

P R E A T O N I GROUP

Société anonyme de droit français à Directoire et Conseil de Surveillance

Siège social : 7 Avenue Victor Hugo - 75116 Paris

RCS Paris : 917 538 639

DOCUMENT D'INFORMATION

ADMISSION DES ACTIONS AUX NEGOCIATIONS SUR LE MARCHE EURONEXT GROWTH D'EURONEXT PARIS

Le présent Document d'Information ne constitue pas un prospectus au sens du règlement européen (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé. Le présent Document d'information a été établi sous la responsabilité de l'Emetteur. Il a fait l'objet d'une revue par le Listing Sponsor et d'un examen par Euronext portant sur son exhaustivité, sa cohérence et son intelligibilité.

Euronext Growth est un marché géré par Euronext. Les sociétés présentes sur Euronext Growth, un système multilatéral de négociation organisé (SMNO), ne sont pas soumises aux mêmes règles que les sociétés cotées sur un marché réglementé. Elles sont soumises à un ensemble de règles et de réglementations moins étendues, adaptées aux entreprises en croissance. Le risque d'investir dans une société sur Euronext Growth peut donc être plus élevé que celui d'investir dans une société sur un marché réglementé. Les investisseurs doivent en tenir compte lorsqu'ils prennent des décisions d'investissement.

Des exemplaires du présent document d'information sont disponibles sans frais auprès de la Société au siège social, 7, Avenue Victor Hugo – 75116 Paris ainsi qu'en version électronique sur le site Internet de la Société (<https://preatonigroup.com/>) et sur le site Internet d'Euronext (<https://euronext.com>).



LISTING SPONSOR

REMARQUES GENERALES	5
PREMIERE PARTIE – INFORMATION RELATIVE A L’EMETTEUR	7
1. PERSONNES RESPONSABLES	7
1.1. Responsables du Document d’Information	7
1.2. Attestation des personnes responsables	7
1.3. Rapports d’experts et déclarations d’intérêts	7
1.4. Informations provenant de tiers	7
2. CONTRÔLEURS LEGAUX DES COMPTES	8
2.1. Commissaires aux comptes	8
2.2. Informations sur les contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n’ayant pas été renouvelés	8
3. FACTEURS DE RISQUE	9
3.1. Risques liés aux secteurs d’activité et aux marchés du Groupe	10
3.2. Risques liés aux activités du Groupe et à sa stratégie	11
3.3. Risques liés à l’environnement, à l’hygiène et la sécurité	13
3.4. Risques juridiques	14
3.5. Risques relatifs à la structure et à l’organisation du Groupe	15
3.6. Risques financiers	15
3.7. Assurances et couvertures	18
4. INFORMATIONS CONCERNANT L’EMETTEUR	20
4.1. Historique et développement de l’Emetteur	20
4.2. Siège social, forme juridique et législation applicable	20
4.3. Evènements importants dans le développement des activités de l’Emetteur	20
5. APERCU DES ACTIVITES	22
5.1. Principales activités	22
5.2. Investissements	45
5.3. Brevets, licences, marques et noms de domaine	45
6. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	46
6.1. Organigramme juridique	46
7. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE	48
7.1. Situation financière	48
8. PRÉVISIONS OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE	59
9. ORGANE D’ADMINISTRATION ET DE DIRECTION GENERALE	60
9.1. Composition du directoire et du Conseil de surveillance de la Société	60
9.2. Fonctionnement des organes d’administration et de direction	67
9.3. Conflits d’intérêts potentiels et restrictions applicables à la Société	70
9.4. Rémunérations et avantages versés aux dirigeants et mandataires sociaux	71
10. PRATIQUES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DU DIRECTOIRE RELATIVES AU DERNIER EXERCICE COMPLET DE L’EMETTEUR	77
10.1. Le comité d’audit	77

10.2.	Le Comité RSE - Déontologie	78
11.	DESCRIPTION DES EFFECTIFS DE L'EMETTEUR	79
11.1.	Nombre de salariés et programme d'actionnariat salarié	79
12.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	80
12.1.	Répartition du capital et des droits de vote	80
13.	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES	81
13.1.	Opérations avec des sociétés apparentées	81
13.2.	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos le 31 décembre 2025	82
14.	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'EMETTEUR	85
14.1.	Informations financières historiques consolidées au 31 décembre 2025 et 2024	85
14.2.	Audit des informations annuelles historiques	130
14.3.	Indicateurs clés de performance	185
14.4.	Politique de distribution de dividendes	185
14.5.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	185
14.6.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	186
15.	INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES	187
15.1.	Capital Social et autres instruments financiers	187
16.	CONTRATS IMPORTANTS	189
16.1.	Contrats importants	189
17.	AUTRES INFORMATIONS PROVENANT DES TIERS, EXPERTS ET SITES INTERNET	192
17.1.	Informations provenant d'un tiers	192
18.	AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES	193
18.1.	Capacité bénéficiaire	193
18.2.	Disponibilité du Document d'Information	193
19.	GLOSSAIRE	194
20.	ANNEXE	195

SECONDE PARTIE – DESCRIPTION ET AUTRES SPECIFICITES LIEES A L'ADMISSION DES TITRES DE CAPITAL **196**

1.	Facteurs de risques	197
1.1.	Facteurs de risques liés aux actions de la Société	197
2.	Information essentielle	200
2.1.	Déclaration sur le fonds de roulement	200
3.	Information concernant les titres à admettre à la négociation	201
3.1.	Nature, catégorie et code d'identification des actions admises à la négociation	201
3.2.	Restriction à la libre négociabilité des actions de la Société	203
3.3.	Offre publique obligatoire, Offre publique de retrait et retrait obligatoire	204
3.4.	Raisons de l'admission des actions PREATONI Group aux négociations du marché Euronext Growth Paris	204

3.5.	Autorisations et décisions d'admission	205
4.	Informations sur l'opération	206
4.1.	Conditions de l'admission des actions PREATONI Group sur le marché Euronext Access+ Paris	206
5.	Admission à la négociation et modalités de négociation	207
5.1.	Place de cotation	207
5.2.	Contrat de liquidité	207
5.3.	Cours de l'action lors de l'admission sur Euronext Growth Paris	207
6.	Conseils	208
6.1.	Conseillers ayant un lien avec l'opération	208
6.2.	Participation au capital de la Société détenue par le Listing Sponsor, ses bénéficiaires effectifs ou ses dirigeants	208
6.3.	Listing Sponsor et animateur de marché	208
7.	Transactions importantes	209
7.1.	Transactions importantes réalisées postérieurement au 31 décembre 2025 portant sur plus de 25% du total des actifs, du chiffre d'affaires ou des résultats du Groupe	209
8.	Statuts	210
8.1.	Statuts à jour de la Société	210
9.	Emetteur dont la capacité bénéficiaire n'a pas été confirmée	223
9.1.	Profitabilité et financement de l'exploitation	223
10.	Autres informations importantes	224
10.1.	Autres informations importantes sur le Groupe ou les actions PREATONI Group relatives à des transactions prévues préalablement à l'admission aux négociations sur le marché Euronext Growth Paris	224
10.2.	Communiqués de presse et annonces diverses	224

REMARQUES GENERALES

Définitions

Dans le présent document d'information, et sauf indication contraire :

- les termes « **PREATONI Group** » ou la « **Société** » ou l' « **Emetteur** » désigne la société PREATONI Group, société anonyme au capital de 324.979.591,50 euros immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 917 538 639 et dont le siège social est situé 7, avenue Victor Hugo – 75116 Paris ;
- le terme « **Groupe** » désigne la société PREATONI Group et ses filiales ;
- le terme « **Document d'Information** » désigne le présent document d'information ayant fait l'objet d'un examen par Euronext.

Informations sur le marché et la concurrence

Le présent Document d'Information contient, notamment au chapitre 5 « Aperçu des activités du Groupe », des informations relatives aux marchés sur lesquels la Société est présente, et à sa position concurrentielle, y compris des informations relatives à la taille des marchés et aux parts de marché. Outre les estimations réalisées par la Société, les éléments sur lesquels sont fondées les déclarations de la Société proviennent d'études et statistiques d'organismes tiers et d'organisations professionnelles ou encore de chiffres publiés par les concurrents, les fournisseurs et les clients de la Société. Certaines informations contenues dans le présent Document d'Information sont des informations publiquement disponibles que la Société considère comme fiables mais qui n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant. La Société ne peut garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les segments d'activités obtiendrait les mêmes résultats.

Informations prospectives

Le présent Document d'Information contient des indications sur les perspectives et axes de développement de la Société. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir », ou, le cas échéant, la forme négative de ces termes, ou toute autre variante ou terminologie similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, hypothèses et estimations considérées comme raisonnables par la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. Ces informations sont mentionnées dans différentes sections du Document d'Information et contiennent des données relatives aux intentions, estimations et objectifs de la Société concernant notamment, le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie de la Société. Les informations prospectives mentionnées dans le présent Document d'Information sont données uniquement à la date du présent Document d'Information. La Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le présent Document d'Information, excepté dans le cadre de toute obligation légale ou réglementaire qui lui serait applicable. La Société opère dans un environnement concurrentiel et en évolution rapide ; elle ne peut donc pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats réels.

Facteurs de risque

Les investisseurs sont invités à lire attentivement les facteurs de risques décrits au chapitre 3 « Facteurs de risques » du présent Document d'Information avant de prendre leur décision d'investissement en suite de l'admission. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, l'image, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du présent Document d'Information, pourraient avoir un effet défavorable et les investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

Arrondis

Certaines données chiffrées (y compris les données exprimées en milliers ou en millions) et pourcentages présentés dans le Document d'Information ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans le Document d'Information peuvent légèrement différer de ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées.

Sites Internet et liens hypertextes

Les références à tout site Internet et les contenus des liens hypertextes du Document d'Information ne font pas partie du Document d'Information.

PREMIERE PARTIE – INFORMATION RELATIVE A L'EMETTEUR

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1. RESPONSABLES DU DOCUMENT D'INFORMATION

Monsieur Patrick Werner, Président du Directoire de la Société.

Responsable de l'information financière : Monsieur Patrick Giffaux, Membre du Directoire et directeur financier.

1.2. ATTESTATION DES PERSONNES RESPONSABLES

« Nous déclarons qu'à notre connaissance, l'information fournie dans le présent Document d'Information est juste et que, à notre connaissance, le Document d'Information ne fait pas l'objet d'omission substantielle et comprend toute l'information pertinente. »

Paris, le 7 mai 2026.

Monsieur Patrick WERNER
Président du Directoire.

Monsieur Patrick GIFFAUX,
Membre du Directoire et directeur financier

1.3. RAPPORTS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Néant.

1.4. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS

Le Document d'Information contient des informations relatives aux marchés du Groupe et au positionnement du Groupe sur ces marchés, notamment des informations sur la taille de ces marchés, leur environnement concurrentiel et leurs dynamiques, ainsi que leurs perspectives de croissance. Outre les estimations faites par le Groupe, les éléments sur lesquels le Groupe fonde ses déclarations sont tirés d'études et de statistiques de tiers indépendants et d'organisations professionnelles et de chiffres publiés par les concurrents et les fournisseurs du Groupe. A la connaissance de la Société, ces informations ont été fidèlement reproduites et, pour autant que la Société soit en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ces tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses. La Société ne peut néanmoins garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les segments d'activités obtiendrait les mêmes résultats.

2. CONTRÔLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les commissaires aux comptes de la Société sont :

FORVIS MAZARS SA

55, rue Kleber

92300 Levallois Perret

Représenté par Monsieur Anton LISSORGUES.

Le cabinet Forvis MAZARS a été nommé lors de l'assemblée générale en date du 26 décembre 2022, le mandat couvre l'exercice clos le 31 décembre 2022 et se terminera à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

SAINT-GERMAIN AUDIT

32 rue de Paradis

75010 PARIS

Représenté par Madame Virginie RISSEL

Le cabinet SAINT GERMAIN AUDIT a été nommé lors de l'assemblée générale en date du 5 décembre 2022, le mandat couvre l'exercice clos le 31 décembre 2022 et se terminera à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

2.2. INFORMATIONS SUR LES CONTROLEURS LEGAUX AYANT DEMISSIONNE, AYANT ETE ECARTES OU N'AYANT PAS ETE RENOUEVES

Durant la période couverte par les informations financières historiques, il n'y a pas eu de démission ni de mise à l'écart du contrôleur légal.

3. FACTEURS DE RISQUE

La Société exerce ses activités dans un environnement évolutif comportant des risques dont certains échappent à son contrôle. Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le Document d'Information, y compris les facteurs de risques spécifiques au Groupe et tels que décrits dans la présente section. La Société a procédé à une revue des risques importants et qui sont propres au Groupe et qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou sa capacité à réaliser ses objectifs. À la date du Document d'Information, le Groupe n'a pas connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans le présent chapitre.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits ci-dessous n'est pas exhaustive. D'autres risques ou incertitudes inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du Document d'Information, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, peuvent exister ou pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement, ses perspectives ou sa capacité à réaliser ses objectifs.

Méthode d'analyse des facteurs de risques :

Sont présentés dans la présente section les principaux risques spécifiques au Groupe pouvant, à la date du Document d'Information, affecter l'activité, la situation financière, la réputation, les résultats ou les perspectives du Groupe. Les principaux facteurs de risque sont regroupés en plusieurs catégories, étant précisé qu'au sein de chacune d'entre elles, les facteurs de risque les plus importants sont présentés en premier (selon l'appréciation du Groupe à la date du Document d'Information). La survenance de faits nouveaux, soit internes au Groupe, soit externes, est donc susceptible de modifier cet ordre d'importance dans le futur.

Pour chacun des risques exposés ci-dessous, la Société a procédé à (i) la présentation du risque brut, tel qu'il existe dans le cadre de l'activité de la Société et à (ii) la présentation des mesures mises en œuvre par la Société aux fins de gestion dudit risque. L'application de ces mesures au risque brut permet à la Société d'analyser un risque net. Le degré de criticité de chaque risque est exposé ci-après, selon l'échelle qualitative suivante : faible (*), modéré (***) et élevé (***).

La présentation des facteurs de risques intègre également la prise en compte des impacts de la pandémie de Covid-19, de la guerre en Ukraine et du conflit israélo-palestinien.

Tableau synthétique des risques :

Nature du risque	Probabilité d'occurrence	Ampleur du risque	Degré de criticité du risque net
Risques liés aux secteurs d'activités du Groupe et aux marchés du Groupe			
Risques liés à la conjoncture économique	**	**	**
Risques liés à l'environnement concurrentiel du Groupe	**	**	**
Risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité	***	*	**
Risques liés aux activités du Groupe et à sa stratégie			
Risques liés aux activités hôtelières			
Risque géopolitique	**	***	**
Risques liés au vieillissement des immeubles détenus par le Groupe	*	*	*
Risque sanitaire	*	*	**
Risque lié au transport aérien	*	*	**
Risques liés aux activités de développement immobilier			
Risques liés aux transactions immobilières et aux fluctuations du marché immobilier	**	*	*
Risques juridiques et réglementaires	**	*	*
Risques liés au recours à des entreprises de constructions tierces	**	*	*
Risques liés à l'environnement, à l'hygiène et la sécurité			
Risques environnementaux et risques liés à la santé	*	**	**
Risques juridiques			

Risques liés à des réclamations potentielles	*	*	*
Risque de non-conformité aux standards, lois et réglementations	*	*	*
Risques relatifs à la structure et à l'organisation du Groupe			
Risques liés à la structure actionnariale de Preatoni Group	*	*	*
Risques liés à la jeunesse du Groupe et aux équipes dirigeantes	*	*	*
Risques financiers			
Risque de capital et liquidité	*	**	**
Risques de change	*	*	*
Risque de crédit, d'impayés et de contrepartie	*	*	*
Risque de juste valeur	*	*	*
Risque de taux d'intérêt	-	-	-

Les notions de probabilité d'occurrence, d'ampleur du risque et de degré de criticité du risque s'entendent après mise en place des mesures de gestion des risques.

3.1. RISQUES LIES AUX SECTEURS D'ACTIVITE ET AUX MARCHES DU GROUPE

Risques liés à la conjoncture économique

Les activités du Groupe sont sensibles à l'évolution de la conjoncture économique mondiale. Un environnement économique difficile, volatil et imprévisible peut conduire les consommateurs à réduire fortement ou à retarder leurs dépenses et, notamment, leurs dépenses de loisirs. De même, un contexte économique fragile et incertain, avec des conditions de financement plus difficiles, peuvent avoir un impact négatif important sur l'activité de développement immobilier, en privant le Groupe des moyens financiers de son développement et les clients potentiels de la faculté d'investir.

Une nouvelle hausse des taux d'intérêts pourrait avoir un impact négatif sur les résultats, la situation financière et les perspectives des activités du Groupe :

- (i) Concernant l'activité hôtelière :
 - la valeur des biens immobiliers détenus par le Groupe pourrait diminuer ;
 - le recours à l'endettement par le Groupe pourrait conduire à une augmentation significative des charges financières ;
 - un coût de financement plus élevé réduirait la capacité de la Société à mettre en œuvre sa stratégie d'investissement ;
- (ii) Concernant l'activité de développement immobilier :
 - la capacité d'achat des acquéreurs potentiels pourrait diminuer.
 - un coût de financement plus élevé réduirait la capacité du Groupe à financer des rénovations et des acquisitions et donc à mettre en œuvre sa stratégie d'investissement ;

Un contexte inflationniste persistant pourrait également être pénalisant pour le Groupe notamment en raison du fait qu'en dehors même du développement immobilier, un des axes de son développement est la rénovation du *resort* de Sharm el Sheikh. Or le Groupe pourrait ne pas être en mesure de répercuter l'intégralité de la hausse des prix, en particulier des prix à la construction, sur le prix de vente des immeubles et sur la vente des nuitées et *timeshare*.

Ainsi, bien que le Groupe s'efforce d'adapter sa stratégie à la conjoncture, il reste sensible à l'évolution des conditions économiques dans les pays où il opère (activité d'hôtellerie et tourisme : en Egypte - Sharm el Sheikh, et en Italie ; activité de développement immobilier : dans les Pays Baltes – Pro Kapital, ou dont est issue sa clientèle (pour l'hôtellerie et tourisme : l'Italie, l'ex communauté des Etats Indépendants et les autres pays de l'Europe de l'Ouest, et pour le développement immobilier : les Pays Baltes) .

L'évolution défavorable des conditions économiques pourrait avoir un effet négatif significatif sur les activités, la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe.

Risques liés à l'environnement concurrentiel du Groupe

Le Groupe évolue dans un environnement particulièrement concurrentiel.

L'activité d'hôtellerie et tourisme fait ainsi face à une forte concurrence aussi bien au niveau international que national et local. Le secteur de l'hôtellerie est un secteur sur lequel coexiste une multitude de concurrents à l'échelle locale, nationale et internationale et une diversité importante d'opérateurs européens ou internationaux, notamment des groupes familiaux et des chaînes d'hôtels. Cette concurrence s'exerce en particulier sur le prix des nuitées, les prestations offertes en complément des nuitées, la capacité d'endettement permettant le développement des activités et les rénovations des parcs hôteliers, la reconnaissance des marques ou du réseau et la puissance marketing.

Bien que la marque "Domina Coral Bay" bénéficie d'une forte notoriété notamment sur les marchés italien et russe, le Groupe doit faire face, dans chacun de ses marchés et métiers, à des concurrents qui bénéficient de parts de marché importantes et dont certains ont une puissance financière supérieure. Le Groupe doit donc s'efforcer de préserver ses parts de marché et les développer, pour ne pas être négativement affecté par cette concurrence.

Bien que ProKapital dispose d'une réserve foncière très conséquente, l'activité de développement immobilier fait face à une forte concurrence aussi bien au niveau international, que national et local, en particulier sur l'acquisition du foncier et des actifs disponibles et l'accès aux sous-traitants et aux financements.

Si cette concurrence venait à s'intensifier y compris dans les Pays Baltes, l'activité de développement immobilier du Groupe pourrait perdre de sa dynamique ou devenir moins rentable, ce qui aurait un impact négatif sur les activités, la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe.

Risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité

Le Groupe intervient dans des secteurs d'activité fortement réglementés, notamment en sa qualité d'exploitant d'établissements recevant du public ou encore dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent. Des évolutions réglementaires pourraient contraindre le Groupe à une mise aux normes des immeubles détenus, l'obligeant ainsi à investir des sommes importantes dans des travaux de rénovation et de réhabilitation, notamment des travaux de mise en conformité des établissements pour l'accueil du public.

Toute modification de l'environnement réglementaire applicable aux activités du Groupe, et notamment toute modification entraînant un alourdissement de ses investissements ou de la fiscalité qui lui est applicable, ou une réduction du volume de ses activités pourrait donc avoir des conséquences préjudiciables sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

A titre d'illustration, dans le cadre de leur adhésion à l'Union européenne, l'Estonie, la Lettonie et la Lituanie ont mis en œuvre d'importants changements sociaux et économiques et ont réformé leur cadre juridique et réglementaire. Cela a entraîné une augmentation considérable du volume de la législation et des autres réglementations estoniennes et une évolution dans les pratiques administratives et judiciaires. Ces évolutions pourraient entraîner une augmentation des coûts pour le Groupe et/ou limiter la possibilité pour le Groupe de mener ses activités.

3.2. RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DU GROUPE ET A SA STRATÉGIE

3.2.1. RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS HOTELIÈRES

Le *resort* de Sharm El Sheikh a été confronté, au cours de ces quinze dernières années, à une grande partie des types de risques qu'une société exerçant une activité hôtelière peut rencontrer :

Risque géopolitique

Domina Coral Bay à Sharm el Sheikh est une destination très prisée des clientèles russes, ukrainiennes et kazakhs mais aussi de la clientèle d'Europe de l'Ouest notamment italienne.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en février 2022 s'est traduite par une chute brutale mais passagère de fréquentation du *resort*.

Les efforts pour diversifier la clientèle et le développement de nouveaux canaux de distribution (ventes directes online, D Club, etc.) ont permis une reprise très rapide (été 2022) et l'atteinte d'un niveau de fréquentation inédit depuis 10 ans.

Par ailleurs, le *resort* de Sharm El Sheikh a dû historiquement faire face aux troubles liés au « printemps arabe » dans les pays méditerranéens, entre 2010 et 2012 qui ont eu des conséquences dissuasives sur la fréquentation des sites dans ces pays.

Le Groupe peut être exposé à un risque d'attaque terroriste. Une succession d'attaques terroristes de grande ampleur pourrait conduire à une baisse importante de la fréquentation de la ou les zones concernées.

A titre d'illustration, le site Internet du ministère de l'Europe et des Affaires Etrangères français souligne que « même si les derniers attentats ayant touché Le Caire remontent à 2018-2019 et que le risque terroriste est globalement contenu, la menace terroriste demeure permanente et diffuse en Égypte. Au cours des dernières années, plusieurs actes terroristes ont visé en particulier des sites confessionnels, des lieux touristiques mais surtout les forces de sécurité. »

Plus récemment, le conflit israélo-palestinien, du fait de sa proximité géographique avec le *resort*, a lui aussi impacté la fréquentation du *resort*, notamment la clientèle italienne. Comme pour le conflit ukrainien, la reprise s'est fait sentir rapidement, prouvant ainsi la résilience d'un modèle en place et l'attractivité du site.

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Il ne peut pas être exclu que ce nouvel événement géopolitique ait des répercussions sur l'économie mondiale notamment à travers la hausse du coût de l'énergie. Ceci pourrait impacter le tourisme, et donc la fréquentation et la situation financière, les résultats de nos filiales. A ce jour, le Groupe ne constate pas de ralentissement significatif dans ses réservations ni de flux anormaux d'annulations de séjour, notamment pour le *resort* de Sharm El Sheikh.

Risques liés au vieillissement des immeubles détenus par le Groupe

Malgré des investissements importants réalisés, le parc hôtelier du Groupe est constitué de certains actifs historiques qui peuvent nécessiter des dépenses de rénovation relativement importantes.

Si le Groupe n'était pas en mesure de faire face à ces dépenses, ce qui ferait baisser la qualité relative de son offre et à terme son activité et aurait un impact négatif sur sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

Risque sanitaire

Comme tous les pays du monde, l'Égypte et Sharm El Sheikh ont été fortement touchés par la pandémie du COVID 19. Cette pandémie a touché à la fois les clients particuliers et les clients d'affaires, le nombre de séminaires d'entreprises ayant fortement diminué depuis cette crise.

Même si à aucun moment le site n'a été fermé, la pandémie et ses conséquences ont conduit à une fréquentation très faible durant cette période, forçant le Groupe à des efforts financiers considérables pour conserver au site un niveau d'entretien et donc de présence (600 personnes en période basse) propice à un redémarrage rapide.

Une nouvelle pandémie ou une autre catastrophe sanitaire mondiale ou localisée pourraient avoir des conséquences négatives sur la fréquentation des sites hôteliers, sur l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de l'ensemble des sites hôteliers du Groupe.

Risque lié au transport aérien

Le crash en 2015 d'un avion ramenant des touristes russes de leur séjour à Sharm El Sheikh, sur les contreforts du Sinaï a eu des conséquences négatives sur la fréquentation du *resort* dont la clientèle russe était la plus importante de toutes les nationalités.

Plus généralement, le site de Sharm El Sheikh est fortement dépendant des lignes aériennes permettant l'acheminement direct ou commode sur le site. Une des forces de Sharm El Sheikh est qu'il est le plus proche de l'Europe de tous les sites touristiques non européens. Le transport aérien et sa fréquence est donc l'une des clés de sa fréquentation.

Un nouvel accident aérien ou des fermetures de vols directs vers ou depuis Sharm El Sheikh pourraient dissuader les touristes de choisir cette destination et ainsi affecter négativement l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives du *resort* de Sharm El Sheikh et du Groupe.

Plus largement, une plus grande déficience des touristes vis-à-vis du transport aérien, y compris pour des considérations écologiques, de même qu'une hausse importante du prix des billets, pourraient avoir des conséquences négatives sur la fréquentation de sites comme celui de Sharm El Sheikh, qui n'est accessible que par avion, et par conséquent sur les activités, la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe.

3.2.2. RISQUES LIES AUX ACTIVITES DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER

Risques liés aux transactions immobilières et aux fluctuations du marché immobilier

Les activités de développement immobilier du Groupe impliquent des opérations de construction et de cessions de biens immobiliers.

Le prix des biens immobiliers cédés est susceptible d'être impacté par des facteurs, tels que les conditions économiques générales, les taux d'intérêt, les attentes en matière d'inflation, les exigences de rendement. L'évolution des conditions du marché pourrait entraîner une diminution des opportunités de cession des biens, des coûts de développement plus élevés que prévu, des taux de location inférieurs aux prévisions et des prix de cession inférieurs aux prévisions, ce qui pourrait avoir un effet négatif sur les activités, la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe.

Risques juridiques et réglementaires

L'activité du Groupe dépend de l'obtention des autorisations, des permis et des autres approbations des autorités nécessaires pour la réalisation de ses projets de développement immobilier.

Des difficultés rencontrées dans l'obtention des permis et autorisations administratives ou des difficultés liées à la maîtrise technique des projets, au respect des calendriers et des coûts ou encore à la capacité à précommercialiser les opérations en développement pourraient retarder la vente de biens immobiliers ou nécessiter la cession de biens immobiliers à prix décoté par rapport aux prévisions, ce qui pourrait ralentir la croissance du Groupe et avoir un effet négatif sur la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe.

Risques liés au recours à des entreprises de construction tierces

Le Groupe confie la construction des immeubles qu'il commercialise à des entreprises tierces ; il est en conséquence dépendant de la conclusion ou du maintien d'accords avec ces entreprises de construction et sous-traitants à des conditions acceptables.

Par ailleurs, si ces cocontractants ne respectent pas ces accords ou les obligations qui leur incombent en vertu des accords ou des lois applicables (comme l'obligation de souscrire une police d'assurance responsabilité pendant toute la durée de validité d'un permis de construire), le Groupe peut encourir des coûts supplémentaires, subir des pertes ou faire face à une baisse des revenus anticipés.

La défaillance de ces cocontractants peut également entraîner un retard dans l'achèvement du projet concerné, ce qui pourrait augmenter les coûts de construction et avoir un effet négatif important sur la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe.

Enfin, conformément à la législation lituanienne, en cas de faillite ou de liquidation de l'entrepreneur, le promoteur du projet immobilier est tenu responsable à l'égard des acheteurs du bien immobilier pour tout défaut apparaissant pendant la période de garantie applicable en cas de défaillance de l'entrepreneur. Ainsi, en cas de faillite ou de liquidation de l'un des entrepreneurs lituaniens du Groupe, le Groupe pourrait être tenu responsable et encourir des coûts supplémentaires non anticipés, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

3.3. RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT, A L'HYGIENE ET LA SECURITE

Risques environnementaux et risques liés à la santé

L'activité du Groupe est soumise à diverses réglementations en matière environnementale concernant notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution, dans un contexte où les évolutions législatives et réglementaires tendent à une prise en compte plus importante de l'impact du changement climatique sur les organisations.

Les risques potentiels liés à l'environnement du fait des opérations du Groupe portent essentiellement sur la consommation d'énergie, la production de déchets, la pollution des sols par les eaux usées ou par une rupture de canalisation, l'émissions de dioxyde de carbone des bâtiments, la pollution sanitaire des réseaux d'eau chaude et la nuisance sonore.

Le Groupe gère les risques les plus importants pour la faune, le sol et le milieu environnant par la sélection des emplacements, une conception et des travaux de construction appropriés et en effectuant des analyses préalables. Une grande partie des développements immobiliers du Groupe est située dans des zones où les dommages environnementaux résultant d'une utilisation antérieure de la zone peuvent être un problème.

Ces risques concernent en conséquence non seulement les conséquences environnementales des activités du Groupe, mais également les pollutions générées par les activités passées des terrains et actifs immobiliers achetés par le Groupe.

Le Groupe considère ne pas opérer dans un secteur d'activité comportant des risques importants de mise en jeu de la responsabilité environnementale. Néanmoins, la survenance de certains événements susceptibles de générer de tels risques ne peut pas être totalement exclue et pourrait être susceptible d'avoir un effet négatif significatif sur l'image et la réputation du Groupe ainsi que sur l'attractivité de ses hôtels et ses immeubles. Le Groupe pourrait par ailleurs être contraint de devoir réaliser des travaux de dépollution, engendrant des coûts parfois significatifs.

En outre, les immeubles du Groupe, comme tout autre immeuble, peuvent être exposés à des problèmes de santé publique, notamment de légionelle. La responsabilité du Groupe pourrait être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations dont il est propriétaire. Enfin, des immeubles peuvent être exposés à des risques d'incendie ou d'inondation qui pourraient entraîner leur fermeture totale ou partielle, temporaire ou définitive. En cas de dommages résultant d'une catastrophe naturelle, le Groupe serait contraint de couvrir les frais de remise en état. Cela pourrait, notamment en cas d'insuffisance des couvertures d'assurances souscrites, constituer une perte et un coût, associé à l'absence de revenus tirés de ces actifs pendant la période de remise en état. En outre, le Groupe pourrait faire face à d'éventuelles actions en dommages et intérêts par d'éventuelles victimes.

Dans les projets immobiliers résidentiels et commerciaux, le Groupe s'attache à respecter au mieux les exigences de conception, de construction et de sécurité, et coopère uniquement avec des entreprises de construction compétentes et fiables et leurs sous-traitants, et n'utilise que des matériaux de construction et des techniques de construction de haute qualité. Les bâtiments sont équipés avec les équipements de sécurité requis par les réglementations applicables. La direction s'assure de l'adoption de mesures de sécurité en cas d'urgence, effectue des analyses de risques régulières et dispense des exercices de formation. En outre, les activités de construction et d'exploitation d'immeubles impliquent l'exposition potentielle du personnel de chantier, des salariés et plus généralement des usagers du patrimoine immobilier du Groupe, ou des biens et personnes aux abords, à des risques d'accident ou d'atteinte à la santé.

Malgré ces différentes mesures, la concrétisation des risques décrits ci-dessus, dont pourraient être victimes tant les clients du Groupe que ses salariés, pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation du Groupe, ainsi que sur son activité, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

Le Groupe exerçant des activités de restauration, il est également exposé à des risques en matière d'hygiène alimentaire et s'efforce donc de mettre en œuvre toutes les mesures adéquates afin de limiter ce risque.

3.4. RISQUES JURIDIQUES

Risque lié à des réclamations potentielles

En général, les travaux de construction (tant dans le cadre de l'activité de développement immobilier que dans le cadre de l'extension/la rénovation des actifs d'hôtellerie et tourisme) ont un impact perturbateur temporaire sur les personnes vivant et travaillant à proximité.

Le Groupe peut donc faire l'objet de réclamations potentielles liées au développement, à la construction et à la rénovation de biens immobiliers.

En outre, un client mécontent pourrait également estimer avoir des raisons de réclamer de l'argent à l'entreprise et intenter un procès à la société.

Si une telle réclamation devait se produire, elle pourrait avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe, en particulier si les dommages ne sont pas correctement couverts par les polices d'assurance conclues par l'entreprise.

Risque de non-conformité aux standards, lois et réglementations

La présence du Groupe dans des pays très différents et dans deux secteurs d'activité eux-mêmes très différents l'expose à une multiplication des standards, lois et réglementations locales et internationales applicables à ses activités. En effet, de nombreux standards et lois locales et internationales concernant notamment le traitement des données personnelles, et la lutte contre la corruption ou des engagements éthiques existent aux différents niveaux locaux.

En dépit de la vigilance du Groupe, et dans la mesure où le Groupe est en lien avec de nombreux agents publics et privés, et divers intervenants, dans la conduite de ses activités, notamment en Egypte et dans les pays Baltes, des

pratiques non conformes pourraient avoir lieu ce qui exposerait le Groupe à des sanctions pénales et financières ainsi qu'à une exposition médiatique de nature à entacher son image et sa réputation.

3.5. RISQUES RELATIFS A LA STRUCTURE ET A L'ORGANISATION DU GROUPE

Risques liés à la structure actionnariale de Preatoni Group

A la date du présent document d'information, Monsieur Ernesto Preatoni détient 86,81% du capital et des droits de vote aux Assemblées Générales.

Bien qu'à la date du Document d'Information M. Ernesto Preatoni ait déjà mis en place une gouvernance conforme aux standards de marché, avec notamment un Directoire composé d'une majorité de membres sans lien avec M. Preatoni et un Conseil de surveillance dont la moitié des membres sont indépendants, M. Ernesto Preatoni pourrait à tout moment modifier la composition du Conseil de surveillance ou du Directoire et prendre seul toutes les décisions. Certaines de ces décisions pourraient sembler aux actionnaires minoritaires contraires à leurs intérêts ou à ceux de la Société.

En outre, la détention par M. Ernesto Preatoni de la majorité du capital et des droits de vote de la Société rendra impossible toute tentative non amicale de prise de contrôle de la Société par un tiers. Les actionnaires pourraient ainsi être privés de l'opportunité de percevoir une prime au titre d'une offre publique initiée par un tiers sur les titres de capital de la Société.

Enfin, les actions étant majoritairement détenues par M. Ernesto Preatoni, en cas de décès de celui-ci, une période d'incertitude liée à sa succession pourrait s'ouvrir, quand bien même il aurait organisé celle-ci, notamment en cas de litige entre ses ayants droit. Une telle situation d'incertitude voire de conflit pourrait avoir des conséquences défavorables sur le Groupe, en créant des conflits au sein de l'assemblée générale voire des organes sociaux, qui pourraient se répercuter sur les filiales opérationnelles, et affecter négativement la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe.

Risques liés à la jeunesse du Groupe et aux équipes dirigeantes

Le Groupe résulte de l'apport sous une même entité de différents actifs détenus de longue date par M. Ernesto Preatoni. Bien que le Directoire, sous le contrôle du Conseil de surveillance, ait engagé de nombreux travaux permettant la mise en place de procédures de reporting et la constitution d'un véritable groupe dont la stratégie est impulsée par les dirigeants de la Société, la mise en place et le développement d'un tel Groupe nécessitent une forte implication des équipes dirigeantes de la Société.

Par ailleurs, le développement opérationnel du Groupe repose en grande partie sur les membres des équipes dirigeantes opérationnelles, notamment de Messieurs Eugenio et Edoardo Preatoni, respectivement à la tête de l'activité hôtelière et à la tête de l'activité de développement immobilier et de leurs équipes.

Le succès futur du Groupe repose ainsi sur l'implication du Directoire de la Société et des équipes opérationnelles de ses filiales mais également sur la capacité du Groupe à attirer du personnel compétent et qualifié avec des spécialisations pour accompagner son développement. Le Groupe, prend en compte les habitudes de travail considérablement modifiées et les attentes accrues de la vie professionnelle. Les employeurs de différents secteurs d'activité contribuent également au bien-être et à la satisfaction de leurs employés et cela crée un besoin croissant de suivre le rythme de ces changements. Bien que le Groupe souhaite accorder plus d'attention à l'avenir au renforcement global de la réputation et de son image, il n'est jamais certain qu'il soit capable d'attirer l'attention d'employés talentueux à l'avenir. Si le Groupe ne parvenait pas à conserver ses talents et à faire venir de nouveaux talents, sa capacité de développement pourrait s'en trouver restreinte, ce qui aurait un impact défavorable sur ses perspectives et à terme ses résultats et sa situation financière.

Enfin, même si Monsieur Ernesto Preatoni, en sa qualité de président du Conseil de surveillance de la Société, exerce une activité de contrôle au sein du Groupe, plutôt qu'une activité opérationnelle, il n'est pas exclu que ses activités exercées à titre personnel dans divers pays (y compris au Mexique ou en Russie), créent un risque de conflit d'intérêts ou empêchent le Groupe de contracter avec certains partenaires, notamment financiers ; ce qui pourrait avoir des effets négatifs significatifs sur les activités, la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe.

3.6. RISQUES FINANCIERS

Gestion du risque capital / Risques de « capital » / structure financière / liquidité

Le Groupe utilise des instruments de dette et de capitaux propres pour financer ses activités commerciales. Cela implique un risque de gestion du capital et d'éventuel déséquilibre de la structure financière.

Afin de limiter ce risque, le Groupe est attentif au pourcentage de capitaux propres rapporté au total des actifs dans le cadre de sa structure financière. Au 31 décembre 2025, ce ratio s'établit à 54,1%. Le Groupe s'attache à poursuivre une politique de financement prudente. L'objectif est de disposer d'un niveau de capital suffisant afin d'éviter les risques liés aux intérêts et aux clauses restrictives des prêts pendant les périodes de ralentissement économique et de disposer d'une capacité de financement externe supplémentaire suffisante en cas d'opportunités commerciales intéressantes. Le Groupe cherche à maintenir des niveaux d'endettement à long terme qui soient raisonnablement proportionnels à la croissance des opérations et qui préservent la solvabilité du Groupe.

S'agissant de l'activité de développement immobilier, le financement à long terme est planifié et obtenu soit projet par projet soit globalement sous forme de financement corporate. Les conditions d'emprunt supplémentaires face aux covenants de prêts/financiers, ainsi que les risques de taux d'intérêt sont pris en considération.

Au 31 décembre 2025, la dette financière nette s'élève à 73,6 M€ vs 85,2 M€ au 31 décembre 2024 représentant 37,7 % des capitaux propres au 31 décembre 2025 (43,2 % au 31 décembre 2024).

Malgré son approche prudente, en cas d'insuffisance de ressources financières pour faire face à ses engagements contractuels, ses échéances de remboursement de la dette et au financement de son plan de développement, le Groupe s'exposerait à un risque de liquidité. Cela pourrait impacter significativement la continuité des opérations, entraîner des risques de remboursement anticipé, de pénalités et affecter l'image du Groupe.

Par ailleurs, en cas de survenance d'une crise financière externe, la liquidité du Groupe pourrait être négativement affectée au travers d'une réduction des encaissements et de l'exigibilité anticipée de certains financements.

Le risque de liquidité se traduit par le risque d'être dans l'incapacité de faire face à ses échéances court terme avec les ressources court terme. En cas de changement de la situation financière du Groupe, la capacité du Groupe à régler ses passifs à échéance pourrait se dégrader. Compte tenu des échéances de dette bancaire et de dette obligataire, le Groupe n'est pas dans l'incapacité de faire face à ses engagements sur le court terme.

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le Groupe pourrait être exposé à un risque de manque de liquidités l'empêchant de faire face à ses engagements contractuels.

Pour le projet Palazzo Preatoni à Dubaï, le financement de l'opération nécessitait une injection de fonds propres des deux actionnaires, d'un montant supérieur à 30 M€. Le Groupe a dans ce contexte choisi de se dégager de l'opération en cédant sa part de capital à son partenaire de joint-venture PLT. Ce désengagement ne dégagera pas de résultat significatif pour le Groupe et lui permettra de dégager environ 2,8 m€ de trésorerie. Compte tenu des formalités administratives et réglementaires locales, cette opération ne sera constatée que durant le premier semestre 2026.

Risque de change

Toutes les activités de la branche hôtellerie et tourisme (hors Sharm el Sheikh) ainsi que les activités immobilières sont réalisées dans la zone Euro et ne sont pas exposées au risque de change.

S'agissant de l'Egypte, malgré la forte dépréciation monétaire et la forte inflation subies entre octobre 2022 et janvier 2024 ; l'exposition du Groupe au risque de change sur les opérations d'exploitation est également limitée car seule une partie des dépenses (charges de personnel et utilités notamment) est opérée en livre égyptienne. Les autres dépenses et les recettes sont réalisées en devises fortes. L'absence de dettes financières et dettes d'exploitation significatives exprimées en devise locale limite également le risque.

Evolution du taux de change livre égyptienne / euro du 1^{er} juillet 2022 au 31 décembre 2025



Source : Fxtop.com

Le risque lié aux devises est en fait un risque d'attrition de la valeur comptable des actifs immobiliers en Egypte. Conformément à la norme, l'effet est constaté en contrepartie des fonds propres à hauteur de 102 M€ à fin décembre 2025. L'impact est avant tout comptable car les prix de l'immobilier égyptien ont fortement augmenté depuis 2022, effaçant en grande partie l'impact de la dépréciation monétaire.

Bien que le Groupe estime que, à la date du Document d'Information, son exposition au risque de change est de ce fait limité, une forte dépréciation des devises dans lesquelles sont établies les comptes annuels des filiales hors zone euro pourrait au plan comptable, affecter négativement le Groupe et sa situation financière.

Risque de crédit, d'impayés et de contrepartie

Le Groupe peut être exposé au risque de défaillance de *tour operators* avec lesquels il est lié. Dans l'hypothèse où des sommes trop importantes seraient dues au Groupe et non payées à leur échéance, le Groupe pourrait lui-même faire face à des difficultés pour payer ses propres créanciers et poursuivre ses investissements.

Le Groupe est également exposé au risque de crédit au regard de ses placements auprès de contreparties. Bien que le Groupe s'attache à placer ses actifs dans différentes banques bénéficiant de notations élevées, il ne peut pas être exclu que l'une d'entre elles soit en défaut.

Risque de juste valeur

Sur la base des estimations de la direction du Groupe, la valeur comptable des passifs financiers ne diffère pas significativement de leur juste valeur.

S'agissant des réserves foncières aux Pays baltes (Prokapital), elles sont reconnues à leur juste valeur, sur la base d'expertises réalisées par des cabinets internationaux spécialisés et indépendants.

S'agissant des actifs financiers, les actifs de la branche Hôtellerie Tourisme apportés en octobre 2022 et dont la valeur a été validée par un collège de commissaires aux apports font l'objet annuellement d'expertises immobilières par des cabinets internationaux spécialisés et indépendants qui corroborent largement ces valeurs d'apport.

Le Groupe réalise chaque année des tests de dépréciation pour les actifs immobiliers et les écarts d'acquisition des différentes entités opérationnelles. Ceux-ci ont été effectués, selon l'acception par les commissaires aux comptes de la norme IAS 36, sur la base de business plan qui n'incluent pas l'impact de projets futurs sur la profitabilité. Ils avaient conduit en 2022 à comptabiliser des dépréciations au-delà de l'impact mécanique de l'effondrement de la livre égyptienne.

La juste valeur des créances et dettes portant intérêt n'est pas considérée comme significativement différente de leur valeur comptable car les taux d'intérêt fixés par les contrats sous-jacents aux créances et dettes correspondantes ne s'écartent pas significativement des taux d'intérêt effectifs du marché.

Toutefois, il ne peut pas être exclu qu'à l'avenir des variations de juste valeur puissent avoir un impact négatif sur les résultats et la situation comptable du Groupe.

Risque de taux d'intérêt

Le Groupe n'est pas confronté au risque de taux d'intérêt ; ses emprunts sont essentiellement contractés à taux fixes.

3.7. ASSURANCES ET COUVERTURES

La diversité des activités du Groupe nécessite une variété importante de couverture des risques en fonction notamment, de chaque activité mais aussi de leur localisation.

Le risque d'assurance est couvert entité par entité et n'est pas aujourd'hui centralisé au niveau du Groupe.

Le Groupe estime que les polices d'assurance mentionnées ci-dessous couvrent de manière adaptée les risques inhérents à ses activités et susceptibles d'être assurés et que sa politique d'assurance est cohérente avec les pratiques dans son secteur d'activité. Cependant, toutes les polices comportent des exclusions, des limites et des franchises qui sont généralement d'usage en la matière.

Les primes des polices d'assurance pourraient augmenter dans le futur et les polices d'assurances pourraient ne pas couvrir tous les risques d'exploitation. De plus, certains types de risques auxquels le Groupe est exposé pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurance.

Les grandes lignes de la couverture d'assurances par métier et par entités sont présentées ci-dessous :

- **Activité hôtellerie-tourisme**

Entités	Compagnie	Risques couverts	Montants Garantis
Domina Zagarella	HDI	Dommages aux biens immobiliers et mobiliers	35 M€
Domina Zagarella	ZURICH	RC Profession Hôtellerie	
Domina Milano Fiera	ZURICH	Dommages aux biens immobiliers et mobiliers RC Profession Hôtellerie	25 M€
Domina Coral Bay	MISR	Dommages aux biens immobiliers et mobiliers RC Profession hôtellerie	42 M\$

Les hôtels ne font pas l'objet d'une couverture spécifique couvrant le risque de pertes d'exploitation

- Domina Vip Travel (*tour operator captif*)

Le Fonds de Garantie du Consortium est une couverture obligatoire pour tous les *tour operators*. Le Fonds intervient en cas d'insolvabilité et de faillite de l'agence de voyages pour le remboursement du prix du forfait touristique et pour le remboursement des frais d'éventuel rapatriement du touriste. Le remboursement est égal au montant versé, sur présentation des justificatifs prouvant la demande.

Une couverture Responsabilité Civile est souscrite auprès de TUA ASSICURAZIONI, en vue de couvrir les risques d'indemnisation en cas de dommages causés à des tiers.

Le contrat multirisque (IMA Italia Assistance) est obligatoire, vendu au client final dès la réservation, et couvre les éventuels frais médicaux engagés, dégradation des bagages, annulation.

- Domina Srl

Domina Srl a mis en place une politique de couverture des principaux risques assurables avec des montants de garantie qu'il estime compatibles avec la nature de son activité et en fonction d'une estimation raisonnable du montant à garantir et de la probabilité de réalisation des sinistres.

- **Activité de développement immobilier**

Les polices d'assurance couvrent tous les risques liés à l'activité de développement immobilier, la responsabilité civile professionnelle et la garantie de 2 ans accordée aux clients après la livraison des unités.

Rappelons que chaque prestataire fournit une garantie de bonne exécution des travaux et une garantie de période de 2 ans d'un montant égal à 2-3% de la valeur de leur contrat. Cette garantie prend la forme soit d'une garantie bancaire irrévocable de 2 ans + 3 mois, soit la forme d'un dépôt de garantie (rétention partielle de la retenue de garantie de 5% opérée sur les paiements - voir chapitre 16 - Contrats importants).

4. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

4.1. HISTORIQUE ET DEVELOPPEMENT DE L'EMETTEUR

4.1.1. DENOMINATION SOCIALE DE L'EMETTEUR

La Société a pour dénomination sociale « PREATONI Group ».

4.1.2. LIEU ET NUMERO D'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE ET IDENTIFIANT D'ENTITE JURIDIQUE (LEI)

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro d'identification 917 538 639.

L'identifiant d'entité juridique (LEI) de la Société est le 8945006ASS63CULAB960.

4.1.3. DATE DE CONSTITUTION ET DUREE

La Société a été constituée le 11 juillet 2022 et a une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés en date du 13 juillet 2022, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

4.2. SIEGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE ET LEGISLATION APPLICABLE

Le siège social de la Société est situé 7, Avenue Victor Hugo – 75116 PARIS.

Les coordonnées de la Société sont les suivantes :

- Téléphone : + 33 9 77 72 83 20
- Courriel : contact@preatonigroup.com
- Site Internet : www.preatonigroup.com

La Société est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance. Elle clôture son exercice fiscal le 31 décembre de chaque année.

Elle est régie par le droit français, et principalement soumise, pour son fonctionnement, aux articles L. 225-1 et suivants ainsi qu'aux articles L. 22-10-1 et suivants du Code de commerce et par ses statuts qui sont reproduits au chapitre 8 de la deuxième partie du Document d'Information.

Il est précisé que les informations figurant sur le site Internet de la Société ne font pas partie du Document d'Information.

4.3. EVENEMENTS IMPORTANTS DANS LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES DE L'EMETTEUR

Monsieur Ernesto PREATONI, fondateur et actuel président du Conseil de surveillance de PREATONI Group, est considéré comme l'inventeur de Sharm el Sheikh. Il découvre le site totalement désertique dans les années 1990 et entreprend d'acquérir des terrains en vue de créer un pôle touristique sur le site. Il développe alors l'un des plus grands *resorts* de la région, Domina Coral Bay (<https://www.domina.it/hotel/domina-coral-bay/>). Celui-ci bénéficie d'une localisation idéale, en bord de mer et proche de l'aéroport. Le site de Sharm El Sheikh a aujourd'hui connu un développement considérable.

La société ProKapital Grupp a été créée en 1994 par Monsieur Ernesto PREATONI qui a fait l'acquisition dans les années 1995 (après la reconnaissance d'indépendance des pays baltes par l'ex-union soviétique), de terrains et réserves foncières très importantes (représentant plus de 500 000 m² de surfaces brutes développables) en Estonie (Tallinn), en Lettonie (Riga) puis en Lituanie (Vilnius). La vision de Monsieur Ernesto PREATONI reposait sur deux piliers principaux : la conviction que, portée par la hausse des salaires dans les pays baltes (i) la demande d'immobilier résidentiel et le besoin de rénovation immobilière dans les pays baltes entraîneraient un fort développement du marché et (ii) une hausse substantielle des prix de l'immobilier dans les métropoles baltes les rapprocheraient des prix constatés à Helsinki, capitale européenne située à une demi-heure de vol de Tallinn. Cette vision est aujourd'hui réalité.

Le 23 novembre 2012, les actions de AS ProKapital Grupp ont commencé à être négociées sur le marché secondaire de Tallinn. Depuis le 19 novembre 2018, les actions sont négociées sur le Nasdaq Baltic Stock Exchange de Tallinn (ISIN : EE3100006040 – PKG1T).

Le Groupe développe ses activités en Sicile depuis 2007, année durant laquelle il a entrepris d'acquérir et de redévelopper un complexe hôtelier historique et réputé, l'hôtel Zagarella (<https://www.domina.it/hotel/domina-zagarella-sicily/>). Il est situé dans la baie de Porticello, entre Palerme et Cefalù et sera prochainement doté d'un accès direct à la mer.

Le Groupe PREATONI a montré une très grande résilience à travers de nombreuses crises, accidentelle (crash aérien dans le Sinaï en 2015), politique (Printemps arabe et attentats terroristes), sanitaire (covid-19) et géopolitique (guerre russo-ukrainienne et conflit israélo-palestinien). Ces crises ont toutes touché en particulier l'activité du *resort* de Sharm El Sheikh.

PREATONI Group a été créé, à la demande de Monsieur Ernesto PREATONI, dans le double objectif (i) d'organiser les apports de titres de participation détenus par Monsieur Ernesto PREATONI et (ii) de coter la Société à Paris sur l'un des marchés Euronext en vue de lui donner accès aux financements pour développer ses activités.

Le 25 octobre 2022, l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société a approuvé les apports de Monsieur Ernesto PREATONI d'un montant de 361 051 435 euros, avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2022.

Depuis cette date, le Groupe a poursuivi ses activités décrites dans le chapitre 5 « Aperçu des activités ». En date du 12 février 2025, les actions de la Société ont été admises à la négociation sur le marché EURONEXT ACCESS+. Le Groupe souhaite maintenant transférer la négociation de ses titres sur le marché EURONEXT Growth Paris.

5. APERCU DES ACTIVITES

5.1. PRINCIPALES ACTIVITES

La Société et ses filiales sont spécialisées dans la détention et l'exploitation d'actifs dédiés à l'hôtellerie et au tourisme ainsi que dans le développement immobilier.

Les activités d'hôtellerie et tourisme sont exercées :

- En Egypte où le Groupe est propriétaire du resort Domina Coral Bay à Sharm El Sheikh ; l'actif immobilier est détenu par la société SICOT. La société Nile exploite cet actif. Les deux sociétés égyptiennes sont détenues à 96 % par le Groupe, Ernesto Preatoni détient les 4% résiduels.
- En Italie où le Groupe est propriétaire et exploite :
 - o à Zagarella près de Palerme, le resort Domina Zagarella. Ce site est détenu et exploité par la filiale PK Sicily.
 - o à Milan, un hôtel d'affaires, détenu et exploité par la société Immobiliare Novate.
 - o à Borgo sur le lac de Garde, un parc de 27 appartements commercialisés en timeshare. Ce dernier actif est détenu par la filiale italienne Unopuntotre et exploité par les filiales italiennes Unopuntotre (Immobilier) et Domina International Management (exploitation).
- En Allemagne où le Groupe exploite un hôtel de tourisme et d'affaires dans la ville thermale de Bad Kreuznach, près de Francfort. Cet actif est détenu par Prokapital Germany GmbH, filiale de Prokapital et est sous la responsabilité managériale de PROKAPITAL.

Les activités de développement immobilier sont exercées :

- Dans les pays baltes (Estonie, Lettonie et Lituanie) via la société ProKapital Grupp qui s'est progressivement spécialisée dans la création de quartiers résidentiels et le développement d'immeubles d'habitation moyen et haut de gamme. Elle dispose d'importantes réserves foncières de grande qualité en termes d'emplacements et dont l'exploitation est programmée jusqu'en 2036 ;

2025 affiche une forte progression du chiffre d'affaires du groupe (+58%) qui dépasse pour la première fois les 100 M€ pour s'établir à 106,1 M€ (vs 67,1 M€ en 2024), avec une contribution équilibrée de chaque branche d'activité.

Période Données en K€	Chiffre affaires consolidé	Hôtellerie Tourisme	Développement immobilier
31 décembre 2024	67 085	48 949	18 136
31 décembre 2025	106 159	52 997	53 162

- Développement immobilier

Outre la reconnaissance du chiffre d'affaires à la signature de l'acte notarié (à l'achèvement) qui accentue les effets de cycle de l'activité, deux éléments imprévisibles avaient pénalisé l'activité de la branche Développement immobilier (Prokapital) en 2023 et 2024 : 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 inflationniste engendrée par la guerre en Ukraine. Pour pallier ce problème, PROKAPITAL a fait le choix stratégique de se doter d'une structure propre d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin d'avoir la maîtrise de ses calendriers et de ses coûts de production.

A noter que les conditions de marché dans les pays Baltes restent favorables aussi bien en termes de demande que de prix.

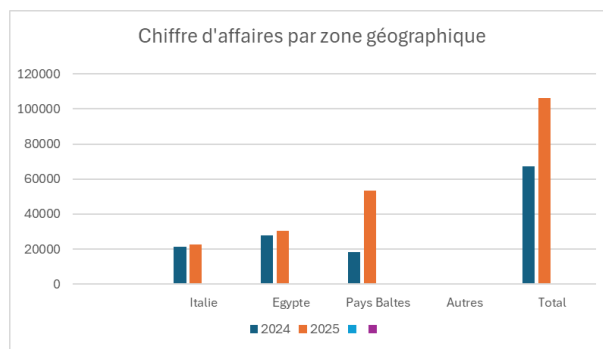
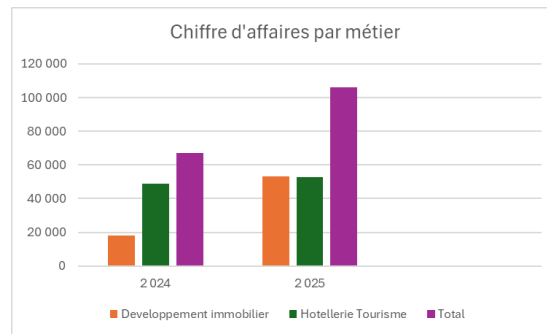
La reconstitution des stocks en 2024 et les programmes de construction en 2025 ont permis de réaliser un chiffre d'affaires de 53,2 M€ sans entamer le niveau des stocks qui s'établit à 57,4 M€ fin 2025 au même niveau qu'en 2024 mais avec une proportion de biens disponibles à la vente bien supérieure.

- Hôtellerie Tourisme

Le chiffre d'affaires de la branche hôtellerie et tourisme s'établit à 53,0 M€ (vs 48,9 M€ à fin 2024) en hausse de 8,3% et poursuit sa progression.

Le chiffre d'affaires consolidé 2025 du Groupe se décompose de la façon suivante :

Chiffre d'affaires de PREATONI Group par activité et zone géographique



Source : Société

5.1.1. PRESENTATION GENERALE

5.1.1.1. Activité d'hôtellerie-tourisme

Dans le cadre de ses activités d'hôtellerie et tourisme, PREATONI Group exploite deux *resorts*, respectivement à Sharm el Sheikh en Egypte et en Sicile dans la région de Palerme ainsi qu'un hôtel à Milan, une résidence de tourisme sur le Lac de Garde en Italie et un hôtel en Allemagne :

- *Resort* Domina Coral Bay à Sharm el Sheikh en Egypte,
- *Resort* Domina Zagarella à Santa Flavia en Sicile en Italie,
- Hôtel Domina Fiera à Milan en Italie,
- Domina Borgo Degli Ulivi à Gardone Riviera en Italie,
- Parkhotel Kurhaus à Bad Kreuznach en Allemagne.

A) Le resort de Sharm El Sheikh – Domina Coral Bay (Egypte)

Présentation du resort

Situé à seulement 12 minutes de l'aéroport international de Sharm el Sheikh et à 15 minutes du centre-ville de Naama Bay, le *resort* Domina Coral Bay, dont le fonctionnement s'apparente à celui d'une station balnéaire complète, occupe une surface de 73,8 ha et offre un accès à une plage privée de 1,8 km de long. De très nombreux services sont proposés : piscines, *beach club*, magasins, centre de plongée, centre de spa, casino, discothèque, clinique et centre de congrès sont à la disposition des clients tout au long de leur séjour, afin de répondre à leurs besoins sans sortir du site. Le *resort* accueille une clientèle diversifiée étant donné la nature des structures d'hébergement : chambres d'hôtels, appartements et villas, certaines unités étant commercialisées en hôtellerie classique et d'autres en *timeshare*.

Le site comprend 2 035 chambres ou unités et 130 villas, soit un total de 2 165 unités :

- 149 unités sont détenues en pleine propriété par des tiers.
- Le Groupe détient la nue-propriété de 2 016 unités. L'usufruit temporaire (50 ans + une option complémentaire de 25 ans) est détenu soit par le Groupe pour les semaines non encore vendues des 322 unités proposées à la vente en *timeshare*), soit par des « propriétaires » dont certains (environ 1/3) ont confié à Nile, société d'exploitation de Domina Coral Bay, le droit d'exploiter leur bien en hôtellerie. Au total, ce sont 846 unités qui sont exploitables aujourd'hui en hôtellerie.

Domina Coral Bay, Sharm El Sheikh



Source : Société

Profitant de la différence de hauteur (environ 27 mètres) qui sépare la partie la plus haute du terrain (l'entrée) et la plage, le projet a été développé en terrasses, permettant à chacun des bâtiments de bénéficier d'une vue agréable sur la Mer Rouge. Domina Coral Bay concilie parfaitement l'harmonie entre le paysage et les constructions. Le site de Sharm El Sheikh est réputé, grâce à ses fonds coralliens, comme l'un des plus beaux spots de plongée sous-marine du monde.

Enfin, le *resort* dispose de ses propres infrastructures : routes, installation de dessalement, couplée avec le réseau général d'alimentation en eau qui assure une sécurité d'approvisionnement régulier, notamment pour l'entretien des espaces verts du site, etc.

Répartition de la surface construite par type d'installation

Domina Coral Bay	Nom Hôtel	Catégorie	Nombre de chambres	Chambres confiées à Nile	Surfaces
Actifs hôteliers principaux	Prestige	5*	64	35	4 436
	King's Lake	5*	134	29	10 196
	Elisir	5*	112	22	9 202
	Harem	5*	260	103	16 280
	El Sultan	5*	348	106	23 848
	Aquamarine Pool	5*	144	61	11 597
	Oasis	5*	503	148	34 357
	Prestige Villa 72	5*	1	1	289
	Villas		128	19	19 768
	Domina Garden	Timeshare	12	12	707
	Bella Vista	Timeshare	160	160	11 384
	Aquamarine Sea	Timeshare	148	148	7 910
	Villas	Timeshare	2	2	519
		Unités/Chambres	-	2 016	846
Autres actifs hôteliers	Réception	-	-	-	17 106
	Restaurants	-	-	-	5 075
	Centre des congrès	-	-	-	3 342
	Accommodation personnel	-	-	-	33 982
	Services back office	-	-	-	4 531
	Total				64 036
Actifs indépendants	Actifs hôteliers				194 760
	Galerie marchande				
	SPA et Centre Plongée				
	Casino - Discothèque				
	Clinique				
	Total				13 469
Autres	Propriétés privées (unités vendues)		149		19 125
	Boutiques				3 107
	Total		149	0	42 000
	Total construit		2 165	846	250 230

Source : Société

Les surfaces construites représentent environ 250 000 m². Elles sont développées à ce jour sur deux niveaux soit une emprise au sol inférieure à celle autorisée jusqu'en 2023 (20 % de la surface du site d'environ 738 000 m²).

Deux décisions récentes des autorités locales viennent modifier les droits à construction :

- L'emprise au sol constructible a été portée de 20 à 25 % de la surface totale du terrain,
- Les constructions peuvent désormais faire l'objet d'un supplément de densification sous la forme d'une surélévation d'un étage, les portant ainsi de 2 à 3 étages.

Sur la base d'études réalisées en interne et avec le support d'un cabinet spécialisé, il apparaît que la surélévation par création d'un troisième étage représenterait des surfaces additionnelles de 60 000 m². Par ailleurs, un zonage précis du site a permis d'identifier des surfaces qui pourraient être construites dans le cadre de l'autorisation d'augmenter l'emprise au sol qui représentent environ 40 000 m².

Ces surfaces et droits à construire rendent possibles à minima la création de 1 000 chambres, d'une trentaine de villas supplémentaires et d'équipements spécifiques.

La dimension du site (75 hectares) et le nombre de bâtiments (35 pour les seules chambres) permettent la mise en œuvre progressive de ces investissements sans perturber l'exploitation régulière du site.

- Une zone commerciale additionnelle de 36 boutiques d'une surface totale de 800 m² (projet Mastaba) construite en 2025 sur un terrain nu dont le Groupe a cédé l'usufruit et les droits à construire à un promoteur (pour un montant de 2 M\$) sera ouverte en début 2026.
- La surélévation de l'hôtel Aquamarine est en cours d'étude en vue d'un investissement à venir.

La clientèle

Le *resort* Domina Coral Bay recevait historiquement une clientèle très fortement issue des pays de l'ex-Communauté des États Indépendants¹ (84% des nuitées en 2021). La stratégie de diversification de la clientèle en vue de réduire la dépendance commerciale vis à vis des pays de l'ex- CEI a porté ses fruits, accélérée par le conflit russo-ukrainien. La clientèle italienne est par ailleurs plus fortement contributrice que la clientèle qu'elle a remplacée.

Répartition des nuitées par origine géographique de la clientèle

Nationalité de la clientèle	2024		2025	
	% Nombre	% Revenu	% Nombre	% Revenu
Italienne	44,4%	52,1%	50,0%	56,6%
Russe	38,3%	31,1%	36,8%	30,1%
Autres	17,3%	16,8%	13,3%	13,3%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Société

Le *timeshare* – D Club

Le Groupe dispose à Sharm El Sheikh, à l'intérieur du *resort*, d'un parc diversifié de 322 unités immobilières vendues en *timeshare* par la filiale Sunny Properties. Ce parc propose une gamme large de biens, adaptée à la demande, allant de la chambre d'hôtel à l'appartement. Cette offre qui permet de fidéliser une clientèle récurrente est renforcée avec le statut « D Club » accordé à tous les clients *timeshare*. Les membres du D Club bénéficient d'un bouquet de services privilégiés tels que le transfert vers et depuis l'hôtel, un service de conciergerie personnalisé, des espaces exclusifs dans les restaurants, etc. Le Groupe travaille sur ce concept qu'il voudrait proposer à sa clientèle traditionnelle hôtellerie.

Historiquement le contrat de *timeshare* correspondait à un contrat de multipropriété où l'acquéreur devenait propriétaire de tantièmes immobiliers représentatifs d'une période d'occupation (unité de base : une semaine).

La loi égyptienne a, dans les années 2010, modifié le droit d'accès à la propriété immobilière pour les étrangers en le limitant à un droit d'usufruit d'une durée de 50 ans maximum prorogeable de 25 ans ; l'offre commerciale *timeshare* a évolué pour se conformer à la législation égyptienne et, depuis 2019, le Groupe propose des durées contractuelles plus courtes de 5 ou 30 ans.

En signant le contrat, le client bénéficie d'un droit d'usage d'un bien donné, sur une période fixe prédéterminée (une ou plusieurs semaines) et pour une durée contractuellement définie (5 ou 30 ans), moyennant le paiement d'un prix forfaitaire.

Le client doit notifier chaque année (avec un préavis de 6 mois) son intention d'utiliser sa période. En l'absence de notification, l'unité immobilière est contractuellement commercialisable au statut hôtelier par l'exploitant du *resort*. Lorsque le client utilise son droit d'usage, il s'engage à payer les charges de copropriété et les prestations hôtelières contractuellement définies au contrat.

Depuis 2022, les ventes de semaines sont comprises dans une fourchette de 750 à 950 semaines par an. Environ 60% des contrats commercialisés sont d'une durée de 5 ans. L'autre moitié correspond aux contrats d'une durée de 30 ans. Le prix moyen de vente hors charges d'un contrat de 5 ans est de l'ordre de 5 600 € et celui d'un contrat de 30 ans de l'ordre de 13 800 €. Les propriétaires d'unités de *timeshare* payent par ailleurs à l'exploitant Nile des charges de l'ordre de 500 € par semaine d'occupation.

Domina Coral Bay	A l'origine	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Chambres	320							
Nombre de semaines	52							
Semaines disponibles à la vente	16 473	5 832	5 485	5 386	5 000	4 257	3 810	2 935
Annulations et ajustements		51				525	18	68
Semaines vendues	-10 641	-398	-99	-386	-743	-972	-893	-934
Semaines restant à vendre	5 832	5 485	5 386	5 000	4 257	3 810	2 935	2 069

¹ Russie, Kazakhstan, Ukraine, Biélorussie, Ouzbékistan, Azerbaïdjan, Kirghizistan

Le niveau résiduel du stock de semaines disponibles à la vente doit être éclairé par les commentaires suivants :

- Dès 2026 le stock se reconstitue grâce à la réintégration des contrats de 5 ans vendus à partir de 2020 ; en volume les ventes de contrats de 5 ans représentent aujourd'hui 60 % des ventes totales,
- Une révision contractuelle est à l'étude pour transformer la vente d'usufruit en une mise à disposition garantie d'une période dans un type de bien qui permettrait d'augmenter le taux d'occupation.

Les établissements de Preatoni Group sont partenaires de RCI, acteur leader du secteur de la multipropriété (bourse d'échange de vacances rassemblant plus de 4 300 établissements dans 100 pays). Les clients *timeshare* ont donc l'opportunité d'échanger leur période acquise dans le *resort* avec une période dans un établissement partenaire de RCI.

Commercialisation

Le Groupe commercialise son offre hôtelière au travers de deux canaux principaux :

Canal distribution	2025	2024	2025	2024
	% réservation en volume	% réservation en volume	% réservation en valeur	% réservation en valeur
TO	79,0%	75,1%	71,9%	70,7%
Online	12,2%	17,1%	21,7%	23,7%
Time share	8,8%	7,8%	6,3%	5,6%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Société

- **En ligne (« Online »)** : ces ventes peuvent être directes (via le site internet de Domina Coral Bay) ou indirectes (via les plateformes en ligne).

Le Groupe a fortement développé son réseau de distributeurs en ligne à compter de 2022 en signant des contrats avec de nombreuses plateformes. Si l'impact en volume a été très significatif, la performance de certaines plateformes en volume était obtenue au détriment des prix de vente. Le Groupe a en conséquence revu sa stratégie et fortement réduit le nombre de plateformes partenaires ; Il ne travaille désormais essentiellement qu'avec les leaders du marché (Booking.com, Expedia...) et DOMINA, le site internet du Groupe. Ce virage stratégique s'est montré bénéfique ainsi qu'en témoigne la répartition du chiffre d'affaires en valeur. Tout l'enjeu pour le Groupe est maintenant d'augmenter la part « Online » dans ce nouveau contexte.

Il s'agit du canal de commercialisation le plus profitable pour le Groupe en raison de commissions d'intermédiaires limitées. Le revenu généré par ce type de client est en moyenne de l'ordre de deux fois supérieur à celui généré par un client *tour-operator*.

- **Agences de voyage et *tour operators* (« TO »)** : ce sont des intermédiaires traditionnels à Sharm el Sheikh et donc pour le *resort* Domina Coral Bay compte tenu du volume conséquent de chambres offertes sur le site. Les 5 principaux *tour operators* de la Société sont les suivants : Alpitour, Domina VIP Travel, Biblo, Sun International et Joyce. S'il s'agit du premier canal de commercialisation pour le Groupe, c'est également celui qui est le moins rémunérateur en raison des commissions payées aux intermédiaires et du niveau de prix. En effet, on constate que le prix moyen de vente en TO est de l'ordre de 30% inférieur à celui vendu via les plateformes de vente en ligne.

Indicateurs clés

Le *resort* a affiché un niveau d'activité élevé jusqu'au début des années 2010 avant que des événements adverses successifs viennent pénaliser l'activité du site : « Printemps Arabe » en 2011, crash aérien au large des côtes de Sharm El Sheikh en 2015, pandémie de Covid-19 en 2020-2021, conflit russo-ukrainien à partir du mois de février 2022, conflit israélo-palestinien en 2023-2024.

Comme partout dans le monde après la crise sanitaire, les activités touristiques ont connu une forte reprise.

Domina Coral Bay a profité de cette conjoncture favorable. Malgré le conflit russo-ukrainien qui avait temporairement pénalisé la fréquentation du site en 2023 et la proximité géographique du conflit israélo-palestinien

(2024/2025), le taux d'occupation annuel moyen reste très élevé et s'approche de 90 % en 2025, ce qui montre la résilience du site face aux événements géopolitiques adverses.

Dans le même temps, les travaux de maintenance du site, de rénovation des chambres, de diversification de la clientèle et les efforts faits pour réduire le poids de la clientèle *tour operator* et développer les réservations online se traduisent par une amélioration du TREVPAR. Le Groupe souhaite poursuivre cette stratégie en l'accéléralant au mieux des possibilités, le chantier de rénovation des chambres qui permet une augmentation substantielle des tarifs et offre un retour sur investissements très court généralement inférieur à un an. Cet effort de rénovation est autofinancé.

Indicateurs clés du resort Domina Coral Bay

	2024	2025	<i>Variation annuelle</i>
Nuitées disponibles	317 744	292 933	-7,8%
Taux d'occupation	85,9%	88,6%	+2,7 pts
Revenu total par chambre disponible TRevPAR ²	86,2 €	101,7 €	+18,0%

Source : Société

Organisation

Les activités d'hôtellerie-tourisme en Egypte sont exercées au travers des filiales opérationnelles dont les plus notables sont :

- La société SICOT (Sinai Company for Touristic Development), société de droit égyptien, propriétaire des terrains et des bâtiments du site de Sharm el Sheikh ;
- La société NILE, société de droit égyptien, en charge de :
 - L'exploitation de toutes les activités gérées sur le *resort*, sous la marque « Domina Coral Bay » y compris toutes les activités marketing qui s'y rapportent ;
 - Les activités de location et de support aux activités gérées par des tiers (casino, clinique, boutiques).
- La société SUNNY PROPERTIES, société de droit émirati qui détient l'usufruit du stock d'unités de *timeshare* en cours de commercialisation (la nue-propriété demeurant à SICOT) ;
- La société Domina Srl, société de droit italien qui commercialise, en tant qu'agent et mandataire, les unités de *timeshare* ;
- La société Domina VIP Travel Srl, société de droit italien, qui développe une activité de *tour operator* commercialisant essentiellement des séjours dans les *resorts* du Groupe.

B) Les activités Hôtellerie et Tourisme de PREATONI Group en Italie et en Allemagne

Le resort de Santa Flavia – Domina Zagarella

Situé à une cinquantaine de kilomètres de l'aéroport de Palerme en Sicile et à 2 km du centre de Santa Flavia, cet établissement 4 étoiles restructuré en 2010 dispose de 341 chambres (dont 16 suites et 22 chambres familiales) et de 43 villas. 60 chambres sont réservées au personnel du site. Le site occupe une surface de 5,0 ha.

Il comprend également deux restaurants, deux bars, trois piscines, un centre nautique et de plongée (membre PADI³ - ouvert de juin à septembre), d'une salle de sport, d'un terrain de *beach volley*, de deux terrains de *padel*, d'une boutique ou encore d'un centre de congrès avec une capacité maximale de 500 personnes.

² TRevPAR : TRevPAR (ou Total Revenue Per Available Room) est un indicateur de performance commerciale traduisant le revenu généré par l'ensemble des chambres disponibles sur une période de référence. Il s'obtient en divisant le revenu total par le nombre total de chambres disponibles

³ Professional Association of Diving Instructors

Domina Zagarella, Santa Flavia



Source : Société

Le resort construit sur un promontoire rocheux, ne dispose pas de plage de sable accueillante dédiée à ce jour. Grâce à la concession et à la licence d'exploitation du site balnéaire « Lido Olivella », le Groupe offrira à ses clients, une plage dédiée facilement accessible. Le Groupe souhaite investir et exploiter sur ce site une offre *Beach Club* (restauration, aires de sport et d'animation pour les enfants...). L'attractivité du site s'en trouvera renforcée et permettra d'augmenter à la fois les tarifs de nuitée et le taux d'occupation du resort.

Pour augmenter la période d'ouverture du resort, aujourd'hui ouvert 7 mois par an, le Groupe souhaite implanter sur le site un spa Cette offre permettra d'attirer une clientèle spécifique sur l'ensemble de l'année et aussi une clientèle locale de Palerme sur des offres ponctuelles ou weekend.

Enfin un programme de rénovation de 43 chambres est également prévu avec un double effet attendu ; une augmentation tarifaire et une dynamisation de l'offre *timeshare* du site.

Ce plan d'investissement de l'ordre de 4,5 M€ dont le Groupe recherche activement le financement a fait l'objet d'un dépôt de dossier auprès de la région Sicile pour bénéficier de subventions significatives (supérieures à 40 % de l'investissement) dans le cadre d'un programme européen.

Le Groupe souhaite également dynamiser et augmenter son offre « événementiel professionnel (MICE) qui peut être une source de revenus significatifs même si cette offre assez attrayante peut être pénalisée par un coût global client parfois élevé.

Le site a entrepris son redressement qui se traduit dans les indicateurs clés.

Indicateurs clés du resort Domina Zagarella

	2024	2025	Variation annuelle
Nombre de jours d'ouverture	195	220	+12,8 %
Nuitées disponibles à la vente	63 180	71 280	+12,8 %
Nuitées vendues	42 554	49 747	+16,9 %
Taux d'occupation	67,4%	69,8%	+2,4 pts
Revenu total par chambre disponible TRevPAR ⁴	106,5 €	113,5€	+6,6 %

Source : Société

L'établissement accueille principalement une clientèle touristique italienne (60%) et française.

Les activités d'hôtellerie-tourisme de PREATONI Group en Sicile sont exercées au travers des filiales opérationnelles suivantes :

- La société PK Sicily détient et exploite l'ensemble immobilier à Santa Flavia ;
- La société Domina Srl qui commercialise les unités de *timeshare* du Groupe.

⁴ TRevPAR (ou Total Revenue Per Available Room) est un indicateur de performance commerciale traduisant le revenu généré par l'ensemble des chambres disponibles sur une période de référence. Il s'obtient en divisant le revenu total par le nombre total de chambres disponibles.

Timeshare

Toutes les chambres et les villas sont disponibles à la vente en *timeshare* (cession d'un droit immobilier sous forme de tantièmes). Les contrats en vigueur permettent au client de bénéficier de la propriété d'un bien donné, sur une période prédéterminée d'une ou plusieurs semaines, moyennant le paiement du prix de vente forfaitaire initial et le paiement annuel de charges de copropriété. Lorsque le client ne notifie pas son intention d'utiliser sa période dans le préavis contractuel, il autorise l'exploitant du site à utiliser sa chambre en hôtellerie classique et dans ce cas, il ne supportera pas de charges de copropriété.

Les ventes de semaines sont en moyenne de 140 par an. Le prix moyen de vente est de l'ordre de 15 300 € par semaine. Le Groupe considère que la rénovation des chambres permettra une accélération des ventes en volume et une hausse significative du prix moyen de vente (objectif à terme de 20 000 €/semaine).

Zagarella	A l'origine	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Chambres	381							
Nombre de semaines d'ouverture	31							
Semaines disponibles à la vente	11 811	9 083	8 980	8 873	8 700	8 515	8 415	8 247
Semaines vendues	-2 728	-103	-107	-173	-185	-100	-168	-139
Semaines restant à vendre	9 083	8 980	8 873	8 700	8 515	8 415	8 247	8 108

L'hôtel Domina Fiera Milan

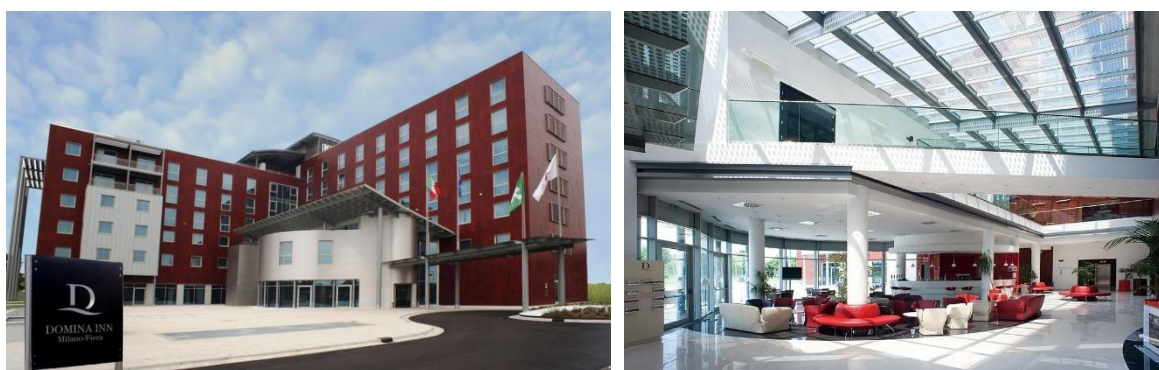
Ouvert en 2010 et rénové en 2013 et 2014, l'hôtel Domina Fiera Milan (<https://www.domina.it/hotel/domina-milano-fiera/>) se situe à Novate Milanese, une commune limitrophe de Milan, au Nord-Ouest de l'Italie.

L'établissement se situe à 3 km du « MIND » : Milano Innovation District. Ce quartier, en plein développement, est dédié à la science, à la recherche et à l'innovation. Il accueillera de nombreuses infrastructures, entreprises, universités, des centres de recherche, etc.

Il se situe également à proximité de Fiera Milano, l'un des deux centres de congrès de Milan accueillant plus de 200 événements par an.

Situé à moins de 500 mètres du métro, il permet d'accéder au Centre de Milan en moins de 15 minutes, l'hôtel Domina Fiera Milano est un hôtel 4 étoiles qui compte 194 chambres, un restaurant, un bar, plusieurs salles de réunion et une salle de sport. Bien que principalement tourné vers une clientèle d'affaires, l'hôtel accueille également une clientèle touristique en raison de la bonne connexion avec le centre-ville de Milan.

Domina Fiera Milan, Novate Milanese



Source : Société

Les activités d'hôtellerie et tourisme à Milan sont exercées au travers de la société Immobiliare Novate qui détient et exploite l'hôtel.

La fréquence des événements du Parc des expositions (expositions, concerts ...) et le développement du Milano Innovation District contribuent à la belle performance de l'hôtel dont le taux de fréquentation et le revenu moyen par chambre augmente régulièrement.

Le TRevPAR évolue très favorablement depuis 2022. Les chiffres 2025 confirment cette tendance.

Indicateurs clés de l'hôtel Domina Fiera

	2024	2025	Variation annuelle
Nuitées disponibles	70 810	70 810	-
Taux d'occupation	60,5%	62,0%	+1,5 pts
Revenu total par chambre disponible TRevPAR	79,7€	80,4€	+0,9%

Source : Société

La résidence de Gardone Riviera – Domina Borgo Degli Ulivi

La résidence Domina Borgo Degli Ulivi (<https://www.domina.it/hotel/domina-borgo-degli-ulivi/>) est située à environ 2 kms du centre-ville de Gardone Riviera et au bord du lac de Garde, dans le Nord de l'Italie.

La résidence regroupe 29 appartements dans un parc de 2 hectares comprenant une piscine et de deux bars. Les appartements sont commercialisés en *timeshare* et en location simple.

Domina Borgo Degli Ulivi



Source : Société

La société Unopuntotre Srl⁵, propriétaire de l'actif commercialise les *timeshare* et la société Domina International Management a la charge de la gestion de la résidence (location saisonnière).

⁵ La société 1.3 Srl est détenue à 51% par le Groupe

Indicateurs clés de la résidence Domina Borgo Degli Ulivi

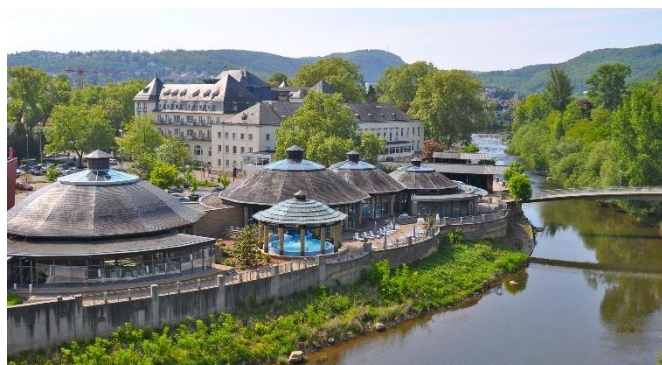
	2024	2025	Variation annuelle
Nombre de chambres disponibles	29	27	-6,9 %
Nombre de jour	217	198	-8,7 %
Nuitées disponibles	6 293	5 346	-15,0%
Taux d'occupation	67,2%	70%	+2,8 pts
Revenu total par chambre disponible – TRevPAR ⁶	106,9 €	141,4 €	+32,3 %

Source : Société

L'activité d'hôtellerie et tourisme en Allemagne - L'hôtel de Bad Kreuznach - Parkhotel Kurhaus

En outre, ProKapital Grupp exploite⁷ l'hôtel Parkhotel Kurhaus situé dans la ville thermale de Bad Kreuznach en Allemagne, à environ 1h de voiture de Francfort. L'hôtel 4*, construit en 1913 et entièrement rénové en 2022/2023, dispose de 116 chambres, de 11 salles de réunion et de conférence, d'un restaurant, d'un bar et d'un espace bien-être. ProKapital Grupp détient et exploite l'hôtel dans le cadre d'un droit concédé par la ville et venant à échéance en 2065.

Parkhotel Kurhaus



Source : Société

Depuis la fin des travaux de rénovation en tout début 2023, le taux d'occupation de l'hôtel a progressé de 20 % et se situe autour de 65 % depuis 2024.

Indicateurs clés de l'hôtel Parkhotel Kurhaus

	2024	2025	Variation annuelle
Taux d'occupation	67,3%	65 %	- 2,3 points
Chiffre d'affaires	6,0 M€	6,1 M€	+1,7 %
TrevPAR	143,4 €	142,8 €	-0,4 %

Source : Société

⁶ TRevPAR : TRevPAR (ou Total Revenue Per Available Room) est un indicateur de performance commerciale traduisant le revenu généré par l'ensemble des chambres disponibles sur une période de référence. Il s'obtient en divisant le revenu total par le nombre total de chambres disponibles.

⁷ Cet hôtel est une filiale de ProKapital Grupp (pôle développement immobilier) et son exploitation n'a pas été reclassée dans le pôle hôtellerie-tourisme.

5.1.1.2. Présentation générale de l'activité de développement immobilier

A) AS ProKapital Grupp – L'activité de développement immobilier dans les pays baltes

La société AS ProKapital Grupp (ci-après « **ProKapital** ») (<https://www.prokapital.com/>), est l'une des plus importantes entreprises de développement immobilier des pays baltes.

ProKapital exerce son activité dans les pays baltes qui consiste en (i) la construction et le développement d'immeubles d'habitation et (ii) la création de quartiers résidentiels et commerciaux.

Pendant longtemps, Prokapital a contracté avec des entreprises générales pour la construction de ces projets. Confrontée à la difficulté de trouver des entreprises générales contractant à prix fixe pendant la crise inflationniste de 2023, ProKapital a constitué une équipe de maîtrise d'ouvrage d'environ 50 professionnels répartis sur les trois implantations du Groupe dont plus de la moitié à Tallinn, lui permettant de contracter par corps de métier.

La Société possède des réserves foncières très importantes, qui représentent environ 185 000 m² de surface construite brute à développer, qui devraient soutenir l'activité jusqu'en 2036 au moins. A celles-ci s'ajoutent environ 30 000 m² à RIGA que le Groupe a pour projet de céder.

Surfaces développées et développables par pays/ville fin 2025

Ville	Projets terminés	Projets en cours	Projets futurs	Total
Tallinn - Estonie	135 700 m ²	30 613 m ²	77135 m ²	243 447 m ²
	13 projets	2 projets	5 projets	20 projets
	920 unités	330 unités	613 unités	1 863 unités
Riga - Lettonie	155 800 m ²	6 758 m ²	105 766	268324 m ²
	7 projets	1 projet	2 projets	10 projets
	190 unités	96 unités	990 unités	1 276 unités
Vilnius - Lithuanie	32 500 m ²	6 885 m ²	4 593 m ²	43 978 m ²
	3 projets	1 projet	1 projet	5 projets
	100 unités	56 unités	49 unités	205 unités
Total	324 000 m²	44 256 m²	187 494 m²	555 750 m²
	23 projets	4 projets	8 projets	35 projets
	1 210 unités	482 unités	1 652 unités	3 344 unités

Source : Société

La détention de ces réserves foncières constitue vis-à-vis de ses concurrents une force considérable pour ProKapital, d'autant plus qu'ils sont détenus de longue date.

La Société se positionne de plus en plus sur le segment haut de gamme résidentiel (avec des prix de vente au m² élevés), qui en pointe, peuvent dépasser 7 500 €/m² pour des appartements d'exception dans des localisations, généralement centrales et/ou en bord de mer.

La Société entend renforcer et renouveler progressivement son stock de foncier en saisissant les opportunités de marché comme elle l'a fait dans un passé récent à Vilnius. En outre, la nécessaire mise aux normes du patrimoine immobilier existant, l'évolution du coût de l'énergie, le besoin de rénovation immobilière notamment de nature énergétique, devraient se traduire par une forte demande de rénovation des parcs immobiliers et offrir des opportunités d'acquisition foncières intéressantes.

En 2023 et 2024, du fait du niveau faible des stocks de produits disponibles à la vente⁸, le chiffre d'affaires est resté assez bas (respectivement 23 et 18 M€). En 2025, la société a pu reconstituer un niveau de stock significatif (57,4 M€).

En 2025, le chiffre d'affaires s'établit à 53,2 M€ (vs 18,1 M€ en 2024) et le niveau des stocks maintenus grâce à une activité de construction soutenue.

Liste des projets en cours et futurs de ProKapital

Projets en cours		Ville	Type	Nombre d'unités	Surface GBA m2	Date début	Date de fin de construction	% vendu ou réservé à fin 2025
Kristiine City	Kindrali Houses White & Black Buildings	Tallinn	Résidentiel	183 unités	17 894	May 2024	nov-26	57%
Kalaranna	III stage	Tallinn	Résidentiel	147 residential and 4 commercial	12 719	Feb 2023	Dec 2025	64%
Blue Marine		Riga	Résidentiel	96 unités	6 758	août-25	août-27	7%
Saltiniu Namai		Vilnius	Résidentiel	56	6 685	août-24	march 2026	49%

Projets futurs	Projet	Ville	Type	Nombre d'unités	Surface GBA m2	Date début	Date de fin de construction
Kristiine City	Dunte	Tallinn	Résidentiel	160 unités	14 352	à déterminer	à déterminer
Kristiine City	Kindrali Houses last stage	Tallinn	Residential	254 unités	22 589	à déterminer	à déterminer
Kristiine City	NÜÜD Houses	Tallinn	Résidentiel	154 unités	17 390	à déterminer	à déterminer
Kristiine City	Sammu Residence	Tallinn	Résidentiel	45 unités	4 200	à déterminer	à déterminer
Ülemiste		Tallinn	commercial	N/A	18 604	à déterminer	à déterminer
Kliversala		Riga	Résidentiel	660 unités	73 234	à déterminer	à déterminer
Brivibas	Land to be sold	Riga	commercial	N/A	30 944	à déterminer	à déterminer
City Oasis		Riga	Résidentiel	330 unités	32 537	à déterminer	à déterminer
Naugarduko	Borgo	Vilnius	Résidentiel	49 unités + 3 boutiques	4 593	2026	2028

Source : Société

Exemple de réalisation – Kalaranna District à Tallinn

Le quartier de Kalaranna est un quartier résidentiel et commercial unique en bord de mer, proche du centre-ville et de la vieille ville de Tallinn.

Ce projet démarré en 2020, nommé dans la catégorie « Projet de Développement 2022 » lors des « Tallinn City Entrepreneurship Awards », a vu sa dernière tranche se terminer en février 2025. Il comprend douze immeubles de quatre et cinq étages soit 362 appartements, 28 restaurants et locaux commerciaux sur une surface totale de près de 6 hectares.

Illustration du projet « Kalaranna District »



Source : Société

⁸ résultant des retards accumulés sur les chantiers de construction pendant la période COVID et de ceux liés à la difficulté de trouver des entreprises générales traitant à prix ferme dans la période inflationniste provoquée par le conflit russo-ukrainien en 2023.

Exemple de réalisation – Kristiine City à Tallinn

Kristiine City est l'un des plus grands quartiers résidentiels des pays Baltes, situé dans le quartier de Kristiine, à proximité du centre-ville de Tallinn. Le quartier résidentiel de Kristiine City vit à son propre rythme : Kristiine City est comme une petite ville verte et sûre au sein de la grande ville, où tout ce dont on a besoin est à proximité.

La Société développe ce projet en plusieurs phases dont les premières sont terminées et consistaient en (i) la rénovation d'un bâtiment historique en briques rouges (Tondi 51), d'un ancien bâtiment d'officiers (Marsi 6) et une ancienne écurie (Ratsuri Houses) et (ii) la construction de 13 bâtiments (10 « Marsi Houses » et 3 « Kindrali Houses ») comprenant pour le premier ensemble plus de 300 appartements et 195 appartements pour le second.

Sont aujourd'hui en cours de construction les New Kindrali Houses (White et Black building) qui représentent ensemble environ 200 appartements).

Illustration du projet « Kristiine City »



Source : Société

Exemple de réalisation – Blue Marine à Riga

Blue Marine est le prochain immeuble du quartier de Kliversala après la résidence River Breeze. Il se distingue par son architecture élégante, ses matériaux de haute qualité, ses appartements économes en énergie, son parking souterrain et son vaste espace vert entourant l'immeuble. Il comprend 96 appartements de standing. Le projet a démarré au second semestre 2025

Enfin en mars 2024, ProKapital Grupp a procédé à l'acquisition de 67,5% du capital de la société italienne PREATONI Nuda Proprieta Srl. Cette société est active en Italie, spécialisée dans les transactions immobilières de type Viager. Ce concept permet au vendeur de céder la nue-propriété de son bien tout en conservant le droit de l'utiliser jusqu'à une date définie par contrat. Ce type de service est particulièrement attractif dans les grandes villes comme Milan, où les prix immobiliers sont élevés, rendant cette méthode intéressante pour les investisseurs à long terme et les propriétaires cherchant des revenus immédiats sans déménager. En septembre 2025, PROKAPITAL a acquis 10 % complémentaires de PREATONI Nuda Proprieta.

B) L'activité de développement immobilier à Dubaï

La crise financière et immobilière de 2008 s'est traduite à Dubaï par la faillite de nombreuses sociétés immobilières. Environ 200 projets se sont retrouvés à l'arrêt et/ou abandonnés, mettant en grande difficulté les clients qui avaient investi dans ces projets.

Le Groupe s'est très tôt intéressé à ces projets en déshérence et à la façon dont ils pourraient être redressés en permettant aux clients de recouvrer tout ou partie de leur investissement tout en assurant une rentabilité au repreneur.

Le savoir-faire du Groupe à Dubai

PREATONI Group opère à Dubaï depuis 2014, où il a développé un projet immobilier à usage mixte (résidentiel et commercial), en reprenant le développement immobilier existant mais abandonné par le promoteur précédent. Ce projet, situé dans le district Jumeirah Lake Towers est connu à Dubaï sous le nom de « Preatoni Tower ».

A l'occasion de cette opération, le Groupe a acquis un savoir-faire précieux, reconnu par les autorités dubaïotes qui ont confié au Groupe la reprise du projet « Niki Lauda Tower » (rebaptisé Palazzo Preatoni).

Le savoir-faire du Groupe, en dehors de l'achèvement des chantiers immobiliers, réside dans sa capacité :

- A négocier et obtenir des autorités immobilières locales la reprise des projets au cas par cas,
- A renégocier avec chacun des clients acquéreurs d'origine, les conditions contractuelles pour leur permettre de restaurer tout ou partie de leur investissement compromis sans altérer la viabilité de reprise du chantier en déshérence global

Le projet Palazzo Preatoni (ex-Niki Lauda Twin Towers) à Dubai

La société Preatoni Real Estate Development DMCC détenue à l'origine en joint-venture 50/50 par PREATONI Group et le groupe italien PLT Holding s'est vu attribuer fin janvier 2023, le projet en déshérence des tours jumelles Niki Lauda par les autorités dubaïotes.

En octobre 2025, au regard des injections de fonds nécessaires et des besoins de financement à pourvoir dans les autres activités, le Groupe a arbitré et décidé la cession totale des parts qu'il détenait dans le joint-venture, sous réserve de l'approbation des autorités dubaïotes. Cette cession ne générera pas de résultat significatif mais permettra de récupérer un peu moins de 3 millions de trésorerie.

Ce désengagement ne signifie pas que le Groupe se retire de Dubai. Le Groupe a récemment déposé une manifestation d'intérêt pour un nouveau projet mais ne s'engagera que sur des projets pour lesquels le financement et les conditions d'intervention seront sécurisés.

Pour autant, la récente évolution géopolitique liée à la guerre en Iran rebat évidemment les cartes quant à toute nouvelle implication du Groupe à Dubaï.

5.1.1. Stratégie et objectifs de PREATONI Group

La stratégie du Groupe est spécifique à chaque entité géographique et/ou opérationnelle, mais celle-ci est déterminée au niveau du Groupe, tout comme sa mise en œuvre.

Classiquement, la stratégie du Groupe est orientée vers la création de valeur pour ses actionnaires, selon les axes suivants :

- L'amélioration de la profitabilité du Groupe,
- Le développement des activités,
- La prise en compte des impératifs ESG.

Le Groupe recèle un important potentiel de développement et de profitabilité dans toutes ses parties, qu'il s'agisse du pôle hôtellerie-tourisme ou du pôle développement immobilier.

5.1.1.3. Stratégie de l'activité hôtellerie et tourisme

A) Le resort Domina Coral Bay de Sharm el Sheikh

Stratégie immobilière

Le Groupe entend poursuivre son programme de rénovation des chambres disponibles dans le cadre d'une stratégie de montée en gamme. Le programme qui porte sur un volume total de 600 chambres a été initié courant 2023. Le Groupe autofinance aujourd'hui ces rénovations (le coût moyen constaté aujourd'hui s'élève à 3 700 € par chambre pour une rénovation légère). Le retour sur investissement de ces rénovations est très court et le Groupe souhaite accélérer le rythme de celles-ci.

En outre le Groupe dispose des autorisations nécessaires pour construire un troisième étage sur les bâtiments actuels qui en comptent deux. L'ensemble représente un potentiel de développement considérable estimé à environ 1 000 unités supplémentaires qui pourraient être construites dans ce cadre.

Par ailleurs, la modification du plan d'occupation des sols à Sharm el Sheikh a porté l'emprise maximale au sol de 20 à 25%. Cette réglementation permet au Groupe d'envisager de construire de nouvelles surfaces (Villas, installations sportives...). Ces différents projets pourront conduire à des réallocations d'espaces pour optimiser l'occupation du *resort*.

En l'état, le développement de ce potentiel n'est pas financé et nécessitera soit de mobiliser des capitaux externes additionnels soit d'externaliser en partie ces développements en promotion immobilière en veillant dans tous les cas à garder l'intégrité et l'harmonie architecturale du site.

Stratégie commerciale

La stratégie commerciale du Groupe repose sur les éléments suivants :

- Développement des ventes directes en ligne :

Le développement de la vente directe en ligne présente un double intérêt : d'une part, un intérêt économique consistant à économiser tout ou partie de la rémunération d'un intermédiaire (agence, plateforme, etc.) et d'autre part, l'intérêt d'attirer une clientèle individuelle plus de deux fois plus contributrice en chiffre d'affaires que la clientèle des *tour-operators*. Pour atteindre cet objectif, le Groupe entend renforcer sa présence sur les réseaux sociaux.

Le Groupe a développé la vente directe en ligne à compter de 2022 grâce à la signature de nombreux partenariats avec des plateformes. Ayant constaté des effets tarifaires adverses de certains partenariats, le Groupe a réduit le nombre de ses partenariats pour travailler désormais de façon quasi exclusive avec les majors du métier. Si la part en volume « online » a en conséquence baissé, sa contribution au chiffre d'affaires représente environ 17% du chiffre d'affaires pour 11% des ventes en volume.

L'objectif du Groupe reste le développement des ventes sur ce canal de distribution (la plateforme Domina et avec les partenariats) plus rémunérateur que les *tour-operators* traditionnels.

- Diversification de la clientèle : le Groupe adopte une stratégie générale de diversification de sa clientèle en termes de nationalités avec un effort plus soutenu à destination des clients d'Europe de l'Ouest, disposant d'un pouvoir d'achat plus important que des clientèles russes et d'Asie centrale, amenées par des *tour-operators*. La présence sur les réseaux sociaux a également été développée en renforçant les équipes marketing.
- Fidélisation de la clientèle, via le programme « D Club ».
- Commercialisation de *timeshare*, en complément de l'offre traditionnelle (nuitée ou package), sur un modèle de droit d'usage sur le site d'une période et durée contractuelles, utilisables et échangeables avec les autres destinations proposées par le Groupe et parmi les centaines de destinations proposées par la plateforme RCI, leader mondial de la vente en multi-propriété.

Au total, le potentiel de Sharm El Sheikh est notamment constitué :

- D'un accroissement des revenus par la rénovation des chambres et par une politique de montée en gamme de la clientèle,
- D'une extension du nombre d'hébergements grâce aux nouvelles réglementations, qui pourront générer à la fois des marges foncière et/ou immobilières et des marges d'exploitation résultant d'une plus large fréquentation du site.

B) Les autres sites d'hôtellerie et tourisme du Groupe

Le resort de Santa Flavia – Domina Zagarella

Le resort Domina Zagarella recèle beaucoup de potentiels qui nécessitent des investissements pour être valorisés.

Le Groupe négocie avec les banques le financement d'un plan d'investissements de 4,3 M€ qui comporte :

- L'aménagement en Beach Club de la plage « Lido Olivella » dont le Groupe a obtenu la concession exclusive d'exploitation pour 25 ans,
- La construction d'un spa de plus de 500 m² à l'intérieur de l'hôtel,
- La rénovation lourde de 43 chambres.

Cet investissement est éligible à un financement sur fonds européens non remboursable pour environ 45 % de son montant.

Cet investissement a pour objectif d'améliorer la rentabilité du site notamment grâce :

- Un meilleur taux d'occupation grâce au renforcement de l'attractivité du site et notamment auprès de la clientèle familiale qui pourra accéder à une plage dont elle ne dispose pas aujourd'hui et ainsi augmenter le taux d'occupation du *resort*,
- Une augmentation des tarifs de vente et une impulsion pour les ventes de *timeshare* (produit à forte marge) grâce au programme de rénovation des chambres,
- Une opportunité pour élargir la période d'ouverture grâce à l'offre spa.

L'hôtel Domina Fiera Milan

L'hôtel de Milan est un actif très bien situé, à 15 minutes du centre-ville de Milan en transport en commun. Après la période COVID, son redressement a été spectaculaire et sa montée en puissance n'est pas terminée. Voisin du Parc des Expositions de Milan, il profite de la pleine activité retrouvée de ce parc ainsi que du développement du pôle Technologique et hospitalier tout proche. 2026 est attendue comme une très belle année grâce à la fréquentation exceptionnelle liée aux jeux olympiques d'hiver de Milan Cortina.

L'hôtel de Bad Kreuznach - Parkhotel Kurhaus

Cet hôtel, détenu par ProKapital Grupp, a fait l'objet d'une rénovation complète en 2022/23. Cette rénovation porte ses fruits, tant sur les tarifs que sur le taux d'occupation.

5.1.1.4. Stratégie de l'activité de développement immobilier

ProKapital Grupp

La politique de ProKapital Grupp repose sur 3 piliers que sont :

- **Poursuivre la stratégie engagée de construction en corps d'état séparés**, plus profitable que le recours aux entreprises générales de construction tous corps d'état.
- **Poursuivre le centrage sur l'immobilier résidentiel moyen et haut de gamme** en profitant au mieux de la hausse des prix de l'immobilier déjà intervenue ces dernières années et du dynamisme des marchés,
- **Poursuivre la politique historique de détention foncière à long terme en saisissant les opportunités de marché pour renouveler le stock afin d'assurer l'avenir de ProKapital Grupp au-delà de 2040.**
C'est une force considérable dans des métiers où la recherche du foncier est toujours facteur d'incertitude pour l'avenir.
Le Groupe doit réinvestir une partie significative du résultat à venir dans les prochaines années tout en arbitrant intelligemment son désendettement, ses réinvestissements et ses distributions de dividendes.

ProKapital Grupp dispose de l'équipe de direction compétente pour mettre en œuvre cette stratégie.

Dubaï

- Si les conditions de financement et d'intervention étaient remplies, le Groupe pourrait envisager de s'intéresser à de nouvelles opérations en s'appuyant sur son expérience, son savoir-faire et sa crédibilité auprès des autorités dubaïotes. Les récents événements géopolitiques en Iran et dans le Golfe Persique éloignent fortement du point de vue du Groupe, l'horizon de telles opérations.

- **Stratégie ESG**

Sur le plan ESG, le Groupe inscrit son action dans une démarche durable, reposant sur des pratiques responsables, une conduite éthique et une recherche constante d'amélioration. Dans le cadre de sa politique environnementale, il accorde une priorité particulière aux points suivants :

- **Prise de décision écoresponsable – Prendre soin d’aujourd’hui pour préparer l’avenir**

Chaque décision est pensée pour privilégier des choix respectueux de l’environnement, en intégrant systématiquement l’impact écologique comme une considération centrale.

- **Agir pour l’environnement, le développement durable et la transition climatique**

En adhérant aux standards de construction durable, en améliorant la performance environnementale de ses hôtels, en réduisant l’empreinte carbone des repas et en se préparant au climat de demain, le Groupe s’engage à améliorer l’efficacité énergétique, à préserver les ressources en eau, à réduire les déchets et à utiliser des matériaux durables, contribuant ainsi activement à la protection de l’environnement.

- **Protéger la mer et la biodiversité**

En tant qu’acteur du marché du tourisme, le Groupe est très impliqué pour contribuer à la préservation de la biodiversité locale, servir des produits de la mer responsables, réduire la pollution plastique et réduire l’utilisation de produits chimiques.

- **Grandir en entraînant les économies locales**

Une culture de responsabilité environnementale est encouragée auprès de toutes les parties prenantes, les incitant à devenir des acteurs engagés dans la transition écologique.

Le Groupe s’engage à promouvoir les producteurs et entrepreneurs locaux, créer des opportunités pour les communautés locales et dialoguer avec les parties prenantes locales.

- **Suivi et amélioration continue**

Le Groupe complètera ses systèmes de surveillance pour suivre régulièrement ses performances environnementales. Cette évaluation continue permettra au Groupe d’identifier les axes d’amélioration pour réduire encore davantage son empreinte écologique.

- **Faire grandir les personnes et les talents**

Le Groupe veut promouvoir les valeurs qui :

- ✓ Soutiennent le développement professionnel des employés et leur parcours professionnel
- ✓ Favorisent le dialogue interne pour améliorer les conditions de travail
- ✓ Instaurent une culture de la durabilité au sein de l’équipe

Le Groupe poursuivra la mise en œuvre de programmes visant à améliorer la qualité de vie des employés : dialogue social, formation et développement de carrière au sein du Groupe, diversification des activités locales, programme de santé et de nutrition, etc.

Convaincu que la connaissance est clé pour favoriser les bonnes pratiques, le Groupe développera les programmes d’éducation et de formation pour toutes ses équipes visant à sensibiliser et inculquer les bons réflexes, comportements et attitudes sur les questions de durabilité.

- **Conformité légale et éthique**

Le strict respect des lois et réglementations environnementales constitue une ligne directrice fondamentale, portée par des pratiques éthiques et responsables. Éducation et formation s’inscrivent dans notre engagement

5.1.2. LES PRINCIPAUX MARCHES DE PREATONI GROUP

5.1.2.1. Les marchés de l'hôtellerie et du tourisme du Groupe

A) Le marché de l'hôtellerie et du tourisme en Egypte et à Sharm El Sheikh

Situé au carrefour de l'Europe, de l'Asie et de l'Afrique, l'Egypte est un pays réputé pour son histoire et la richesse de son patrimoine culturel. Avec une population d'environ 107⁹ millions d'habitants en 2024, le pays s'étend sur un vaste territoire qui constitue l'extrémité orientale du Sahara et qui est traversé par le Nil. Les principaux secteurs économiques du pays sont les suivants : agriculture, tourisme, pétrole et industrie.

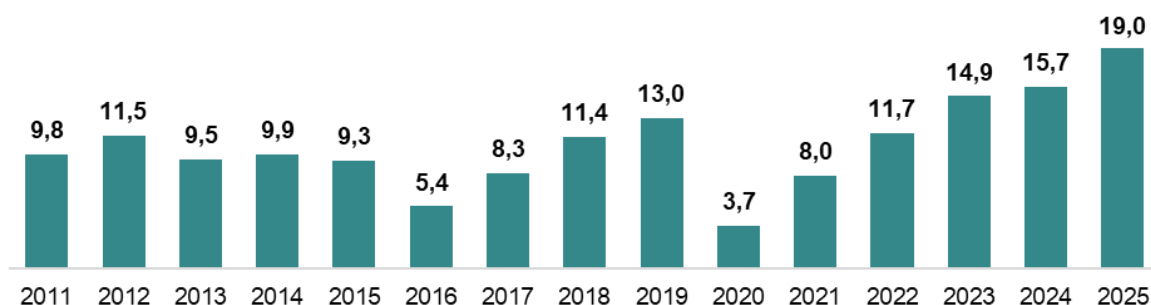
Depuis 2022, le tourisme ne fait que progresser en Egypte : le pays a accueilli respectivement 15,7 et 19 millions de touristes en 2024 et 2025, dépassant ainsi le record de 2010 (14,7 millions)¹⁰. Le pays a pour objectif d'accueillir 30 millions de touristes en 2028. L'Egypte est classée parmi les trente meilleures destinations touristiques au monde en 2024 selon CEOWORLD.

Les principales destinations touristiques en Egypte sont Le Caire, Louxor, Assouan, les côtes de la Mer Rouge et les stations balnéaires de Sharm el Sheikh et Hurghada.

Selon le World Travel and Tourism Council (WTTC), l'industrie du tourisme en Egypte a connu une très belle croissance en 2024 et 2025. Le WTTC indique que le secteur a représenté 8,5% de l'économie égyptienne en 2024 et qu'il devrait atteindre 8,6% de l'économie égyptienne en 2025. Ces résultats reflètent une reprise robuste après (i) la pandémie de Covid-19 ayant limité significativement les déplacements internationaux, (ii) le début de la guerre russo-ukrainienne en 2022 (ces deux pays étant des sources majeures de touristes pour l'Egypte) et (iii) le début du conflit israélo-palestinien en 2023.

Le pays a mis en place des mesures pour encourager la reprise du tourisme : renforcement des dispositifs de sécurité dans les aéroports et à proximité des hôtels, simplification de la délivrance de visas touristiques pour certaines nationalités (touristes chinois, algériens, indiens, etc.), mise en place de visas à entrées multiples, investissements visant à améliorer les infrastructures touristiques, renforcement des liaisons aériennes, etc.

Evolution du nombre de touristes en Egypte sur la période 2011-2025 (données en millions)

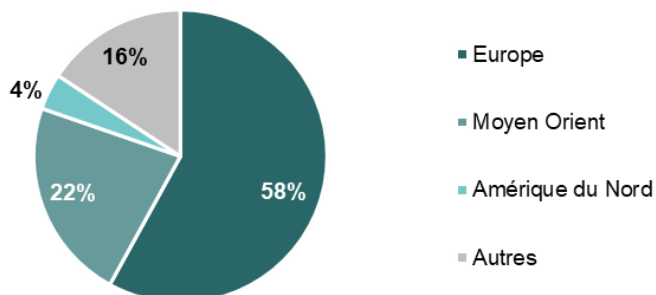


Sources : Banque Mondiale, CAPMAS, agence Ecofin

⁹ Source : State Information Service

¹⁰ Source : Agence ECOFIN

Répartition du nombre de touristes par provenance géographique en 2024-2025



Source : Organisation Mondiale du Tourisme

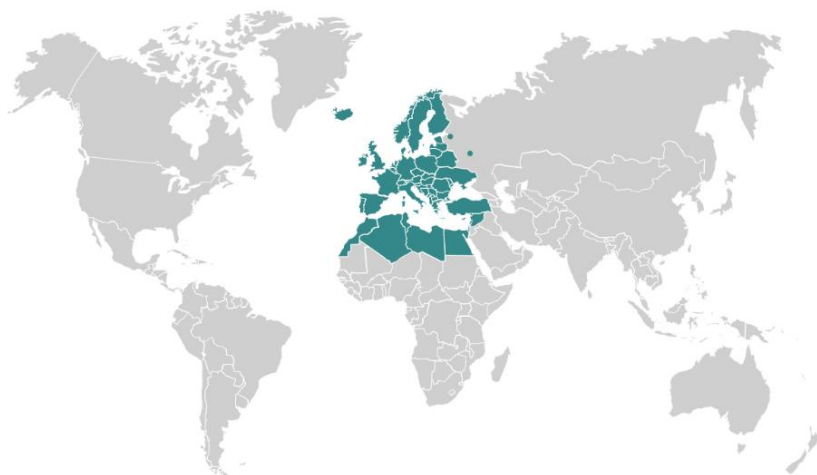
Situé au Nord-Est de l’Égypte et bâti entre les montagnes du Sinaï et la Mer Rouge, Sharm el Sheikh se développe au début des années 1990 et est devenu une destination touristique majeure en Égypte, renommée notamment pour la qualité de ses fonds marins.

Localisation de Sharm el Sheikh



Sa proximité avec l’Europe, l’Asie et l’Afrique en fait une destination idéale pour les voyageurs à la recherche d’un lieu de vacances facile d’accès et proposant de nombreuses activités.

Carte des destinations à 5h de vol de Paris



Sources : Google Flight

Le principal atout de Sharm el Sheikh est le climat, favorable tout au long de l'année. La ville, très bien desservie, se situe à une vingtaine de kilomètres de l'aéroport international de Sharm el Sheikh, 3^{ème} aéroport national en termes de nombre de passagers (5,9 millions de passagers), derrière ceux du Caire (19 millions de passagers) et d'Hurghada (7,5 millions)¹¹. La zone touristique, qui s'étend sur une quinzaine de kilomètres, accueille plus de 200 hôtels et *resort*¹², proposant des prestations haut de gamme. Enfin, la région est propice à la pratique de nombreuses activités : plongée (selon le site de voyage Generation Voyage, Sharm el Sheikh est le 4^{ème} meilleur site de plongée au monde), kite surf, planche à voile, golf, excursions dans le désert du Sinaï, visite de sites historiques (monastère Sainte-Catherine du Sinaï, mont Sinaï, etc.). Les principaux concurrents de PREATONI Group, qui opère à Sharm el Sheikh via la marque Domina Coral Bay, sont les suivants :

- Naama Bay Permenade Beach Resort (Groupe Accor),
- Novotel Sharm El Sheikh Resort (Groupe Accor),
- Concorde El Salam Beach Resort (Louvre Hotels Group),
- DoubleTree Hilton Resort (Hilton Worldwide),
- Sheraton Resort (Marriott International),
- Barcelo Tiran Sharm (Barcelo Hotel Group).

B) Le marché de l'hôtellerie et du tourisme en Italie

Avec environ 60 millions de visiteurs par an, l'Italie est l'un des pays les plus visités au monde. Cinq villes italiennes figurent dans le top 100 des destinations les plus populaires au monde : Rome (7^{ème}), Milan (13^{ème}), Florence (29^{ème}), Venise (37^{ème}), Vérone (75^{ème}) et Bologne (76^{ème})¹³.

PREATONI Group développe ses activités en Italie à travers un hôtel situé à Milan et un *resort* situé en Sicile, à proximité de Palerme.

Milan est une destination leader dans le tourisme d'affaires, mais aussi une des capitales mondiales du luxe, de la mode et du design. La ville a enregistré, en 2024, un record de plus de 9 millions de visiteurs, en croissance d'environ 7% par rapport à 2023¹⁴.

La durée moyenne des séjours à Milan s'établit entre 2 et 3 jours. L'offre hôtelière est très diversifiée : Statista référence plus de 500 hôtels dans la ville, principalement des hôtels 4 étoiles.

La Sicile a quant à elle accueilli plus de 21 millions de touristes en 2024, en croissance de 4% par rapport à 2023, selon TourismReview. L'aéroport de Palerme, l'un des deux aéroports de Sicile, a vu transiter 9,2 millions de passagers en 2025¹⁵, un record historique (+3,3% par rapport à 2024). Plus de 1 200 établissements hôteliers sont recensés par Google à Palerme.

C) Le marché de l'hôtellerie et du tourisme en Allemagne

Bad Kreuznach, ville allemande située à environ 90 km de Francfort, est une station thermale reconnue accueillant le plus grand inhalateur en plein air d'Europe. La ville accueille également de nombreuses entreprises, telles qu'une usine Michelin, un site Schneider Optik, etc. En 2023, 143 000 visiteurs ont passé un total de 634 000 nuitées dans les cliniques, hôtels, pensions et appartements de vacances de Bad Kreuznach¹⁶. Une centaine d'établissements hôteliers sont recensés par Google dans la ville.

¹¹ Source : Air Mundo

¹² Source : Egyptian Hotel Association

¹³ Source : Euromonitor International – Top 100 City Destinations – 2023

¹⁴ Source : Road Genius

¹⁵ Source : GESAP (exploitant de l'aéroport Falcone-Borsellino de Palerme)

¹⁶ Source : Ville de Bad Kreuznach

5.1.2.2. Les marchés immobiliers du Groupe

A) Le marché immobilier neuf résidentiel des capitales des pays baltes¹⁷

PREATONI Group, via sa filiale ProKapital Grupp, est l'un des plus anciens promoteurs immobiliers opérant dans les capitales des trois pays baltes : Tallinn (Estonie), Riga (Lettonie) et Vilnius (Lituanie).

Les principales données chiffrées relatives aux capitales des pays baltes sont les suivantes :

Données 2024/juin 2025	Tallinn (Estonie)	Riga (Lettonie)	Vilnius (Lituanie)
Population totale du pays	≈ 1 370 000	≈ 1 880 000	≈ 2 900 000
Population totale de la capitale du pays	≈ 462 000	≈ 615 000	≈ 605 000
PIB/habitant (en €)	≈ 31 000	≈ 19 000	≈ 28 000
Salaire net mensuel moyen (en €)	≈ 1 650	≈ 1 300	≈ 1 300
Taux d'inflation 2024	4.5%	3.8%	2.9%
Monnaie	Euro	Euro	Euro
depuis le	01/01/2011	01/01/2014	01/01/2015

Sources : Eurostat, offices statistiques nationaux, banques baltes

Le marché immobilier neuf résidentiel à Tallinn

En 2024, le marché résidentiel neuf à Tallinn s'est caractérisé par une stabilisation des prix, avec une hausse moyenne estimée entre 1 % et 2 %, confirmant le net ralentissement observé depuis 2023. Cette évolution modérée contraste fortement avec les années 2021–2022, marquées par une croissance exceptionnelle des prix, portée par une demande soutenue, l'augmentation rapide des revenus, la crainte d'une inflation durable et des investissements significatifs d'acteurs institutionnels (Lumi Capital, LHV Pension Fund, Eften Capital). Fin 2024, le prix des appartements neufs s'établit entre 4 600 et 7 200 € / m² pour des appartements neufs dans le centre-ville (aménagement final inclus), contre 3 100 à 5 200 € / m² pour des appartements neufs situés dans des quartiers résidentiels (aménagement final inclus). Dans le quartier de Kalaranna, à proximité de la mer et du centre-ville, où opère actuellement ProKapital Grupp, les prix observés varient entre 3 600 et 7 800 € / m², selon la localisation, l'étage et la qualité des prestations.

En 2024, environ 1 100 à 1 200 appartements ont été achevés à Tallinn, confirmant le net ralentissement de l'activité de construction par rapport aux années précédentes (contre 2 100 unités livrées en 2023). Ce recul résulte du report ou de l'abandon de nombreux projets, affectés par la hausse des coûts de construction et un environnement de financement moins favorable.

Début 2025, environ 45 à 50 programmes résidentiels neufs étaient en cours de commercialisation à Tallinn, à des stades d'avancement variés, contre environ 60 programmes début 2023, traduisant une offre plus sélective et prudente de la part des promoteurs.

Les taux de financement hypothécaires, après avoir fortement augmenté en 2023, se sont stabilisés à un niveau élevé en 2024, pesant encore sur la solvabilité des ménages. En moyenne, les taux se sont établis autour de 5,2 % à 5,4 % sur l'année 2024, en léger retrait par rapport au pic observé au T4 2023 (5,73 %), mais demeurant nettement supérieurs aux niveaux de fin 2022, ce qui a continué de limiter la demande sur le segment du neuf.

Les principaux promoteurs concurrents sur le marché résidentiel neuf à Tallinn sont Merko, Endover, Fund Ehitus, Liven, Hepsor, Metro Capital, Bonava et YIT, avec une concurrence particulièrement marquée sur les projets bien localisés et positionnés sur le segment moyen-haut de gamme.

¹⁷ Source : Real Estate market report - Baltic states capitals – Ober Haus 2024

Le marché immobilier neuf résidentiel à Riga

En 2024, le marché immobilier neuf résidentiel à Riga est demeuré globalement atone, bien que montrant des signes de stabilisation progressive après les fortes perturbations observées en 2022 et 2023. Le marché a continué d'être influencé par les conséquences indirectes de la guerre en Ukraine, le niveau encore élevé des taux d'intérêt, la hausse cumulée des coûts de construction et les tensions persistantes sur la disponibilité de certains matériaux, facteurs ayant contribué au report ou à l'étalement de plusieurs projets résidentiels.

Fin 2024, les prix moyens des appartements neufs dans le centre-ville de Riga s'établissent entre 2 950 et 4 400 € / m², enregistrant une évolution très modérée par rapport à 2023. Les biens d'exception bénéficiant d'une localisation centrale premium peuvent atteindre 6 500 à 7 000 € / m², tandis que les prix des appartements neufs situés dans les quartiers résidentiels de la ville se situent généralement entre 2 150 et 3 600 € / m². Globalement, les prix sont restés quasi stables en 2024, dans un contexte de demande encore limitée, principalement contrainte par l'accessibilité financière des ménages.

En 2024, environ 1 500 à 1 600 appartements ont été achevés à Riga, en ligne avec les prévisions annoncées en début d'année et en retrait par rapport aux volumes livrés en 2023 (2 180 unités). Ce recul reflète le décalage de nombreux projets et une approche plus prudente des promoteurs face à l'environnement économique. Fin 2024, l'offre d'appartements neufs disponibles à la vente est estimée à environ 600 unités, en légère augmentation par rapport à fin 2023 (580 unités), traduisant un rythme d'absorption encore modéré du stock existant.

Les principaux promoteurs concurrents sur le marché résidentiel neuf à Riga sont Merks, Snel Group, Electra Group, YIT, Bonava, Hepsor, Vilia, SIA Apora, Kaamos et Stats Group, avec une activité concentrée sur des projets de taille moyenne, majoritairement orientés vers le segment accessible et intermédiaire.

Le marché immobilier neuf résidentiel à Vilnius

En 2024, le marché immobilier neuf résidentiel à Vilnius a connu une reprise progressive de l'activité, après le fort ralentissement observé en 2022 et le tassement enregistré en 2023. Sur l'année, environ 3 100 à 3 200 appartements neufs ont été vendus ou réservés par les promoteurs, soit une hausse significative par rapport à 2023 (2 190 unités), traduisant un retour graduel de la demande, soutenu par l'amélioration de la confiance des ménages et une meilleure visibilité macroéconomique, malgré un environnement de taux encore contraignant.

Fin 2024, les prix des appartements neufs dans le centre de Vilnius s'établissent entre 3 900 et 7 200 € / m², en légère progression par rapport à 2023. Les biens d'exception, bénéficiant d'une localisation centrale premium ou de prestations haut de gamme, peuvent atteindre 8 000 à 9 500 € / m². Les prix affichés restent généralement hors aménagements finaux (revêtements de sol, peinture, plomberie, électricité), représentant un coût additionnel estimé entre 500 et 700 € / m², conformément aux pratiques de marché locales.

En 2024, environ 2 600 appartements neufs ont été achevés à Vilnius, en nette baisse par rapport aux 4 915 unités livrées en 2023. Ce recul marqué s'explique par le ralentissement des mises en chantier décidé par de nombreux promoteurs en 2022–2023, ainsi que par la poursuite de délais de construction allongés liés aux coûts des matériaux et à la gestion des chantiers. Cette contraction de l'offre neuve a contribué à maintenir une certaine tension sur les prix dans les zones les plus recherchées.

En 2025, environ 2 900 à 3 000 appartements neufs devraient être construits à Vilnius, un niveau historiquement bas à l'échelle récente du marché, résultant de l'abandon ou du report de nombreux projets affectés par la hausse des taux d'intérêt et l'inflation des coûts de construction, malgré une amélioration progressive des conditions de financement.

Les principaux promoteurs concurrents sur le marché résidentiel neuf à Vilnius sont Merko, YIT, Bonava, Realco, Lithome, Eika, Homa, Citus, A Plius, Releven, Omberg, Baltic AM, Unique Properties, Hanner, Infra Group, Anreka, Galio Group et Inreal, avec une concurrence particulièrement active sur les projets bien situés et positionnés sur les segments intermédiaire et moyen-haut de gamme.

B) Le marché immobilier résidentiel à Dubaï

Sous réserve de la levée par les autorités de la condition suspensive à la vente de sa participation résiduelle, le Groupe n'a plus d'exposition au marché immobilier de Dubaï.

5.1.3. POSITIONNEMENT CONCURRENTIEL DE PREATONI GROUP

A la connaissance du Groupe et étant donné les activités diversifiées de celui-ci, il n'existe pas de groupe concurrent comparable. La concurrence locale de chaque partie du Groupe a été rappelée ci-avant.

5.2. INVESTISSEMENTS

5.2.1. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS REALISES

Les montants des investissements réalisés au cours des deux derniers exercices et du dernier semestre clos sont les suivants :

En milliers d'euros	31 décembre 2024	31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles, corporelles et droits d'utilisation	3 852	1 742
Immeubles de placement	570	622
Total investissements	4 422	2 364

Les investissements réalisés par le Groupe portent principalement sur la branche hôtellerie-tourisme et correspondent à des travaux de rénovation de chambres ou d'équipements collectifs.

Principaux investissements en cours de réalisation et futurs

Les principaux investissements en cours concernent les programmes de rénovation/modernisation des établissements hôteliers, en particulier à Sharm el Sheikh. Ils sont actuellement auto-financés avec les flux de trésorerie générés par l'exploitation. S'y ajoutent les investissements de renouvellement programmés classiques (climatisation, literie, cuisines...).

Pour l'avenir, le Groupe souhaite entreprendre un important programme d'investissements à Sharm el Sheikh en utilisant les autorisations de densification récemment obtenues soit par surélévation ou par construction de nouveaux bâtiments pour créer environ mille chambres complémentaires.

Un dossier d'investissement de 4,5 M€ a été déposé auprès de la région Sicile en vue de l'octroi d'une subvention sur programme européen (Aménagement du site Lido Olivella en Beach Club, création d'un SPA et rénovation de 43 chambres). Un dossier de financement est mené en parallèle auprès de banques italiennes.

Au niveau de la Branche Développement immobilier, le Groupe est attentif au marché pour être en mesure de se positionner sur des achats de fonciers en vue de renouveler son stock.

Le Groupe étudie toutes les options pour réaliser et financer ces investissements : financement bancaire, levées de fonds, recours à la promotion immobilière...

5.3. BREVETS, LICENCES, MARQUES ET NOMS DE DOMAINE

5.3.1. INFORMATIONS CONCERNANT LES BREVETS, LICENCES ET PARTENARIATS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX

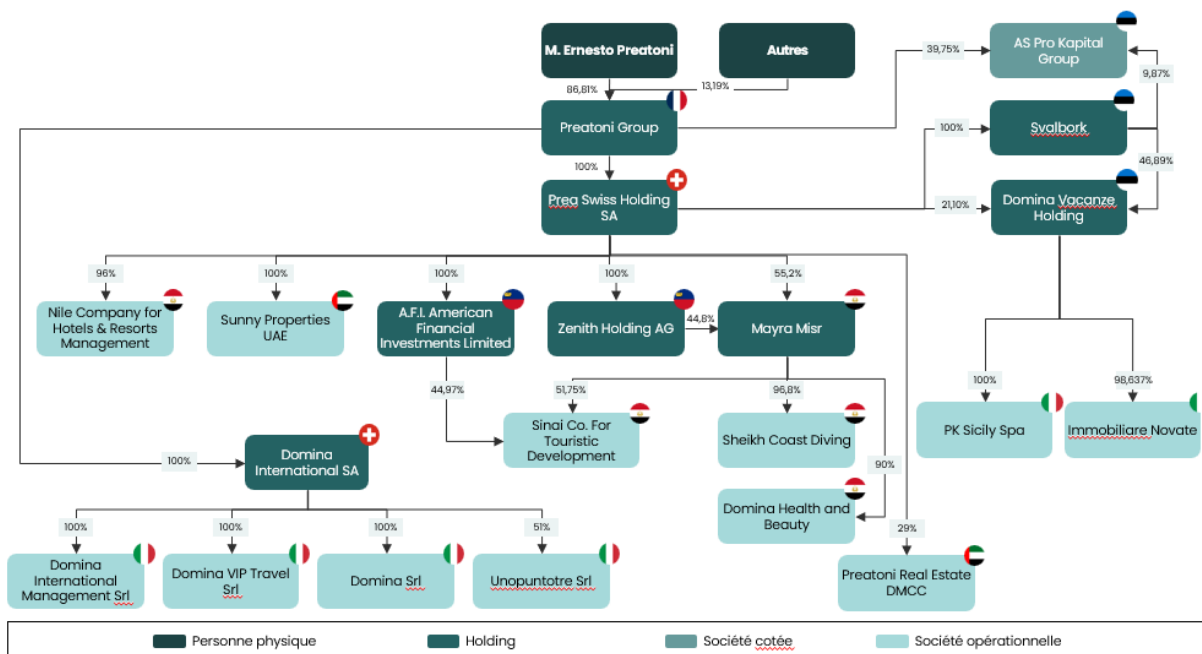
La Société estime qu'elle n'est pas en situation de dépendance par rapport à un fournisseur ou à un client ni par rapport à un brevet, une licence, un contrat commercial ou financier. Le Groupe est propriétaire de la marque Domina sous laquelle les activités d'hôtellerie et tourisme sont exploitées.

Le Groupe détient les noms de domaine des sites internet de PREATONI Group et de ses filiales.

6. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

6.1. ORGANIGRAMME JURIDIQUE

Figure ci-dessous l'organigramme simplifié du Groupe :



Les principales filiales directes et indirecte de la Société à la date du Document d'Information sont décrites ci-après :

- PROKAPITAL GRUPP, société de droit estonien, détenue à 49,62 % par le Groupe dont le siège social est situé Tallinn, a pour objet le développement immobilier en Estonie, Lituanie et Lettonie. Elle a réalisé un chiffre d'affaires de 18 M€ en 2024 et de 53 M€ en 2025.
- SICOT, société de droit égyptien, détenue à 96,7% par le Groupe dont le siège social est situé au Caire, a pour objet la détention, la mise en location et le développement de l'ensemble immobilier du *resort* Domina Coral Bay à Sharm El Sheikh. En 2025, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 63 M EGP soit environ 1,1 M€ au taux de change moyen de 2025 ;
- NILE, société de droit égyptien, détenue à 96% par le Groupe dont le siège social est situé à Sharm El Sheikh, a pour objet l'exploitation du *resort* Domina Coral Bay à Sharm El Sheikh. En 2025, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 1 740 M EGP soit environ 31 M€ au taux de change moyen de 2025 ;
- PK SICILY, société de droit italien, détenue à 67,99% par le Groupe dont le siège social est situé à Milan, a pour objet l'exploitation du *resort* Domina Zagarella à Santa Maria en Sicile près de Palerme. En 2025, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 9,1 M€ ;
- SUNNY PROPERTIES, société de droit dubaïote, détenue à 100% par le Groupe, dont le siège social est situé Dubaï, a pour activité la vente de *timeshare* du site de Sharm El Sheikh. En 2025, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 6,6 M€ ;
- IMMOBILIARE NOVATE, société de droit italien, détenue à 67,06% par le Groupe dont le siège social est situé à Milan, a pour activité l'exploitation de l'hôtel Domina Milano Fiera. En 2025, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 5,6 M€ ;
- DOMINA INTERNATIONAL MANAGEMENT, société de droit italien dont le siège est situé à Milan Lugano, exploite le parc de 29 *timeshare* situé sur le lac de Garde, que lui loue la société italienne UNOPUNTOTRE détenue à 51% par le Groupe. Domina International Management est détenue à 100% par le Groupe et a réalisé en 2025 un chiffre d'affaires de 756 K€.
- La société UNOPUNTOTRE a quant à elle réalisé un chiffre d'affaires de 375 K€ en 2025.

- DOMINA INTERNATIONAL, société de droit suisse, détenue à 100% par le Groupe, dont le siège social est situé à Lugano, a pour objet le développement et l'exploitation de la marque « Domina » sous laquelle les activités d'hôtellerie et tourisme sont exercées par le Groupe. En 2025, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 983 K€.
- DOMINA Srl, société de droit italien détenue à 100% par le Groupe, dont le siège social est situé à Milan, a pour objet l'intermédiation dans l'activité de vente de *timeshare* du Groupe en Sicile et en Egypte. En 2025, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 4,2 M€ ;
- DOMINA VIP TRAVEL, société de droit italien détenue à 100% par le Groupe, dont le siège social est situé à Milan, a pour objet l'activité de *tour operator* et de support aux métiers de l'hôtellerie-tourisme. Elle réalise l'essentiel de son chiffre d'affaires avec le *resort* de Sharm El Sheikh. En 2025, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 6,0 M€ ;
- Les sociétés Prea Swiss Holding en Suisse, Svalbork et Domina Vacanze Holding en Estonie, Mayra Misr en Egypte, Zenith Holding et American Financial Investment pour le Liechtenstein sont des sociétés holding intermédiaires pures sans activité ni personnel. Issues de l'histoire du Groupe, le Groupe s'attachera à les éliminer chaque fois que cela sera possible afin de simplifier l'organigramme.

7. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE

7.1. SITUATION FINANCIERE

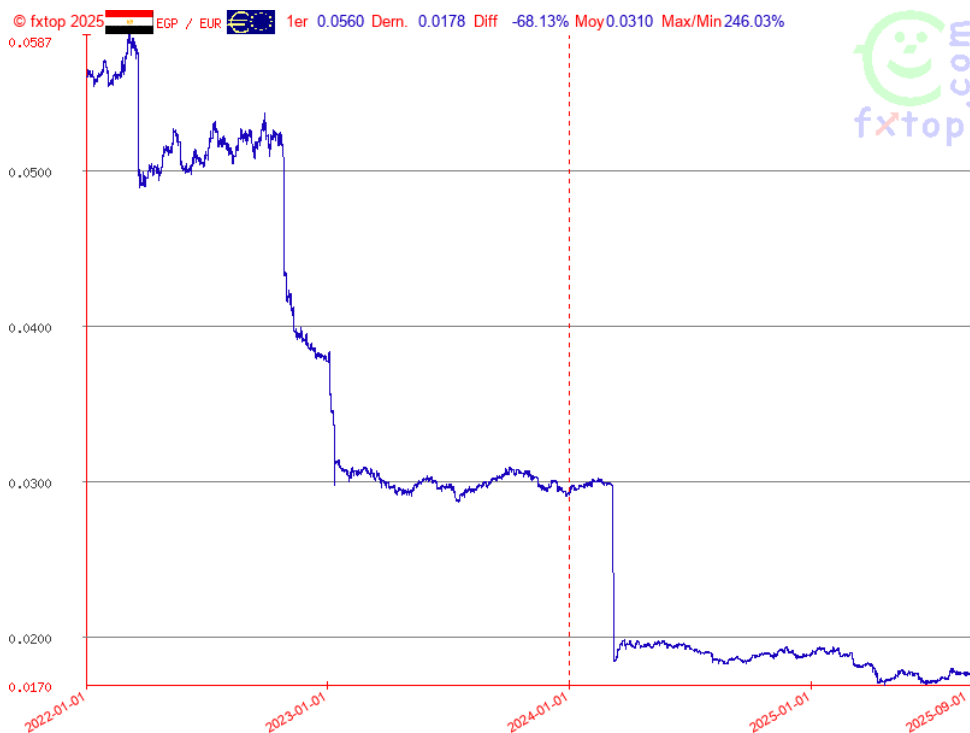
7.1.1. PRESENTATION ET ANALYSE DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES : EXERCICES CLOS AUX 31 DECEMBRE 2024 ET 2025

7.1.1.1. Analyse des résultats pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2025

A. Bilan

En milliers d'euros	Comptes consolidés au 31/12/2024	Comptes consolidés au 31/12/2025
Ecart d'acquisition	104 595	93 328
Immobilisations incorporelles	6 462	6 309
Immobilisations corporelles	119 119	113 847
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	44 511	44 081
Droits d'utilisation	1 505	1 713
Participations dans les entreprises associées	-	-
Instruments de capitaux propres	1 024	740
Autres actifs financiers non courants	2 479	2 992
Impôts différés actif	4 584	4 266
Total actifs non courants	284 278	267 277
Stocks	57 912	58 462
Créances clients	10 491	13 943
Autres actifs	4 711	3 374
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 252	15 245
Total actifs courants	83 366	91 024
Actifs destinés à la vente	-	3 072
TOTAL ACTIF	367 644	361 373
Capital et primes liées au capital	361 088	361 088
Réserves consolidées	-79 768	-94 377
Réserves de conversion	-98 091	-101 792
Résultat de l'exercice	-14 665	-4 656
Capitaux propres part du Groupe	168 564	160 263
Participations ne donnant pas le contrôle	28 846	35 084
Total capitaux propres	197 410	195 348
Provisions non courantes	2 073	1 453
Engagements de retraite et assimilés	591	634
Dettes financières non courantes	68 558	42 359
Dettes de location	1 104	1 419
Passifs contrats	8 420	12 379
Autres passifs	5 345	5 325
Impôts différés passif	18 696	16 892
Total passifs non courants	104 788	80 461
Fournisseurs	13 072	11 543
Dettes financières courantes	26 934	46 455
Dettes de location	442	385
Passifs contrats	11 629	9 922
Autres dettes	13 369	16 405
Total passifs courants	65 446	84 710
Passifs non courants destinés à être cédés	-	854
TOTAL PASSIF	367 644	361 373

En préambule à l'analyse détaillée des chiffres, il convient de rappeler que la monnaie égyptienne a connu de fortes turbulences à compter d'octobre 2022 jusqu'en février 2024 en perdant plus de 50 % de sa valeur. Depuis, la baisse se poursuit, mais elle est de faible amplitude ainsi que le montre le tableau ci-dessous.



- Les actifs hôteliers

L'attrition de la valeur comptable des actifs immobiliers égyptiens constatée en contrepartie des capitaux propres consolidés est la conséquence la plus marquante de la chute de la Livre égyptienne.

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

Ces évaluations intègrent les potentiels avérés des sites et notamment :

- En Egypte, les autorisations gouvernementales sur l'emprise immobilière au sol qui peut être portée à 25 % (contre 20% actuellement) et au droit de construire un troisième étage sur les constructions existantes. Le Groupe entend bénéficier de ces opportunités de développement qui lui sont offertes et porte un projet global de doublement de capacité (nombre d'unités exploitables soit en hôtellerie traditionnelle, soit en *timeshare*) mais aussi des zones commerciales et de divertissements.
- En Italie (PK Sicily - *resort* Zagarella), la Société est titulaire d'une concession qui va prochainement permettra d'offrir aux clients, un accès à une plage réservée et équipée et d'y installer progressivement un Beach Club (restauration, espaces de jeux et sportifs).

Outre la base de valeur que constituent les valeurs patrimoniales du Groupe, ces projets futurs en partie engagés, constituent 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, au 31 décembre 2025, les valeurs issues des évaluations externes et la valeur nette comptable des actifs de la branche hôtellerie-tourisme telle que résultant de l'application des normes comptables IAS 21 et IAS 36 et met en évidence l'importance des potentiels de valeur.

31 12 2025 en K€	Ecart d'acquisition	Immobilier	Impôt différé	Valeur nette comptable	Evaluation externe	Nature de l'évaluation
SICOT - Egypte	10 054	45 618	- 10 054	45 618	145 000	Immobilier
NILE – Egypte	14 572	3 374		17 946	50 000	Fonds de commerce
Zagarella – Italie	2 694	34 278	- 2 694	34 278	50 700	Murs et fonds
Novate - Italie	6 445	16 747	- 734	22 458	33 400	Murs et Fonds
Total	33 765	100 017	-13 483	120 300	279 100	

Immeubles de placement

Les immeubles de placement (réserves foncières de PROKAPITAL) sont évalués à la juste valeur pour un montant de 44,1 M€ au 31 décembre 2025. Cela concerne exclusivement les réserves foncières de ProKapital Grupp. Elles sont comptabilisées en immobilisations et sont transférées en stock à partir du moment où le programme immobilier est lancé. Elles font l'objet d'une expertise annuelle par un cabinet international qui sert de base à l'ajustement annuel de juste valeur en résultat (+3,5 M€ en 2025 et + 1,1 M€ en 2024).

Stocks

Les stocks au 31 décembre 2025 s'élèvent à 58,5 M€ contre 57,9 M€ au 31 décembre 2024 et se répartissent comme suit entre les deux branches d'activité du Groupe :

- Hôtellerie : 1,1 M€ (contre 1,1 M€ au 31 décembre 2024) : concerne essentiellement les matériels consommables (vaisselle, couverts, linge, etc.). Ce montant est relativement stable sur la période.
- Développement immobilier (57,4 M€ à fin 2025 contre 56,9 M€ fin 2024)

En K€	31 12 2024	31 12 2025
Produits disponibles à la vente	2 199	19 857
Produits en cours de développement	54 658	37 501
Stocks à fin	56 857	57 358
Chiffre d'affaires	18 136	53 162

Le niveau des stocks disponibles à la vente est reconstitué.

Créances clients

Les créances clients sont d'un montant de 13,9 M€ au 31 décembre 2025 (vs 10,5 M€ fin 2024) dont :

- ✓ Branche développement immobilier : 4,8 M€,
- ✓ Branche hôtellerie-tourisme : 9,1 M€ qui correspond pour partie aux créances sur les tour-operators et les condominiums fees facturés aux clients timeshare et aux « propriétaires » qui n'ont pas confié la gestion de leur appartement à Nile, notre filiale exploitant le site de Sharm El Sheikh.

Passifs financiers

En milliers d'euros (Intérêts courus inclus)	31/12/2024	31/12/2025			
		Total	Développement immobilier	Hôtellerie Tourisme	Holdings
Emprunts obligataires	40 886	31 192	19 968	10 278	945
Emprunts auprès établissements de crédit	41 808	46 206	23 586	22 597	23
Autres dettes (y compris vs Ernesto Preatoni)	12 798	11 416	633	8 663	2 121
Total	95 492	88 815	44 187	41 538	3 089
Dont Non courant	68 558	42 359	14 294	25 955	2 110
Dont Courant	26 934	46 455	29 893	15 583	979

Les émetteurs des obligations sont :

- La société Domina Vacanze Holding porte un endettement obligataire (intérêts courus compris) qui s'élève à 10,3 M€ en plusieurs tranches d'émission échues. Monsieur Ernesto PREATONI qui est souscripteur des diverses tranches à hauteur de 6,9 M€ a officiellement notifié le Groupe de sa décision de reporter les échéances principales et intérêts au 31 décembre 2028.
- La société estonienne AS ProKapital pour le financement de l'activité de développement immobilier avec 2 lignes en cours au 31 décembre 2025 (intérêts courus inclus) :
 - ✓ Emprunt non convertible non garanti de 8,2 M€ : l'échéance est fixée au 31 octobre 2026. Le taux d'intérêt est de 9%.
 - ✓ Un emprunt non convertible non garanti de 11,2 M€ : l'échéance est fixée au 20 février 2028. Le taux d'intérêt est de 11%.

Au 31 décembre 2025, la dette obligataire d'AS Pro Kapital est intégralement classée en « endettement non courant », suite à un manquement à la clôture à une clause restrictive technique, corrigé en mars 2026. Après correction, l'endettement courant s'élève à 8,2 M€.

La dette bancaire de l'activité Hôtels Tourisme est essentiellement portée par les sociétés Immobiliare Novate (9,6 M€) et PK Sicily (12,3 M€) pour financer leur acquisition des hôtels italiens. En garantie de ces emprunts, Domina Vacanze Holding a nanti les titres de participation qu'elle détient sur Immobiliare Novate et PK Sicily et donné une hypothèque sur l'immobilier sous-jacent.

La dette bancaire de l'activité Développement immobilier correspond à des financements de projets immobiliers en développement.

Les autres emprunts et dettes assimilées comportent les prêts consentis par Monsieur Ernesto PREATONI en faveur de la branche Hôtels Tourisme pour un montant de 1,8 M€ (voir note 11.3 de la plaquette des comptes consolidés au 31 décembre 2025).

Se reporter aux notes annexes 4 et 5.13 des comptes consolidés pour plus de détails sur les passifs financiers du Groupe par nature et activité.

- Passifs sur contrat

Le Groupe commercialise ses contrats de timeshare en Egypte, au travers sa filiale Sunny Properties détenue à 100 %, des contrats donnant droit à utiliser pendant une durée contractuelle allant de 5 à 30 ans et généralement pour une période d'une semaine par an, d'une unité (appartement...). Cette activité représente entre 6 et 7 M€ de revenus annuels.

Le client signifie 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 devient contractuellement disponible pour l'exploitant du *resort*. Aucun service hôtelier n'est alors dû par le client.

Le client a le droit d'utiliser le bien dès qu'il a réglé le versement d'un acompte de 30% (récemment porté à 40%) de la valeur du contrat. Le solde, soit 70% (récemment 60%) est réglé sur 18 mois au plus.

Le coût d'acquisition des contrats, matérialisé notamment par une commission de 50% facturée par Domina Srl à Sunny Properties, est facturé à la signature du contrat.

La seule obligation de Sunny Properties est d'être en mesure de mettre à disposition du client une unité ou un appartement pendant la semaine prévue si le client a notifié sa présence avec un préavis de 6 mois.

Sunny Properties comptabilise le chiffre d'affaires dès l'encaissement de l'acompte de 30% du prix stipulé au contrat.

Dans les comptes consolidés, IFRS 15 conduit à étaler le revenu de façon linéaire sur la durée du contrat et de reconnaître la composante financière liée à de l'encaissement anticipé du prix, conformément à la norme IFRS 15.

Aucune solution technique acceptable n'a été trouvée pour comptabiliser les charges de façon linéaire sur la durée du contrat, ce qui crée une asymétrie dans la reconnaissance des charges et des produits.

Cette approche dénature totalement l'économie de l'activité qui représente un volume annuel de l'ordre de 6 M€ de chiffre d'affaires avant étalement. Elle dégrade fortement le résultat de l'activité (cf. tableau ci-dessous) alors même que le flux de trésorerie est très positif (entre 20 et 25% du volume d'activité) et qu'aucun coût futur n'est à engager pour l'exécution de la prestation.

Rubriques	2023	2024	2025
Résultat social	1 173	1 921	1 840
Effet lié au retraitement	- 4 396	- 4 621	- 4 764
Contribution résultat consolidé	- 3 233	- 2 700	- 2 924
Flux de trésorerie dégagé par l'exploitation		1 810	1 326

- A niveau d'activité stable la méthode se traduit par :
- Une accumulation de pertes pendant environ 10 ans avant d'afficher un ROC annuel positif,
- Un ROC cumulé qui deviendra positif après la 20ème année,
- Après un cycle de 30 ans, le traitement sera neutre sur le résultat et le chiffre d'affaires
- Poste fournisseurs : il s'établit à 11,5 M€ au 31 décembre 2025 (vs 13,1 M€ en 2024) et se ventile comme suit :
 - Branche Développement immobilier : 5,5 M€,
 - Branche Hôtellerie-tourisme : 5,1 M€,
 - Holdings : 0,9 M€.
- Les autres dettes courantes d'un montant de 16,4 M€ au 31 décembre 2025 (vs 13,3 M€ en 2024). Il comprend notamment les dettes fiscales et sociales

B. Compte de résultat

Le compte de résultat au titre des exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2025 est le suivant :

Comptes consolidés En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2025
Chiffre d'affaires	67 085	106 159
Achats	-49 981	-69 807
Charges de personnel	-13 984	-13 728
Amortissements, dépréciations et provisions	-1 339	-5 839
Autres produits opérationnels	1 531	1 149
Autres charges opérationnelles	-3 021	-1 916
Résultat opérationnel courant	291	16 018
Variation de valeur des immeubles de placement	1 130	3 467
Cessions d'éléments d'actifs	-15	-210
Effet des variations de périmètre	-	179
Dépréciation des écarts d'acquisition	-10 751	-9 788
Autres produits et charges opérationnels	-53	438
Quote-part de résultat net des entreprises associées	-746	-477
Résultat des activités opérationnelles	-10 144	9 627
Coût de l'endettement net	-6 324	-5 394
Autres Produits et Charges financiers	1 698	-485
Résultat financier	-4 625	-5 879
Résultat avant impôts	-14 769	3 748
Impôts	-2 178	-1 960
Résultat net	-16 947	1 788
Dont		
✓ Résultat net part du Groupe	-14 665	-4 656
✓ Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-2 283	6 444
EBITDA	1 946	25 255

Chiffre d'affaires consolidé

Ventilation du chiffre d'affaires par activité

En k€	31 12 2024	31 12 2025
Développement immobilier	18 136	53 162
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>27,0%</i>	<i>50,1%</i>
Hôtellerie et holdings	48 949	52 997
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>73,0%</i>	<i>49,9%</i>
Chiffre d'affaires	67 085	106 159

- Le chiffre d'affaires de l'activité de développement immobilier s'établit à 53,2 M€ au 31 décembre 2025 contre 18,1 M€ au 31 décembre 2024. Il représente 50 % du chiffre d'affaires du Groupe en 2025 contre 27% en 2024.

Le chiffre d'affaires est sensible aux cycles de développement et de commercialisation. Il est comptabilisé à la signature de l'acte de vente chez le notaire. L'effet de cycle constaté en 2023 et 2024 est anormalement important du fait de deux événements adverses non prévisibles et non récurrents :

- ✓ La crise du Covid qui a retardé les mises en chantier et la production immobilière, et

- ✓ La poussée inflationniste engendrée par la guerre russo-ukrainienne qui a conduit les entreprises générales à refuser de contracter à prix ferme et reportait sur le prometteur l'essentiel du risque.

Considérant ces évolutions, PROKAPITAL s'est dotée courant 2023 d'une structure propre d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin de mieux maîtriser ses calendriers et ses coûts de production. Son équipe dotée d'une cinquantaine de professionnels est pleinement opérationnelle.

A fin 2025, le stock s'élève à 57,4 M€. Le calendrier des chantiers en développement et le niveau de stocks de produits disponibles à la vente (19,8 M€) à fin 2025, permettent d'avoir une bonne visibilité sur le chiffre d'affaires de 2026 et des prochaines années.

Le chiffre d'affaires de la branche hôtellerie/tourisme s'élève à 53,0 M€ au 31 décembre 2025 contre 48,9 M€ au 31 décembre 2024. Il enregistre une hausse de 8,3 % et représente 50% du chiffre d'affaires du Groupe en 2025 vs 73% en 2024.

A Sharm El Sheikh, le taux d'occupation est élevé (89 %). Le travail réalisé pour diversifier la clientèle et pour la rénovation progressive des chambres commence à produire son effet en terme de tarif.

Les ventes de *timeshare* en Egypte (Sunny Properties) sont, comme anticipé dans les prévisions, d'un bon niveau. Cette activité fortement génératrice de cash, est comptablement pénalisée par le traitement asymétrique des charges constatées intégralement à la signature des contrats et des produits de la vente, étalés sur la durée des contrats alors même qu'aucune charge future n'est à prévoir.

En Italie, l'hôtel de Milan présente une belle rentabilité et voit son taux d'occupation et son tarif moyen par chambre (ADR) régulièrement progresser grâce à l'activité du Parc des Expositions de Milan et du Grand Pôle Technologies (MIND) situés à proximité de l'établissement. Les Jeux Olympiques d'hiver de Milan Cortina 2026 se traduisent par une fréquentation record en février qui augure bien des résultats de l'établissement en 2026.

A Zagarella, l'exploitation hôtelière se redresse. Les investissements décidés comprennent ;

- ✓ l'aménagement en Beach Club de la plage dédiée du site Lido Olivella,
- ✓ un SPA de plus de 500 m² qui sera implanté en plein cœur du site et,
- ✓ la rénovation lourde de 43 chambres.

Le Groupe considère que le gain d'attractivité du *resort* permettront d'augmenter le taux d'occupation et les tarifs journaliers et peut-être étendre la période d'exploitation jusqu'alors limitée à 7 mois dans l'année et de dynamiser les ventes de *timeshare* avec des bases de prix plus élevés.

La rénovation progressive des chambres à Sharm el Sheikh et les investissements sur Zagarella offrent de belles perspectives aux deux *resorts* et permettent d'envisager l'exploitation des potentiels fonciers à Sharm El Sheikh.

Ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique

En euros	31/12/2024	31/12/2025
Pays Baltes	18 136	53 162
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>27 %</i>	<i>50 %</i>
Egypte	27 764	30 397
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>41 %</i>	<i>29 %</i>
Italie	21 090	22 503
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>32 %</i>	<i>21 %</i>
Autres	96	96
Chiffre d'affaires	67 085	106 159

Pour les raisons expliquées ci-dessus dans l'analyse par activité, le chiffre d'affaires réalisé aux pays baltes s'établit à 53 M€ au 31 décembre 2025, contre 18 M€ au 31 décembre 2024.

Le chiffre d'affaires réalisé en Egypte et en Italie correspond au chiffre d'affaires réalisé par l'activité Hôtellerie Tourisme y compris les ventes de *timeshare*.

Au 31 décembre 2025, le chiffre d'affaires s'établit à 30,4 M€ en Egypte (soit 57,4 % du chiffre d'affaires de l'hôtellerie et 28,6% du chiffre d'affaires total) et à 22,5 M€ en Italie (soit 42,5 % du chiffre d'affaires Hôtellerie Tourisme et 21,2 % du chiffre d'affaires total).

Amortissements, dépréciations et provisions

Les amortissements, dépréciations et provisions s'établissent, au 31 décembre 2025 à 5,8 M€ contre 1,3 M€ en 2024.

Dépréciation des écarts d'acquisition

Une perte de valeur de 9,8 M€ a été reconnue en 2025, dont 9,6 M€ au titre de l'activité de développement immobilier PROKAPITAL, en lien avec une révision des hypothèses d'augmentation future des prix des programmes immobiliers.

En 2024, une charge de 10,8 M€ avait été constatée, correspondant à la dépréciation à 100 % de la valeur forfaitaire attribuée au savoir-faire du Groupe en matière de reprise de projet immobilier en déshérence à Dubaï.

Les 2 tableaux présentés ci-après présentent le compte de résultat des deux branches d'activité du Groupe au titre des exercices 2024 et 2025.

- ✓ La branche développement immobilier

Pôle développement immobilier En K euros	31/12/2024	31/12/2025
Chiffre d'affaires	18 136	53 162
Achats	-12 249	-33 749
Charges de personnel	-5 225	-5 592
Amortissements, dépréciations et provisions	-618	-586
Autres produits opérationnels	84	357
Autres charges opérationnelles	-23	-177
Résultat opérationnel courant	105	13 415
Variation de valeur des immeubles de placement	1 130	3 467
Dépréciation des écarts d'acquisition	-10 510	-9 572
Autres	-33	-
Quote-part de résultat des entités mise en équivalence	-746	-476
Résultat des activités opérationnelles	-10 055	6 834
Résultat financier	-4 331	-2 695
Résultat avant impôts	-14 385	4 138
Impôts	-89	-443
Résultat net	-14 474	3 696
EBITDA	1 074	16 992

Se reporter aux commentaires ci-avant sur le compte de résultat.

✓ Le compte de résultat du pôle hôtellerie-tourisme

Pôle hôtellerie-tourisme	31/12/2024	31/12/2025
En K euros		
Chiffre d'affaires	48 949	52 997
Achats	-37 987	-35 837
Charges de personnel	-8 756	-8 133
Amortissements, dépréciations et provisions	-444	- 4 949
Autres produits opérationnels	1 425	759
Autres charges opérationnelles	-2 978	-1 736
Résultat opérationnel courant	209	3 101
Dépréciations des écarts d'acquisition	-241	-217
Autres	-28	229
Résultat des activités opérationnelles	-60	3 113
Résultat financier	225	- 2 781
Résultat avant impôts	166	332
Impôts	-1 984	- 971
Résultat net	-1 819	- 639
EBITDA	625	8 279

Se reporter aux commentaires ci-avant sur le compte de résultat.

C. Tableau des flux de trésorerie

Comptes consolidés En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2025
Résultat net	-16 947	1 788
QP de résultat net des entreprises associées	746	477
Amortissements, dépréciations et provisions	16 579	15 152
Elimination des plus ou moins-values de cession	362	218
Variation de valeur des immeubles de placement	-1 143	-3 454
Charge d'impôts y compris impôts différés	2 178	1 960
Coût de l'endettement financier	6 409	5 446
MBA avant résultat financier et impôt	8 183	21 588
Impôts versés	-581	-2 735
Variation du BFR lié à l'activité	-8 385	2 646
Flux issus des activités opérationnelles	-783	21 498
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-3 853	-2 282
Acquisitions d'immeubles de placement	-570	-622
Cessions d'immobilisations nettes d'impôt	-	11
Variation des prêts et autres actifs financiers	-539	-1 425
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-4 962	-4 319
Nouveaux emprunts et dettes financières	23 796	33 914
Nouvelles dettes de location	728	625
Remboursement d'emprunts et dettes financières	-21 610	-41 351
Remboursement de dettes de location	-197	-349
Intérêts financiers versés	-7 166	-4 869
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	- 4 450	-12 031
Variation de trésorerie	-10 195	5 148
Trésorerie d'ouverture	22 039	10 252
Trésorerie de clôture	10 252	15 245
Effet des variations de change et divers	-1 593	-155

Les principaux besoins de financement de PREATONI Group incluent les frais de fonctionnement de son activité (financement du besoin en fonds de roulement), les investissements. Les besoins de trésorerie du Groupe sont assurés grâce à des outils tels que l'emprunt bancaire et l'emprunt obligataire.

Flux liés à l'exploitation

Les résultats de l'exercice 2025 montrent une forte progression de la marge brute d'autofinancement qui passe de 8,2 M€ à 21,6 M€ qui traduit la capacité du Groupe à dégager des marges d'exploitation malgré le contexte géopolitique peu favorable pour le *resort* de Sharm el Sheikh, principal actif dans l'hôtellerie et tourisme.

Flux liés à l'investissement

Les flux d'investissement 2025 s'élèvent à 4,3 M€ et correspondent aux investissements réalisés (2,9 M€ en 2025 et 4,5 M€ en 2024).

Flux de trésorerie liés au financement

Les flux de financement s'élèvent à -12 M€ au 31 décembre 2025 (vs -4,4 M€ au 31 décembre 2024).

7.1.2. INFORMATIONS SUR TOUTE FAILLITE, LIQUIDATION OU AUTRE PROCEDURE COLLECTIVE ET FRAUDE SUR LES CINQ DERNIERES ANNEES AUXQUELLES TOUT MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU DE LA DIRECTION GENERALE SONT LIES

A la date du Document d'Information et à la connaissance de la Société :

- ✓ aucun membre du Conseil de surveillance ni aucun membre du Directoire n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- ✓ aucun membre du Conseil de surveillance ni aucun membre du Directoire n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- ✓ aucun membre du Conseil de surveillance ni aucun membre du Directoire n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années ;
- ✓ aucun membre du Conseil de surveillance ni aucun membre du Directoire n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

8. PRÉVISIONS OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE

Les ambitions de PREATONI Group, telles qu'elles résultent de la situation exposée plus haut, repose sur des bases particulièrement solides.

Pour la branche Hôtellerie-Tourisme :

Le Groupe est positionné dans des pays dont le développement touristique est rapide (Égypte, Italie).

- Le Groupe est revenu à un résultat positif en 2025, a fortiori si l'on prend en compte les encaissements de l'activité timeshare en Egypte qui sont comptabilisés étalés dans le temps. Ces progrès qui concernent tous les sites (Sharm El Sheikh, Novate Milanese, Zagarella) sont récurrents, sauf évènement majeur, notamment géopolitique.
- Et les autorisations reçues pour le développement du resort de Sharm El Sheikh ouvrent des perspectives majeures pour l'avenir, tente en marge immobilières qu'en exploitation.

Pour la branche développement immobilier :

L'activité est largement moins risquée que chez un promoteur immobilier courant. En effet :

- Le Groupe est propriétaire des terrains à développer qui lui assurent une production jusqu'au-delà de 2036. Au-delà des opportunités nouvelles peuvent être saisies.
- Le Groupe est au début d'un cycle de développement positif de promotion, dans un marché actif où il s'adresse principalement à des clients de des pays concernés, acquéreurs de la résidence principale.
- Le groupe PROKPITAL est un maître d'ouvrage équipé et expérimenté pour traiter ses opérations corps d'état par corps d'état.
- Enfin ses comptes sont extrêmement solides et fiables du fait qu'il n'y a qu'il ne constate ses revenus qu'au moment du transfert de propriété, à la signature chez le notaire, excluant ainsi toute dérive.

Aussi pouvons-nous exprimer des guidances solidement fondées, sauf perturbations géopolitiques importantes :

Pour les trois prochaines années (2026-2028) :

- Le Groupe poursuivra la croissance de son chiffre d'affaires à un rythme moyen annuel supérieur à 5 % sur la période.
- Et il délivrera une marge d'EBITDA supérieure à 20 % du chiffre d'affaires, en dépit de l'étalement des revenus du timeshare égyptien.

Au-delà :

Outre le fait que le cycle de production chez PROKAPITAL atteindra ses pleins effets dans les années qui suivent, avec des résultats, plus élevés encore, le développement nouveau de Sharm El Sheikh (Domina Coral Bay) devrait pousser le chiffre d'affaires et le résultat de PREATONI Group vers des taux de croissance encore bien supérieurs.

9. ORGANE D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION GENERALE

La Société est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.

9.1. COMPOSITION DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE

9.1.1. MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE

9.1.1.1. Composition du Directoire

Conformément à l'article 10 des statuts, le Directoire est composé au maximum de cinq membres. Les membres du Directoire, qui sont obligatoirement des personnes physiques, peuvent être choisis en dehors des actionnaires. La limite d'âge pour être membre du Directoire est fixée à 80 ans.

Les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de surveillance qui confère à l'un d'eux la qualité de Président. Le Conseil de surveillance détermine leur rémunération. Si un siège est vacant, le Conseil de surveillance doit, dans les deux mois, y pourvoir.

Tous les membres du Directoire sont nommés pour une durée de quatre ans. Les fonctions de membre du Directoire prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expirent ces fonctions.

Tout membre du Directoire est rééligible. Il peut être révoqué, à tout moment, soit par le Conseil de surveillance à la majorité des deux-tiers des membres composant le Conseil de Surveillance, soit par l'assemblée générale.

A la Date du Document d'Information, le Directoire de la Société est composé de trois membres : Monsieur Patrick WERNER (Président), Monsieur Oscar CRAMERI et Monsieur Patrick GIFFAUX. Le Conseil de surveillance du 16 janvier 2026 a renouvelé les mandats des membres du Directoire pour 4 ans ; ces mandats expireront à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Nom : Monsieur Patrick WERNER	
Age et nationalité :	75 ans, de nationalité française
Première nomination :	Conseil de surveillance du 11 juillet 2022
Échéance du mandat en cours	2030 (assemblée générale statuant sur les comptes 2029)
Actions détenues :	24 actions
Biographie	<p>Après des études de sciences politiques, sciences économiques, droit public et histoire, Patrick WERNER a réussi le concours d'entrée à l'ENA, école dont il est sorti à l'Inspection Générale des Finances en 1976.</p> <p>Après 4 ans passés dans ce corps, il a passé dix ans (1980 – 1990) dans le groupe la Caisse des Dépôts et Consignations, comme chef de l'audit interne du groupe, puis, après avoir mis sur pied la holding des filiales non-financières du groupe (C3D – Caisse des dépôts Développement), il a exercé successivement les fonctions de Membre du Directoire et de Directeur Général du groupe ainsi créé.</p> <p>En 1991, il prend la Direction Générale Finances du groupe Victoire (Assurances) racheté en 1995 par l'UAP pour l'international et par Commercial Union pour la France, dont il devient Directeur Général.</p> <p>De 1996 à 1998, il prend les fonctions de Délégué Général puis Vice-Président de la Fédération Française des Sociétés d'assurances (FFSA).</p> <p>Fin 1999, Patrick WERNER rejoint le groupe La Poste comme Directeur Général Adjoint, afin de créer La Banque Postale. Celle-ci démarre le 1^{er} janvier 2006. Après la création de la banque, il devient Membre de la Commission Exécutive de la Fédération Bancaire Française et président du comité de compliance de la Fédération.</p> <p>Après un an passé comme CEO du courtier d'assurances Gras Savoye, il crée ARUM Gestion Privée, société de conseil patrimonial, et ARUM International, société par laquelle il reprend la société cotée VERGNET, qu'il dirige de fin 2017 à juin 2022.</p> <p>Depuis juin 2022, il se consacre à temps plein à la création et à la cotation de Preatoni Group, ainsi qu'à divers mandats d'administrateur ou de membre de comités stratégiques de sociétés.</p>
Principales activités exercées en dehors de la Société :	<ul style="list-style-type: none"> • Activités bénévoles • Mandats d'administrateur ou de Conseil Stratégique
Mandats en cours :	
Mandats et fonctions dans les sociétés du Groupe	<ul style="list-style-type: none"> • Président du Directoire de PREATONI Group • Président du Conseil de surveillance de AS PROKAPITAL GRUPP • Administrateur Immobiliare Novate, Nile , Domina Srl
Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe	<ul style="list-style-type: none"> • Membre du Conseil de surveillance ODDO BHF, Président du Comité des Risques et membre du Comité d'Audit et du Comité Stratégique ODDO BHF • Président Arum International
Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur indépendant de QBE Europe (2017-2021) • Administrateur représentant Arum International chez OXYMETAL • Président Directeur Général de Vergnet SA (2017-2022) • Gérant Financière Marjos (2017-2022)

Nom : Monsieur Oscar CRAMERI	
Age et nationalité :	65 ans, de nationalité suisse
Première nomination :	Conseil de surveillance du 25 octobre 2022
Échéance du mandat :	2030 (assemblée générale statuant sur les comptes 2029)
Actions détenues :	-
Biographie	<p>Oscar Crameri est titulaire d'une formation en droit, spécialisé en conformité, droits des sociétés et en fiscalité. Après une première expérience dans un cabinet d'avocats, puis Membre exécutif et Responsable des services juridiques et de la conformité pour une banque d'investissement pendant 4 ans il occupe le poste de Responsable des Départements Fiscaux et Juridiques de grands cabinets d'audit (Arthur Andersen puis Deloitte).</p> <p>M. Crameri a également été membre du Conseil d'administration de la Fédération des Banques Raiffeisen du Tessin et Président d'une banque Raiffeisen locale ainsi que membre et président du conseil d'administration de l'Association des notaires du canton du Tessin.</p> <p>Il est également avocat dans le canton du Tessin (Suisse) et Directeur de SAARMAS FAMILY OFFICE SA à Lugano, Suisse.</p>
Principales activités exercées en dehors de la Société :	Avocat-conseil pour le compte de la société Saarmas Family Office SA avec siège à Paradiso (Suisse) et pour d'autres clients.
Mandats en cours :	
Mandats et fonctions dans les sociétés du Groupe	<ul style="list-style-type: none"> • Membre du Directoire PREATONI Group • Membre du Conseil de surveillance de Prokapital Grupp
Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe :	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur TATA Real Estate SA, siège à Bellinzona (Suisse), liquidée. • Administrateur unique RACSO Real Estate SA, siège à Paradiso (Suisse) • Administrateur unique OVVI Real Estate SA, siège à Bellinzona (Suisse) • Administrateur unique Wamasch Trade SA, siège à S. Antonino (Suisse) • Administrateur unique Wamasch AG, siège à S. Antonino (Suisse) • Administrateur unique ELC Consulting SA, siège à Paradiso (Suisse) • Administrateur Gewiss Swiss SA, siège à Bellinzona (Suisse) • Administrateur Elicitino-Tarmac SA, siège à Bioggio (Suisse) • Administrateur European Helicopter Holding SA, siège à Bioggio (Suisse) : membre du conseil d'administration • Administrateur unique Freeleo SA, siège à Paradiso (Suisse) • Administrateur unique Galassia SA, siège à Paradiso (Suisse)
Mandats ayant expirés au cours des cinq dernières années	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur unique Nausica SA avec siège à Bellinzona (Suisse) : • Administrateur unique Elettro G SA avec siège à Bellinzona (Suisse) : • Administrateur unique Studio TDesign, liquidée siège à Paradiso (Suisse) : • Administrateur unique Bearea SA, liquidée, siège à Paradiso (Suisse) • Administrateur unique Axel P'real Estate SA, liquidée, siège à Paradiso (Suisse)

Nom : Monsieur Patrick GIFFAUX	
Age et nationalité :	70 ans, de nationalité française
Première nomination :	Conseil de surveillance du 25 octobre 2022
Échéance du mandat :	2030 (assemblée générale statuant sur les comptes 2029)
Actions détenues :	-
Biographie	Après une formation au départ scientifique, Patrick GIFFAUX poursuit ses études à Paris IX Dauphine dans la première promotion d'un cursus spécialisé dans l'audit comptable et financier dont il est diplômé en 1978. Il intègre le groupe Gendrot dont il devient associé en 1989 lorsque le cabinet intègre BDO, le 5 ^{ème} réseau mondial d'audit et Conseil. Après 26 ans dans ce réseau international, alors qu'il co-dirige le Département Audit, Patrick GIFFAUX décide de ne pas suivre l'opération de rapprochement avec Deloitte en 2006. BDO International lui confie alors le droit d'usage de la marque BDO pour la France avec comme feuille de route, la construction d'un groupe pluridisciplinaire de taille et renommée suffisantes pour représenter le 5ème réseau mondial d'audit et conseil en France. Avec Michel Léger, ancien dirigeant d'Arthur Andersen et Vincent Baillot, Président de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, il fonde en 2008 BDO France, une petite structure de 15 M€ de chiffre d'affaires. Dirigeant exécutif puis membre du Conseil de surveillance et du Comité d'Audit, Patrick GIFFAUX quitte la structure fin 2021, alors devenue 7ème cabinet français avec 150 M€ de chiffre d'affaires. Depuis juin 2022, il consacre l'essentiel de son temps au projet de structuration et de cotation de PREATONI Group.
Principales activités exercées en dehors de la Société :	-
Mandats en cours :	
Mandats et fonctions dans les sociétés du Groupe	<ul style="list-style-type: none"> • Membre du Directoire PREATONI Group • Administrateur SICOT • Administrateur PK Sicily
Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe	<ul style="list-style-type: none"> • Gérant Eurl Patrick GIFFAUX • Président et Associé unique de Bételgeuse International
<ul style="list-style-type: none"> • Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années 	<ul style="list-style-type: none"> • Membre du Conseil de surveillance BDO France

9.1.1.2. Composition du Conseil de surveillance

Aux termes de l'article 13 des statuts de la Société, le Conseil de surveillance est composé de trois à douze membres.

Les membres sont nommés par l'assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour quatre années expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. A titre exceptionnel, l'assemblée générale ordinaire peut désigner des membres pour une durée plus courte afin d'assurer un renouvellement échelonné du Conseil de Surveillance. Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Le maintien en fonctions d'un membre du Conseil de surveillance est subordonné à la condition qu'il n'ait pas dépassé l'âge de 85 ans. Si un membre du Conseil de surveillance atteint cet âge limite alors qu'il est en fonction, il sera considéré démissionnaire à la première assemblée générale annuelle ordinaire qui se tiendra après la fin de l'année au cours de laquelle il aura atteint l'âge de 85 ans. Au cours de cette assemblée, les actionnaires pourront désigner son remplaçant.

Le nombre de membres du Conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de 80 ans ne pourra pas être supérieur à la moitié des membres du Conseil de Surveillance.

En cas de vacances par décès ou par démission d'un ou de plusieurs sièges, et sous réserve que le nombre des membres du Conseil de surveillance ne devienne pas inférieur à trois, le Conseil de surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire qui sont alors soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Les personnes morales ne peuvent pas faire partie du Conseil de Surveillance.

A la Date du Document d'Information, le Conseil de surveillance est composé de quatre membres, dont deux membres seraient qualifiés d'indépendants sur la base des critères du code AFEP MEDEF étant précisé que la société ne réfère à aucun code de gouvernement d'entreprise) :

- Monsieur Ernesto PREATONI (président du Conseil de Surveillance) ;
- Monsieur Pierre Ducret (vice-président du Conseil de Surveillance) ;
- Madame Chantal Burger ;
- Madame Vanessa Ruffini.

Nationalité des membres du Conseil de Surveillance

Monsieur Ernesto PREATONI et Madame Vanessa Ruffini sont de nationalité italienne. Madame Chantal Burger et Monsieur Pierre Ducret sont de nationalité française.

Membres indépendants du Conseil de Surveillance

En vue de sa cotation directe sur Euronext Access+, la Société a analysé l'indépendance des membres de son Conseil de surveillance au regard des critères d'indépendance du code AFEP MEDEF.

Figurent ci-dessous l'analyse de l'indépendance par la Société de chaque membre du Conseil de Surveillance, au regard des critères édictés par le Code AFEP MEDEF.

Critères (1)	Monsieur Ernesto PREATONI	Monsieur Pierre DUCRET	Madame Chantal BURGER	Madame Vanessa RUFFINI
Critère 1 : <i>Salarié ou mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société du Groupe au cours des 5 années précédentes</i>	✗	✓	✓	✓
Critère 2 : <i>Relations d'affaires significatives avec la Société ou son Groupe au cours des deux dernières années</i>	✓	✓	✓	✓
Critère 3 : <i>Actionnaire de référence ou détention d'un pourcentage de droit de vote significatif</i>	✗	✓	✓	✓
Critère 4 : <i>Relation de proximité ou lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence</i>	✓	✓	✓	✗
Critère 5 : <i>Commissaire aux comptes de la Société au cours des six dernières années</i>	✓	✓	✓	✓

(1) Dans ce tableau, ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et ✗ représente un critère d'indépendance non satisfait.

La moitié des membres du Conseil de surveillance remplissent les critères d'indépendance au sens du Code AFEP MEDEF.

Présentation des membres du Conseil de surveillance

Figurent ci-dessous le profil, l'expérience et l'expertise de chacun des membres du Conseil de Surveillance.

Nom : Monsieur Ernesto PREATONI	
Age et nationalité :	83 ans, de nationalité italienne
Première nomination :	Assemblée générale du 25 octobre 2022
Échéance du mandat :	2030 (assemblée générale statuant sur les comptes 2029)
Actions détenues :	361 087 435 actions
Participation à des comités du Conseil :	n/a
Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience :	Fondateur du groupe Preatoni et dirigeant du groupe Preatoni. Entrepreneur
Principales activités exercées en dehors de la Société :	Immobilier
Mandats en cours :	
Mandats et fonctions dans les sociétés du Groupe	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur Domina Vip Travel Srl (Italy) Administrateur OU Svalbork (Estonia) Administrateur Domina Vacanze Holding (Estonia)
Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe	<ul style="list-style-type: none"> Président Anamorel
Mandats terminés	
Mandats terminés depuis moins de 5 ans	<ul style="list-style-type: none"> Membre du Conseil AFI Ltd (2022) Président de P.K. Sicily Spa (2024) Président de 1.3 Srl (2023) Membre du Conseil Eginvest (2023)

Nom : Monsieur Pierre DUCRET	
Age et nationalité :	70 ans, de nationalité française
Première nomination :	Statuts constitutifs signés le 11 juillet 2022
Échéance du mandat :	2030 (assemblée générale statuant sur les comptes 2029)
Actions détenues :	-
Participation à des comités du Conseil :	<ul style="list-style-type: none"> Membre du Comité d'Audit Président du Comité RSE - Déontologie
Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience :	n/a
Principales activités exercées en dehors de la Société :	n/a
Mandats en cours :	
Mandats et fonctions dans les sociétés du Groupe	n/a
Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe	<ul style="list-style-type: none"> Directeur de l'institut Palladio Administrateur d'entreprises (Ethifinance ; Apave SA ; Novaxia) Ancien Conseiller Climat du Groupe Caisse des Dépôts - Fondateur de l'Institut de l'économie pour le climat I4CE
Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années	Administrateur de Financière Marjos

Nom : Madame Chantal BURGER	
Age et nationalité :	71 ans, de nationalité française
Première nomination :	Statuts constitutifs signés le 11 juillet 2022
Échéance du mandat en cours	2030 (assemblée générale statuant sur les comptes 2029)
Actions détenues :	-
Participation à des comités du Conseil :	<ul style="list-style-type: none"> • Présidente du Comité d'Audit • Membre du Comité RSE
Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience :	<p>Chantal Burger a exercé des postes de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direction financière d'entreprise ; • Direction générale de sociétés multi établissements ; • Conduite du changement (croissance externe, réorganisation, restructuration,); <p>Pilotage de projets transversaux stratégiques dans les secteurs de l'immobilier, du tourisme et du conseil</p>
Principales activités exercées en dehors de la Société :	n/a
Mandats en cours :	
Mandats et fonctions dans les sociétés du Groupe	n/a
Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe	n/a
Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années	Administrateur de Financière Marjos jusqu'en 2022

Nom : Madame Vanessa RUFFINI	
Age et nationalité :	32 ans, de nationalité italienne
Première nomination :	Assemblée générale du 25 octobre 2022
Échéance du mandat :	2030 (assemblée générale statuant sur les comptes 2029)
Actions détenues :	-
Participation à des comités du Conseil :	n/a
Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience :	Psychologie et ressources humaines
Principales activités exercées en dehors de la Société :	n/a
Mandats en cours :	
Mandats et fonctions dans les sociétés du Groupe	n/a
Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au Groupe :	n/a
Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années	n/a

9.1.2. LIENS FAMILIAUX ENTRE LES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE, DU COMEX ET DU DIRECTOIRE

Messieurs Edoardo et Eugenio Preatoni, membres du Comex et respectivement dirigeants des branches Développement Immobilier et Hôtellerie Tourisme du Groupe sont les fils de Monsieur Ernesto Preatoni, principal actionnaire et Président du Conseil de Surveillance.

Par ailleurs, Monsieur Ernesto Preatoni et Madame Vanessa Ruffini, épouse Preatoni, sont mari et femme.

9.2. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

9.2.1. DIRECTOIRE

Compétences

Le Directoire est investi à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, sous réserve de ceux expressément attribués par la loi au Conseil de surveillance et aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social et de ceux qui requièrent l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, comme il est précisé ci-après.

Conformément à l'article 11.2 des statuts de la Société, les membres du Directoire peuvent, sur proposition du Président du Directoire et avec l'autorisation du Conseil de Surveillance, répartir entre eux les tâches de direction. En ce cas cette répartition ne pourra pas dispenser le Directoire de se réunir et de délibérer sur les questions les plus importantes de la gestion de la société, ni être invoquée comme cause d'exonération de l'obligation de surveillance de la conduite générale des activités de la société qui incombe à chaque membre du Directoire et de la responsabilité à caractère solidaire qui s'en suit.

À la date du Document d'Information, les membres du Directoire ne se sont pas répartis entre eux les tâches de direction, toutes les décisions sont prises de façon collective. Outre ses fonctions de membre du Directoire, Monsieur Patrick Giffaux exerce la fonction de directeur financier du Groupe.

Organisation (article 12 des statuts)

Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. La convocation est faite par son Président par tous moyens écrits y compris par courriel. L'ordre du jour doit figurer dans l'avis de convocation.

Deux membres au moins du Directoire peuvent également convoquer le Directoire par notification. Dans ce cas, la convocation, qui doit inclure l'ordre du jour proposé et une documentation suffisante, doit être envoyée au moins trois jours avant la réunion, sauf urgence. Les autres membres du Directoire peuvent soumettre aux auteurs de la notification des sujets à discuter au cours de la réunion. Ces sujets doivent être transmis dans un délai suffisant et en tout état de cause au plus tard deux jours avant ladite réunion et doivent être confortés par une documentation suffisante, sauf urgence.

Le Président du Directoire préside les séances ou, en son absence, le membre du Directoire que le Président aura désigné (ou le membre du Directoire désigné à cet effet par le Directoire en cas d'incapacité du Président).

Pour la validité des délibérations, la présence de la moitié au moins des membres est nécessaire.

Les décisions sont prises à la majorité des voix, chacun des membres ne disposant que d'une voix. En cas de partage des voix, celle du Président du Directoire ou du Président de séance désigné par ce dernier en cas d'absence ou d'empêchement (ou par le Directoire en cas d'incapacité) est prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence, de conférence téléphonique ou tout autre moyen reconnu par la législation en vigueur.

Le Directoire présente au Conseil de Surveillance, une fois par trimestre, un rapport sur la marche de la Société.

Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, le Directoire arrête et présente au Conseil de Surveillance, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels et les comptes consolidés. Il propose l'affectation des résultats de l'exercice écoulé.

Le cas échéant, le Directoire examine et présente les comptes semestriels au Conseil de Surveillance.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux, signés par le Président du Directoire ainsi qu'un autre membre du Directoire.

Les procès-verbaux sont reproduits sur un registre spécial. Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Directoire, l'un de ses membres, ou toute autre personne désignée par le Directoire.

9.2.2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Compétences

Aux termes de l'article 11.4 des statuts de la Société, outre les décisions qui relèvent par la loi de la compétence du Conseil de surveillance ou qui nécessitent de par la loi l'approbation préalable du Conseil de Surveillance, les décisions suivantes sont soumises à l'approbation préalable du Conseil de surveillance sur proposition du Directoire :

- L'approbation de la stratégie du Groupe et de son budget annuel, tel qu'ils sont présentés pour approbation au Conseil de surveillance lors de la présentation des comptes de l'exercice clos ;
- Toute acquisition d'un ou plusieurs actifs (y compris l'acquisition d'immeubles par nature et de tout ou partie de participations), directement ou par l'intermédiaire d'entités juridiques, excédant les montants fixés par le Conseil de surveillance dans son règlement intérieur ;
- Toute cession d'un ou plusieurs actifs (y compris la cession d'immeubles par nature et la cession de tout ou partie de participations), directement ou par l'intermédiaire d'entités juridiques, excédant les montants fixés par le Conseil de surveillance dans son règlement intérieur ;
- Tout endettement ou constitution de sûreté excédant les montants fixés par le Conseil de surveillance dans son règlement intérieur ;
- Toute politique générale de rémunération au sein du Groupe et toute rémunération des membres du Directoire ;
- La détermination et toute modification de la politique de dividendes de la Société et proposition d'acomptes sur dividendes ou de dividendes ;
- Toute décision de soumettre la Société ou toute société de son groupe à un plan de sauvegarde ou redressement ou liquidation judiciaire ;
- Toute proposition de dissolution ou liquidation de la Société ou de l'une de ses principales filiales.

Les seuils visés à l'article 11.4 des statuts sont définis par le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance approuvé le 21 novembre 2025 par celui-ci.

- Acquisition d'un ou plusieurs actifs (y compris l'acquisition d'immeubles par nature et de tout ou partie de participations), directement ou par l'intermédiaire d'entités juridiques, excédant 1 M d'euros ;
- Cession d'un ou plusieurs actifs (y compris la cession d'immeubles par nature et la cession de tout ou partie de participations), directement ou par l'intermédiaire d'entités juridiques, excédant 1M d'euros ;
- Endettement ou constitution de sûreté excédant 1 M d'euros.

Conformément à l'article 11.5 des statuts, lorsqu'une opération exige l'autorisation du Conseil de surveillance et que celui-ci la refuse, le Directoire peut, conformément à la loi, soumettre le différend à l'assemblée générale des actionnaires qui décidera de la suite à donner au projet.

Information

Le Conseil de surveillance est régulièrement informé, soit directement, soit par l'intermédiaire de ses comités, de tout événement significatif dans la marche des affaires de la Société. Il peut également avoir connaissance à tout moment, y compris dans l'intervalle qui sépare les réunions portant sur l'examen des comptes, de toute évolution significative de la situation financière et de la situation des liquidités ainsi que des engagements de la Société.

Afin d'accompagner leur réflexion, les membres du Conseil de surveillance sont destinataires de toute information pertinente, y compris critique, concernant la Société, notamment articles de presse et rapports d'analyse financière.

Inversement, les membres du Conseil de surveillance ont le devoir de demander l'information utile dont ils estiment avoir besoin pour accomplir leur mission.

Les membres du Conseil de surveillance peuvent rencontrer les principaux dirigeants de la Société, y compris hors la présence des membres du Directoire. Dans ce dernier cas, ceux-ci doivent en avoir été informés au préalable.

Organisation (article 15 des statuts)

Le Conseil de surveillance élit parmi ses membres un président et un vice-président qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Le Conseil de surveillance fixe la durée des fonctions de président et vice-président, laquelle ne peut excéder celle de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Il est convoqué par le président ou, en son absence, le vice-président par notification écrite adressée au moins cinq jours avant la date de la réunion, sauf cas d'urgence. L'avis de convocation comprend l'ordre du jour ainsi que tous les documents nécessaires à la bonne information des membres du Conseil de Surveillance.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le président du Conseil de surveillance doit convoquer le Conseil de surveillance dans les quinze jours suivant une demande motivée formulée en ce sens par un membre au moins du Directoire ou le tiers au moins des membres du Conseil de Surveillance. Si cette demande est restée sans suite, ses auteurs peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Toutes les décisions du Conseil de surveillance sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. Chaque membre présent ou représenté dispose d'une voix et chaque membre présent ne peut disposer que d'un seul pouvoir donné par écrit et transmis par tous moyens. La voix du président de séance est prépondérante en cas de partage.

Conformément au projet de règlement intérieur du Conseil de Surveillance, dans la mesure autorisée par la loi, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence, ou tout autre moyen reconnu par la législation en vigueur. Chaque membre intervenant dans ces conditions peut représenter un autre membre.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis par le secrétaire du Conseil (ou un membre du Conseil à défaut de secrétaire du Conseil) sur un registre spécial tenu au siège social.

9.2.3. LE COMITE EXECUTIF

Les deux branches du Groupe sont dirigées par les personnes suivantes :

- Branche hôtellerie et tourisme : Monsieur Eugenio PREATONI ;
- Branche développement immobilier : Monsieur Edoardo PREATONI

Le Comité Exécutif, qui ne se réunit au moins quatre fois par an, est composé des trois membres du Directoire et des deux responsables des branches du Groupe, Messieurs Eugenio et Edoardo PREATONI.

Monsieur Ernesto PREATONI, Président du Conseil de surveillance est invité permanent.

Ce Comité Exécutif est l'organe qui assure la cohérence des décisions exécutives selon la stratégie du Groupe, et qui veille à leur bonne exécution. Il est l'élément clé dans la liaison entre les patrons des sociétés opérationnelles et les dirigeants exécutifs du Groupe (Le Directoire).

Une fois que les budgets annuels, les capex et les cash-flows des sociétés opérationnelles en charge ont été approuvés au niveau du Groupe par le Comité Exécutif, les dirigeants opérationnels sont pleinement responsables de leur exécution dans le cadre approuvé par le Comité Exécutif. En effet, la gestion opérationnelle du Groupe est une gestion décentralisée.

9.3. CONFLITS D'INTERETS POTENTIELS ET RESTRICTIONS APPLICABLES A LA SOCIETE

9.3.1. TRANSACTIONS LIANT UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE, L'UN DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES OU UN MEMBRE DU DIRECTOIRE DE LA SOCIETE AVEC L'UNE DES ENTITES DU GROUPE

Les seules opérations visées dans ce cadre concernent le principal actionnaire, également Président du Conseil de Surveillance. Elles concernent principalement les encours de dettes envers Ernesto PREATONI décrits ci-après ainsi qu'aux notes 5.15 (Passifs financiers courants et non courants) et 9.4 (Opérations avec les Parties liées) des comptes. Aucune transaction impliquant les autres membres du Conseil de Surveillance ou les membres du Directoire n'a été réalisée.

Au 31 décembre 2025, les encours de prêts et ou de compte courant octroyés par Monsieur Ernesto PREATONI à différentes sociétés du Groupe se sont présentés dans le tableau ci-dessous. Selon les lignes de prêts et leur antériorité, les taux varient de 2% à 8%.

En euros	Prêts et comptes courants	Intérêts courus	Total
Sunny Properties	26 715		26 715
Prea Swiss Holding	302 073		302 073
Domina Vacanze Holding	579 925	1 926 672	2 506 597
Preatoni Group	767 180	67 628	834 808
Autres	123 873		123 873
Total	1 799 766	1 994 300	3 794 066

Par ailleurs, M. Ernesto PREATONI détient la majorité des obligations émises par Domina Vacanze Holding, soit un encours hors intérêts de 4 993 571 euros au 31 décembre 2025.

Les intérêts courus sur emprunts obligataires, soit 3 416 697 euros, sont dus à Ernesto PREATONI à hauteur de 2 580 808 euros. Monsieur Ernesto PREATONI a notifié à la société qu'il acceptait de reporter les échéances de remboursement des obligations à fin 2028.

Emprunts obligataires	Nombre	Devise	Taux	Echéance	31 12 2025	Détenues E.Preatoni	Encours E.Preatoni
Obligations non garanties /non convertibles	294 118	EUR	4%	31 déc. 2024	500 000	294 118	500 000
Obligations convertibles	116 307	EUR	7%	13 août 2021	197 722	113 557	193 047
Obligations convertibles	8 627	EUR	7%	20 janv. 2022	14 666	8 627	14 666
Obligations convertibles	23 874	EUR	7%	10 août 2022	40 586	23 874	40 586
Obligations convertibles	43 002	EUR	7%	16 sept. 2024	73 103	43 002	73 103
Obligations convertibles	25 290	EUR	7%	29 nov. 2020	42 993	18 668	31 736
Obligations non garanties /non convertibles	3 525 094	EUR	8%	31 oct. 2026	5 992 660	2 435 549	4 140 433
Total	4 036 312	EUR			6 861 730	2 937 395	4 993 571

En date du 9 février 2026, Ernesto PREATONI a acquis 519 733 obligations complémentaires.

9.4. REMUNERATIONS ET AVANTAGES VERSES AUX DIRIGEANTS ET MANDATAIRES SOCIAUX

9.4.1. REMUNERATIONS ET AVANTAGES VERSES AUX DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX EXECUTIFS DE LA SOCIETE

Les tableaux ci-dessous présentent les rémunérations et les avantages de toute natures versés aux membres du Directoire par la Société ou par toute société du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	Exercice 2025
Monsieur Patrick Werner, Président du Directoire	
Rémunérations dues au titre de l'exercice (<i>détaillées ci-dessous</i>)	280 000 euros
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (<i>détaillées ci-dessous</i>)	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (<i>détaillées ci-dessous</i>)	----
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	Néant
TOTAL	280 000 euros

	Exercice 2025
Monsieur Oscar Crameri, membre du Directoire	
Rémunérations dues au titre de l'exercice (<i>détaillées ci-dessous</i>)	140 000 euros
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (<i>détaillées ci-dessous</i>)	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (<i>détaillées ci-dessous</i>)	Néant
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	Néant
TOTAL	140 000 euros

	Exercice 2025
Monsieur Patrick Giffaux, membre du Directoire	
Rémunérations dues au titre de l'exercice (<i>détaillées ci-dessous</i>)	140 000 euros
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (<i>détaillées ci-dessous</i>)	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (<i>détaillées ci-dessous</i>)	---
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	Néant
TOTAL	140 000 euros

	Exercice 2025	
	Montants dus	Montants versés
Monsieur Patrick Werner, Président du Directoire		
Rémunération fixe	280 000 euros	280 000 euros
Rémunération variable annuelle	0 euros	0 euros
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant
Rémunération d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance	Néant	Néant
Avantages en nature	Néant	Néant
TOTAL	280 000 euros	280 000 euros

	Exercice 2025	
	Montants dus	Montants versés
Monsieur Oscar Crameri, membre du Directoire		
Rémunération fixe	140 000 euros	140 000 euros
Rémunération variable annuelle	0 euros	0 euros
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant
Rémunération d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance	Néant	Néant
Avantages en nature	Néant	Néant
TOTAL	140 000 euros	140 000 euros

	Exercice 2025	
	Montants dus	Montants versés
Monsieur Patrick Giffaux, membre du Directoire		
Rémunération fixe	140 000 euros	140 000 euros
Rémunération variable annuelle	0 euros	0 euros
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant
Rémunération d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance	Néant	Néant
Avantages en nature	Néant	Néant
TOTAL	140 000 euros	140 000 euros

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif

Exercice 2025						
	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
M. Patrick Werner			Néant			
M. Oscar Crameri			Néant			
M. Patrick Giffaux			Néant			

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif

Exercice 2025			
	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
M. Patrick Werner		Néant	
M. Oscar Crameri		Néant	
M. Patrick Giffaux		Néant	

Actions de performance attribuées gratuitement durant l'exercice à chaque mandataire social exécutif par l'émetteur

Exercice 2025						
	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
M. Patrick Werner			Néant			
M. Oscar Crameri			Néant			
M. Patrick Giffaux			Néant			

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif

Exercice 2025		
	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice
M. Patrick Werner		Néant
M. Oscar Crameri		Néant
M. Patrick Giffaux		Néant

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

	Plan n° 1	Plan n° 2	Plan n° 3	Etc.
Date d'assemblée				
Date du Conseil de Surveillance				
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées, dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :				
Point de départ d'exercice des options				
Date d'expiration				
Prix de souscription ou d'achat				
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)				Néant
Nombre d'actions souscrites au [...] (date la plus récente)				
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat actions annulées ou caduques				
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice				

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

	Nombre total d'options attribuées/souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré	Plan
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)		Néant	
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)			

Historique des attributions d'actions de performance

	Plan n° 1	Plan n° 2	Plan n° 3	Etc.
Date d'assemblée				
Date du Conseil de Surveillance ou du directoire selon le cas				
Nombre total d'actions attribuées, dont le nombre attribué à :				
Date d'acquisition des actions				
Date de fin de période de conservation				
Conditions de performance				
Nombre d'actions acquises au [..]				
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques				
Actions de performance restantes en fin d'exercice				

Tableau récapitulatif

Dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Monsieur Patrick Werner Président du Directoire		X		X		X		X
M. Oscar Cramer Membre du Directoire		X		X		X		X
M. Patrick Giffaux Membre du Directoire		X		X		X		X

Conformément aux décisions du Conseil de Surveillance du 16 janvier 2026 à la Date du Document d'Information, et depuis le 1^{er} janvier 2026 les rémunérations des membres du Directoire sont les suivantes (sur une base annuelle) :

Monsieur Patrick Werner :

- rémunération fixe annuelle de 300 000 euros portée à 420 000 euros à compter de l'admission des titres sur le marché Euronext Growth ;
- rémunération brute variable égale à 5 % de la différence (à condition qu'elle soit positive) entre la capitalisation boursière de la Société au 31 janvier 2027 et la capitalisation boursière à la date de première cotation sur Euronext Access+ à répartir entre les membres du Directoire.

Monsieur Oscar Cramerj :

- rémunération fixe annuelle de 140 000 euros portée à 240 000 euros à compter de l'admission des titres sur le marché Euronext Growth ;
- rémunération brute variable égale à 5 % de la différence (à condition qu'elle soit positive) entre la capitalisation boursière de la Société au 31 janvier 2027 et la capitalisation boursière à la date de première cotation sur Euronext Access+ à répartir entre les membres du Directoire.

Monsieur Patrick Giffaux :

- rémunération fixe annuelle de 140 000 euros portée à 240 000 euros à compter de l'admission des titres sur le marché Euronext Growth ;
- rémunération brute variable égale à 5 % de la différence (à condition qu'elle soit positive) entre la capitalisation boursière de la Société au 31 janvier 2027 et la capitalisation boursière à la date de première cotation sur Euronext Access+ à répartir entre les membres du Directoire.

Ces rémunérations variables ne seront payées que si la personne concernée est encore membre du Directoire le 31 décembre 2026.

La rémunération variable sera payée dans un délai de 30 jours suivant l'assemblée générale qui se prononcera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

9.4.2. REMUNERATIONS ET AVANTAGES VERSES AUX MANDATAIRES SOCIAUX NON EXECUTIFS DE LA SOCIETE

Sur proposition du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale du 15 juillet 2024 a fixé à 98 000 euros le montant global de l'enveloppe annuelle de rémunération (anciennement appelés jetons de présence) à répartir par le conseil entre ses membres.

Le Conseil de Surveillance du 6 novembre 2024 a arrêté les règles de répartition de l'enveloppe annuelle en fonction de la présence des membres aux séances du conseil et à celle des comités du conseil.

Le tableau ci-après détaille le montant de la rémunération versée aux membres du Conseil de Surveillance de la Société par la Société ou par toute société du Groupe au cours de l'exercice clos les 31 décembre 2025 :

Tableau sur la rémunération des membres du Conseil de Surveillance et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non exécutifs

Mandataires sociaux non exécutifs	Montants versés en 2025*
Nom : Ernesto Preatoni	
Rémunération de membre du Conseil de Surveillance	20 000 euros
Autres rémunérations	0 euros
Nom : Pierre Ducret	
Rémunération de membre du Conseil de Surveillance	26 000 euros
Autres rémunérations	0 euros
Nom : Chantal Burger	
Rémunération de membre du Conseil de Surveillance	30 000 euros
Autres rémunérations	0 euros

Mandataires sociaux non exécutifs	Montants versés en 2025*
Nom : Vanessa Ruffini	
Rémunération de membre du Conseil de Surveillance	10 000 euros
Autres rémunérations	0 euros
TOTAL	10 000 euros

* Montants dus au titre de l'exercice 2025 versés en 2025 avant déduction de la retenue à la source relative aux prélèvements fiscaux et sociaux.

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance adopté le 25 novembre 2025 prévoit que les membres du Conseil de Surveillance percevront une rémunération dont le montant total par exercice social, tel que fixé par l'assemblée générale, sera intégralement variable et réparti entre les membres du Conseil de Surveillance en fonction de leur assiduité aux réunions du conseil et des comités dont ils sont membres. Ainsi :

- chaque membre présent à une réunion du Conseil de Surveillance perçoit 2 500 euros par réunion, plafonnés à 10 000 euros par an ;
- chaque membre présent à une réunion d'un Comité perçoit 2 000 euros par réunion, plafonnés à 8 000 euros par an ;
- le président du Conseil de Surveillance et les présidents des Comités perçoivent le double de ces montants (avec un plafonnement annuel égal au double de ceux indiqués ci-dessus).

Dans les conditions prévues par la loi, le Conseil de Surveillance peut allouer aux administrateurs des rémunérations exceptionnelles au titre des mandats ou missions exceptionnelles qu'il leur confie.

9.4.3. **SOMMES PROVISIONNEES PAR LA SOCIETE AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, RETRAITES, ET AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES MANDATAIRES SOCIAUX**

Non applicable.

10. PRATIQUES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DU DIRECTOIRE RELATIVES AU DERNIER EXERCICE COMPLET DE L'EMETTEUR

Conformément à l'article 14 des statuts de la Société, le Conseil de surveillance peut constituer en son sein des comités spécialisés. Leur mission est de préparer les travaux du Conseil et de favoriser la qualité des débats qui s'y tiennent. Le Président peut proposer au Conseil la création de tout comité qu'il estime utile à la bonne marche de la Société.

Les comités dont la création est décidée par le Conseil préparent, par un travail technique approfondi, les décisions de ce dernier dans leur domaine de compétence. Ils agissent sous son autorité. Sous réserve des dispositions légales, ils n'ont pas de responsabilité et de pouvoir de décision propres.

Dans son domaine de compétence, chaque comité formule des propositions, des recommandations ou des avis selon le cas, destinés au Conseil. A ces fins, il peut décider avec l'aval du président du Conseil de faire procéder à toute étude ou expertise externe susceptible d'éclairer les délibérations du Conseil, dont le coût éventuel est pris en charge par la Société. Un devis est demandé par le comité aux experts sollicités et est soumis pour accord préalable au Conseil.

Nomination des membres d'un comité et durée des fonctions

Chaque comité doit être composé de Membres du Conseil compétents dans le domaine du comité. Les membres du comité ne peuvent pas se faire représenter. Le Conseil désigne les membres puis le président de chaque comité.

La durée du mandat des membres d'un comité est fixée par le Conseil dans la limite de la durée de leur mandat de Membre du Conseil de la Société.

Figure ci-dessous les informations requises sur les deux comités du conseil de surveillance.

10.1. LE COMITE D'AUDIT

Le Comité d'Audit assiste le Conseil de surveillance en ce qui concerne l'analyse des comptes et des informations financières, la politique de gestion des risques majeurs, le contrôle interne.

Composition

Les membres du Comité d'Audit doivent avoir une compétence financière ou comptable.

Le Comité d'Audit est composé d'au moins deux membres du Conseil de Surveillance. La part des membres indépendants (au sens du Code AFEP MEDEF) dans le Comité d'Audit doit être au moins de deux tiers et le comité ne doit comprendre aucun dirigeant mandataire social exécutif. Le Comité d'Audit doit être présidé par un membre indépendant.

A la Date du Document d'Information, les membres du Comité d'Audit sont :

- Mme Chantal Burger (Président) ;
- Monsieur Pierre Ducret.

En dehors de ses attributions légales, le Comité d'Audit assure les missions suivantes :

- Procéder à l'examen préalable des documents comptables et financiers devant être soumis au Conseil de surveillance dont notamment les comptes semestriels et annuels (sociaux et consolidés), les comptes prévisionnels et les budgets, les plans pluriannuels, le rapport de gestion et ses annexes ;
- Suivre le processus d'élaboration de l'information financière et examiner la qualité et la fiabilité de l'information financière produite par la Société ;
- Examiner la politique et les éléments de communication financière de la Société ;
- Examiner la pertinence et la permanence des normes et méthodes comptables ainsi que des options de clôture des comptes de l'exercice ; étudier toute proposition de modification significative de ces normes et méthodes avant leur mise en œuvre ;
- Être informé et apprécier les principaux risques encourus par le Groupe ;
- Examiner, dans le cadre de l'examen des comptes, les opérations importantes à l'occasion desquelles aurait pu se produire un conflit d'intérêts ;
- Examiner la nature et la portée des engagements hors bilan significatifs ;

- Examiner l'évolution des systèmes de contrôle interne ;
- Être informé par le Directoire, ou toute autre voie, de toutes réclamations de tiers ou toutes informations internes révélant des critiques sur les documents comptables ou les procédures de contrôle interne de la Société et de son groupe ainsi que des procédures mises en place à cette fin et des remèdes à ces réclamations ou critiques ;
- Superviser la procédure de désignation ou de renouvellement par mise en concurrence des commissaires aux comptes et émettre un avis sur le choix desdits commissaires, ainsi que sur leur programme de travail, leurs honoraires et la qualité de leur travail ;
- Examiner périodiquement l'état des interventions des commissaires aux comptes ainsi que leurs recommandations ;
- Examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses.

Le Comité d'Audit peut par ailleurs être saisi de toute autre mission régulière ou ponctuelle que lui confie le Conseil de surveillance ; il peut en outre suggérer au Conseil de surveillance de le saisir de tout point particulier lui apparaissant nécessaire ou pertinent.

Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit au moins trois fois par an.

Les délais de mise à disposition des comptes et de leur examen doivent être suffisants.

Le comité entend les commissaires aux comptes notamment lors des réunions traitant de l'examen du processus d'élaboration de l'information financière et de l'examen des comptes, afin de rendre compte de l'exécution de leur mission et des conclusions de leurs travaux.

10.2. LE COMITE RSE - DEONTOLOGIE

Composition

Le Comité RSE est composé d'au moins deux membres du Conseil de Surveillance. La part des membres indépendants (au sens du Code AFEP MEDEF) dans le Comité RSE doit être au moins de deux tiers. Le Comité RSE – Déontologie doit être présidé par un membre indépendant.

A la Date du Document d'Information, les membres du Comité d'Audit sont :

- Monsieur Pierre Ducret (Président) ;
- Mme Chantal Burger (membre)

Attributions

Le Comité RSE est en charge des missions suivantes :

- Il est l'appui du Conseil de Surveillance dans l'appréciation de la politique RSE du Groupe et de sa mise en œuvre.
- A ce titre, il examine la politique en matière de RSE des principales filiales du Groupe et leur cohérence avec la politique RSE du Groupe.
- Il veille à la bonne application du Code d'Ethique Professionnelle du Groupe, approuvé par le Conseil de Surveillance du 16 janvier 2026.

Fonctionnement

Le Comité RSE - Déontologie se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins- une fois par an.

Les délais de mise à disposition des informations sur la performance extra financière doivent être suffisants.

Il rend compte de ses travaux au Conseil de Surveillance. Il peut par ailleurs être saisi de toute autre mission régulière ou ponctuelle que lui confie le Conseil de Surveillance. Il peut en outre suggérer au Conseil de surveillance de le saisir de tout point particulier lui apparaissant nécessaire ou pertinent.

11. DESCRIPTION DES EFFECTIFS DE L'EMETTEUR

11.1. NOMBRE DE SALARIES ET PROGRAMME D'ACTIONNARIAT SALARIE

11.1.1. REPARTITION DES SALARIES

Les effectifs « Equivalent Temps Plein » du Groupe au 31 décembre 2025 sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Pays / Activité	Cadres & Agents de maîtrise	Employés & ouvriers	31 décembre 2025	<i>Dont hommes</i>	<i>Dont femmes</i>
Egypte	90	1 345	1 435	<i>1 404</i>	<i>31</i>
Italie / Suisse	9	54	63	<i>25</i>	<i>38</i>
Hôtellerie & Tourisme	99	1 399	1 498	<i>1 429</i>	<i>69</i>
Pays Baltes et Allemagne	5	97	102	<i>45</i>	<i>57</i>
Développement immobilier	5	97	102	<i>45</i>	<i>57</i>
Total	104	1 496	1 600	<i>1 474</i>	<i>126</i>

11.1.2. PROGRAMME D'ACTIONNARIAT SALARIE

Le Groupe n'a pas mis en place de programme d'actionnariat salarié.

12. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

12.1. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

A la Date du présent document d'information, le capital social de la Société est réparti comme suit :

<i>Nom</i>	<i>Prénom</i>	<i>Quantité Nominatif pur</i>	<i>Statut</i>	<i>%</i>	<i>Commentaires</i>
PREATONI	ERNESTO	5 745 335	NOM PUR	65,24%	FINANCIERE D'UZES
PREATONI	ERNESTO	731 708	NOM PUR	8,31%	FINANCIERE D'UZES
PREATONI	ERNESTO	1 168 438	Porteur	13,27%	
				86,81%	
WERNER	PATRICK	24	NOM PUR	0,00%	FINANCIERE D'UZES
Porteurs		1 161 530	Porteurs	13,19%	
Nominatif pur au 31 12 2025		8 807 035		100,0%	

Comme indiqué ci-dessus, Monsieur Ernesto Preatoni détient, directement ou indirectement, 7 647 981 actions en pleine propriété. Il détient donc 86,81% des actions et des droits de vote en assemblée générale.

Patrick Werner, Président du Directoire, détient 24 actions et autant de droit de vote.

Les autres membres du Directoire et du Conseil de surveillance ne détiennent aucune action de la société.

13. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

Les parties liées au Groupe comprennent notamment les actionnaires de la Société, ses filiales non consolidées, les sociétés détenues par les mêmes actionnaires ainsi que les dirigeants mandataires sociaux de la Société.

Les données chiffrées précisant les relations avec ces parties liées figurent à la note 9.4 de l'annexe aux états financiers consolidés pour l'exercice clos les 31 décembre 2024.

Les conventions conclues ou ayant produit des effets depuis la date des apports en octobre 2022 concernent Monsieur Ernesto Preatoni au titre de prêts qu'il consent à PREATONI Group et ou à certaines de ses filiales et ou des remboursements de prêts qu'il avait consentis antérieurement. Ces financements portent intérêts au taux de marché en vigueur au moment où ils ont été accordés.

13.1. OPERATIONS AVEC DES SOCIETES APPARENTEES

Convention de management fees entre la Société et ses filiales

Des conventions ont été conclues entre la Société et les filiales suivantes :

- ProKapital Grupp d'une part
- Nile et Sicot, PK Sicily et Immobiliare Novate, Domina VIP Travel et Domina Srl, Sunny Properties. Unopunto tre et D.International Management d'autre part.

Les missions confiées à PREATONI Group couvrent principalement les domaines suivants :

- Définir en concertation avec les directions opérationnelles et décliner la stratégie du Groupe par grande implantation ;
- Poursuivre l'homogénéisation et la mise en place, entamée durant le projet de structuration du Groupe, des procédures de contrôle interne, de *reporting* financier et extra-financier du Groupe indispensable à un Groupe destiné à être coté en bourse ;
- Définir les axes de développement et les priorités d'investissements et leur financement ;
- Assurer un suivi régulier de la rentabilité des entités du Groupe et en piloter le résultat d'ensemble (budget, reporting mensuel, investissements, trésorerie, politique de dividendes...);
- Définir et installer l'identité du Groupe et le représenter auprès des autorités de toute nature, des investisseurs et plus généralement des places financières ;
- Et dans ce cadre, assurer la communication financière du Groupe.

Aucune convention conclue entre la Société et une partie liée n'a été considérée comme relevant du régime des convention réglementée tel que défini par le Code de Commerce.

**13.2. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS
REGLEMENTEES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025**

Docusign Envelope ID: CF815938-F93D-8264-81E6-194C342F2A17

SAINT-GERMAIN AUDIT

FORVIS MAZARS SA

Preatoni Group

**Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les
conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le
31 décembre 2025

SAINT-GERMAIN AUDIT
32, rue de Paradis
75010 Paris
S.A.S. au capital de 526 683€
334 735 438 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

FORVIS MAZARS SA
45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret
S.A au capital de 8 320 000€
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Preatoni Group

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société Preatoni Group,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 225-86 du code de commerce.

Preatoni Group
Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées
Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Les commissaires aux comptes

Levallois-Perret et Paris, le 29 avril 2026

DocuSigned by:
Anton LISSORQUES
31DBACFD9D2D4AC...

Forvis Mazars SA,
Anton Lissorgues, Associé

DocuSigned by:
Virginie Rissel
D91E705A10A849A...

Saint-Germain Audit,
Virginie Rissel, Associée

14. **INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR**

14.1. **INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES CONSOLIDÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024**

- Bilan consolidé

En euros	Note	31/12/2025	31/12/2024
Actifs non courants			
Ecarts d'acquisition	5.1	93 328 207	104 595 133
Immobilisations incorporelles	5.2	6 309 338	6 461 508
Immobilisations corporelles	5.3	113 846 727	119 118 722
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5.4	44 081 482	44 510 686
Droits d'utilisation	5.17	1 712 848	1 505 309
Participations dans les entreprises associées	5.5	-	-
Instruments de capitaux propres	5.6	740 158	1 024 119
Autres actifs financiers non courants	5.6	2 992 378	2 479 376
Impôts différés Actif	7	4 265 928	4 583 598
Total Actifs non courants		267 277 066	284 278 451
Actifs courants			
Stocks	5.7	58 461 852	57 911 758
Créances clients et comptes rattachés	5.8	13 943 274	10 491 301
Autres actifs	5.9	3 373 855	4 711 190
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.10	15 244 785	10 251 675
Total Actifs courants		91 023 766	83 365 924
Actifs non courants destinés à être cédés		3 072 440	
Total Actif		361 373 272	367 644 375
Capitaux propres part du Groupe			
Capital		324 979 592	324 979 592
Primes liées au capital		36 108 843	36 108 843
Réserves consolidées		(94 377 706)	(79 768 296)
Réserves de conversion		(101 791 622)	(98 091 455)
Résultat de l'exercice		(4 655 924)	(14 664 829)
Capitaux propres part du Groupe		160 263 183	168 563 855
Participations ne donnant pas le contrôle		35 084 331	28 846 398
Total Capitaux Propres	5.11	195 347 514	197 410 253
Passifs non courants			
Provisions	5.12	1 452 938	2 072 902
Engagements de retraites et assimilés	8	633 637	590 934
Dettes financières	5.13	42 359 529	68 557 858
Dettes de location	5.17	1 419 402	1 104 285
Passifs sur contrats	5.16	12 378 517	8 420 135
Autres passifs	5.14	5 324 743	5 345 071
Impôts différés Passif	7	16 892 547	18 696 443
Total Passifs non courants		80 461 312	104 787 628
Passifs courants			
Dettes financières	5.13	46 455 199	26 934 157
Dettes de location	5.17	385 277	441 774
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.15	11 542 658	13 072 480
Passifs sur contrats	5.16	9 922 205	11 629 295
Autres dettes	5.15	16 405 085	13 368 787
Total Passifs courants		84 710 424	65 446 492
Passifs non courants destinés à être cédés		854 022	-
Total Passif et Capitaux Propres		361 373 272	367 644 375

- Compte de résultat consolidé

En euros	Note	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	6.1	106 159 361	67 084 906
Achats consommés	6.2	(69 806 950)	(49 980 617)
Charges de personnel	8	(13 728 416)	(13 984 484)
Amortissements, dépréciations et provisions	6.3	(5 838 922)	(1 338 876)
Autres produits opérationnels		1 148 767	1 530 860
Autres charges opérationnelles		(1 915 938)	(3 020 920)
Résultat opérationnel courant		16 017 902	290 869
Variation de valeur des immeubles de placement		3 467 358	1 129 904
Cessions d'éléments d'actifs		(209 398)	(15 315)
Effet des variations de périmètre		178 835	-
Autres produits et charges		437 981	(52 956)
Dépréciations des écarts d'acquisition		(9 788 489)	(10 751 031)
Quote-part de résultat net des entreprises associées		(476 794)	(745 788)
Résultat des activités opérationnelles	6.4	9 627 395	(10 144 317)
Coût de l'endettement net		(5 393 381)	(6 323 548)
Autres produits et charges financiers		(485 468)	1 698 346
Résultat financier	6.5	(5 878 849)	(4 625 202)
Résultat avant impôts		3 748 546	(14 769 519)
Impôts sur les sociétés	7	(1 960 062)	(2 177 964)
Résultat net		1 788 483	(16 947 483)
Dont			
Résultat net part du Groupe		(4 655 924)	(14 664 829)
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		6 444 407	(2 282 654)
Nombre moyen d'actions		8 807 035	8 807 035
Résultat net, part du Groupe, par action		(0,53)	(1,67)

En euros	31/12/2025			31/12/2024		
	Total	Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total	Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle
Résultat Net de l'ensemble consolidé	1 788 483	(4 655 924)	6 444 407	(16 947 483)	(14 664 829)	(2 282 654)
Pertes et profits de conversion	(3 791 370)	(3 713 039)	(78 331)	(35 434 430)	(34 744 832)	(689 598)
Impôts différés sur pertes et profits de conversion	-	-	-	-	-	-
Total éléments recyclables	(3 791 370)	(3 713 039)	(78 331)	(35 434 430)	(34 744 832)	(689 598)
Pertes et gains actuariels	2 104	(685)	2 789	(12 471)	(12 212)	(259)
Impôts différés sur pertes et gains actuariels	-	-	-	-	-	-
Total éléments non recyclables	2 104	(685)	2 789	(12 471)	(12 212)	(259)
Autres éléments du résultat global	(3 789 266)	(3 713 724)	(75 542)	(35 446 901)	(34 757 044)	(689 857)
Résultat global	(2 000 783)	(8 369 648)	6 368 865	(52 394 384)	(49 421 873)	(2 972 511)

- Tableau des flux de trésorerie consolidés

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net	1 788 483	(16 947 483)
Quote-part de résultat net des entreprises associées	476 794	745 788
Amortissements, dépréciations et provisions	15 152 278	16 579 125
Elimination des plus ou moins-values de cession	218 300	362 160
Variation de valeur des immeubles de placement	(3 454 362)	(1 142 808)
Autres éléments sans effet de trésorerie		
Charge d'impôts y compris impôts différés	1 960 063	2 177 964
Coût de l'endettement financier	5 446 050	6 408 534
MBA avant résultat financier et impôt	21 587 606	8 183 280
Impôts versés	(2 735 322)	(581 244)
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité	2 645 933	(8 384 725)
Flux issus des activités opérationnelles	21 498 217	(782 689)
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(2 282 549)	(3 852 852)
Acquisitions d'immeuble de placement	(622 185)	(570 375)
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	10 789	
Variations des prêts et autres actifs financiers	(1 425 035)	(539 028)
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(4 318 980)	(4 962 255)
Nouveaux emprunts et dettes financières	33 913 631	23 796 215
Nouvelles dettes de location	624 878	727 686
Remboursement d'emprunts et dettes financières	(41 351 417)	(21 610 318)
Remboursement de dettes de location	(349 522)	(197 204)
Intérêts financiers versés	(4 868 505)	(7 166 255)
Autres		
Flux de trésorerie liées aux opérations de financement	(12 030 935)	(4 449 876)
Variation de trésorerie	5 148 302	(10 194 820)
Trésorerie d'ouverture	10 251 675	22 039 520
Trésorerie de clôture	15 244 785	10 251 675
Effet des variations de change et divers	(155 191)	(1 593 025)

Annexes aux comptes consolidés du groupe PREATONI Group
Exercices clos aux 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022

1. Principes et méthodes comptables

1.1. Présentation du Groupe

PREATONI Group est une société anonyme immatriculée au Registre de commerce de Paris depuis le 13 juillet 2022, 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 inscrites sur le compartiment Euronext Access+Paris par voie d'admission technique le 12 février 2025.

Les comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025 ont été arrêtés par le Directoire du 17 avril 2026.

1.2. Référentiel comptable

1.2.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 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.

Ce référentiel est disponible sur : http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/ifrs-financialstatements/index_fr.htm.

1.2.2. Continuité d'exploitation

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

Cet examen porte à la fois sur :

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

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

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

A la clôture de l'exercice 2025, le groupe considère qu'aucune des entités du groupe ne présente une situation financière sur les 12 prochains mois qui compromet sa propre situation ni celle du Groupe.

1.2.3. Evolution du référentiel comptable

Textes applicables au 1er 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 1er janvier 2025 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

L'amendement ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2025, n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés condensés du Groupe au 31 décembre 2025 :

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

Textes applicables à partir du 1er janvier 2026

Les normes, amendements ou interprétations applicables à partir du 1er 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 1er janvier 2027

L'application des deux normes suivantes sera obligatoire à compter du 1er 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.

1.2.4. Ajustement lié à la composante de financement de la norme IFRS 15

En application de la norme IFRS 15, le chiffre d'affaires de Sunny Properties constitué par la vente d'unités de timeshare est étalé sur la durée de vie des contrats - 5 à 30 ans - de façon à reconnaître les revenus au moment où les biens ou les services promis aux clients sont fournis. Cette méthode conduit à enregistrer les sommes versées par les clients portant sur les prestations non encore fournies dans des comptes de passifs sur contrats courants et non courants à la clôture de l'exercice.

La norme IFRS 15 prévoit qu'une composante de financement importante existe dès lors que le calendrier des paiements convenu entre une entité et son client procure à l'une ou l'autre partie un avantage financier important, lié à la valeur temporelle de l'argent. Cette composante peut être explicite (crédit accordé, paiement à terme) ou implicite (paiement longtemps avant ou après la fourniture du bien ou du service).

Dans le cas de Sunny Properties, le paiement est réalisé dans les 18 mois suivant la signature du contrat et intervient avant la fourniture de la prestation. Le groupe a donc identifié une composante financement importante et a évalué l'impact de cette composante à compter du 1er juillet 2022.

Pour les exercices 2022 à 2024, le montant de la correction est de - 418 242 euros dont - 491 067 euros en charges financières et + 72 825 euros en chiffre d'affaires. Cette correction a été considérée comme non significative au regard des états financiers consolidés et a été enregistrée dans le résultat de l'exercice 2025, sans ajustement rétrospectif des capitaux propres d'ouverture.

1.3. 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.

1.4. 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 de 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.

1.5. Méthodes comptables

1.5.1. 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.

- **Conversion 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 :

		31/12/2025		31/12/2024	
		Taux moyen	Taux de clôture	Taux moyen	Taux de clôture
Franc suisse	CHF	1,067219	1,074040	1,049388	1,062877
Livre égyptienne	EGP	0,017981	0,017865	0,020381	0,018931
Dirham des Émirats arabes unis	AED	0,240852	0,232082	0,251566	0,262087

2. Faits marquants de la période

• Inscription des titres de PREATONI Group sur 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.

• Cessions de la participation dans Preatoni Real Estate DMCC

L'entité Preatoni Real Estate DMCC a fait l'objet deux opérations en 2025 :

- En mars 2025, la participation de Prea Swiss Holding (PSH) est passée de 50% à 29% avec la création de 36 207 actions intégralement souscrites par l'actionnaire extérieur PLT ;
- En novembre 2025, un accord a été signé par les deux actionnaires organisant la cession des 29% détenus par PSH à PLT %. Néanmoins, cette seconde opération sera effective après la validation de l'opération par les autorités Dubaïotes. La validation n'ayant pas été obtenue en 2025, les impacts de la cession définitive et la sortie de périmètre seront traités en 2026.

Dans ce contexte, les actifs (prêt chez Prea Swiss Holding) et passifs (provision pour risque constatée en contrepartie des titres en équivalence) liés à Preatoni Real Estate DMCC ont été reclassés en actifs et passifs non courant destinés à être cédés au 31 décembre 2025.

• Restructuration de la dette obligataire garantie de ProKapital

En février 2020, 285 obligations senior garanties non convertibles d'une valeur nominale totale de 28,5 millions d'euros ont été émises avec un taux d'intérêt annuel fixe de 8 % et une échéance initiale en février 2024.

En 2024, les conditions générales des obligations ont été modifiées, notamment en ce qui concerne la date d'échéance passée à février 2028 et le taux d'intérêt passé à 11%. Dans le cadre de cette modification, ProKapital a partiellement remboursé 8,6 millions d'euros d'obligations le 5 février 2024 en réduisant le montant restant dû de chaque obligation.

Le 20 août 2025, ProKapital a procédé à un remboursement partiel supplémentaire de 9 405 millions d'euros d'obligations en réduisant le montant en circulation de chaque obligation.

À la suite de ce remboursement, le montant nominal total en circulation des obligations non convertibles garanties de ProKapital est passé de 19 950 millions d'euros à 10 545 millions d'euros.

• Retrait de Domina Vacanze Holding AS du registre commercial

Le 19 février 2025, la société estonienne 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. Le processus de certification des comptes 2023 et 2024 est en cours.

Cette situation ne remet pas en cause le contrôle de Domina Vacanze Holding AS par le Groupe et par voie de conséquence la consolidation de l'entité et de ses filiales.

• Evolution de la livre Egyptienne

En 2025, la livre égyptienne a continué d'évoluer dans un régime de change plus flexible, mis en place dans le cadre du programme d'appui du Fonds monétaire international (FMI), après la dévaluation significative de la monnaie intervenue en 2024.

Depuis 2022, la livre égyptienne s'est dépréciée de manière significative par rapport à l'euro, monnaie de présentation des comptes consolidés de PREATONI Group.

En 2025, le taux moyen était d'environ 53,2 EGP pour 1 EUR ; la conversion s'est située globalement entre 55 et 57 EGP pour 1 EUR.

En 2024, le taux moyen était d'environ 49,1 EGP pour 1 EUR (le taux variant d'environ 33,1 à 55,2 EGP).

En 2023, le taux moyen était d'environ 33,2 EGP pour 1 EUR.

Cette dépréciation progressive a entraîné une baisse de la valeur en euros des actifs nets des filiales égyptiennes en contrepartie d'écarts de conversion négatifs dans les capitaux propres consolidés avec, néanmoins, une évolution plus modérée entre 2024 et 2025. L'impact de cette dépréciation sur les actifs immobilisés du Groupe est présenté en note 9.1 risque de marché.

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 PREATONI Group comprend 43 sociétés au 31 décembre 2025.

22 entités sont les filiales de AS Pro Kapital Grupp, société cotée au Nasdaq Tallinn (segment Baltic Main List) depuis le 23 novembre 2012 et intégrée globalement avec un contrôle de 49,62%. Ces 23 entités constituent le groupe ProKapital.

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

Les évolutions du périmètre de consolidation PREATONI Group en 2025 sont les suivantes :

- Entrée dans le périmètre de BM Kliversala Sia et Pro Kapital Latvia Engineering SIA, filiales lettones du Groupe ProKapital ; 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.
- Acquisition de 10% dans Nuda Proprieta qui porte la participation directe de AS Pro Kapital Grupp dans la filiale à 77,5%. Le pourcentage d'intérêt du groupe passe de 33,49% à 38,46%. L'opération est traitée comme un échange d'intérêts entre groupe et participations ne donnant pas le contrôle.
- Diminution de la participation de 21% dans Preatoni Real Estate DMCC à la suite de la création de 36 207 actions souscrites par l'actionnaire extérieur. La société reste sous influence notable avec une participation du Groupe de 29%.

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

31/12/2025

31/12/2024

Entité	Pays	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode (a)	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode (a)
Preatori 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
Sunny 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
D 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
OÜ Pro Kapital Germany Holdings	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	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
OÜ Pro Halduse	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	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Oü Pro Kapital Engineering	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Preatoni Nuda proprietaria Srl	Italie	38,46%	67,50%	IG	33,49%	67,50%	IG
Preatoni Intermediazioni Immobiliari Srl	Italie	38,46%	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

4. Informations sectorielles

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 8)

L'information sectorielle est présentée selon les activités et les zones géographiques du Groupe et déterminée en fonction de l'organisation du Groupe et de la structure de reporting interne, conformément à IFRS 8.

Les secteurs d'activité sont les suivants :

Développement immobilier : cette activité est principalement exercée par l'intermédiaire du Groupe ProKapital dans le domaine de l'immobilier résidentiel et de commerce. Les revenus sont comptablement reconnus à l'achèvement ce qui conduit à alterner les cycles de développement, construction et de commercialisation. Le Groupe ProKapital dispose de réserves foncières lui permettant d'assurer l'exploitation de projets jusqu'en 2032.

Hôtellerie & Tourisme : cette activité est exercée :

- En Égypte : resort Domina Coral Bay à Sharm El Sheikh dont une partie est exploitée en timeshare ;
- En Italie : resort Domina Zagarella dont une partie est exploitée en timeshare, hôtel d'affaires Milano Fiera et Borgo sur le lac de Garde où le parc de 27 appartements est intégralement exploité en timeshare.

L'activité Hôtellerie & Tourisme comprend le timeshare qui correspond à la vente d'unité de timeshare dans les sites de Domina Coral Bay à Sharm El Sheikh, Zagarella, près de Palerme et Borgo sur le lac de Garde. Le timeshare est rattaché à l'activité Hôtellerie & Tourisme dans la mesure où les unités vendues sont toutes localisées dans des actifs appartenant au groupe et gérés par lui.

Holding : cette activité regroupe les entités dont l'objet principal est de détenir des titres de participation.

Le groupe présente également des analyses par zones géographiques : Italie, Pays Baltes, Egypte, Dubaï, Autres. « Autres » regroupe la France, la Suisse et le Liechtenstein.

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

- Les passifs financiers sont réalloués à l'activité et au pays bénéficiaires du financement ; cette exception concerne Domina Vacanze Holding, société holding estonienne dont le coût de la dette et l'endettement financier sont rattachés à l'activité Hôtellerie & Tourisme en Italie ;
- L'entité Sunny Properties qui porte l'activité d'Hôtellerie & Tourisme - Timeshare à 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

31/12/2025 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Chiffre d'affaires	53 162 349	52 997 012	-	106 159 361
Achats consommés	(33 749 418)	(35 836 585)	(220 947)	(69 806 950)
Charges de personnel	(5 592 066)	(8 133 349)	(3 001)	(13 728 416)
Amortissements, dépréciations et provisions	(586 188)	(4 949 421)	(303 314)	(5 838 922)
Autres produits opérationnels	357 236	759 480	32 051	1 148 767
Autres charges opérationnelles	(176 712)	(1 735 983)	(3 243)	(1 915 938)
Résultat opérationnel courant	13 415 201	3 101 155	(498 454)	16 017 902
Variation de valeur des immeubles de placement	3 467 358	-	-	3 467 358
Dépréciations des écarts d'acquisition	(9 571 888)	(216 601)	-	(9 788 489)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	(476 794)	-	-	(476 794)
Autres	-	228 583	178 835	407 418
Résultat des activités opérationnelles	6 833 877	3 113 137	(319 619)	9 627 395
Résultat financier	(2 695 430)	(2 780 931)	(402 487)	(5 878 849)
Résultat avant impôts	4 138 447	332 205	(722 106)	3 748 546
Impôts sur les sociétés	(442 734)	(971 484)	(545 845)	(1 960 062)
Résultat net	3 695 713	(639 279)	(1 267 951)	1 788 484
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	16 991 953	8 279 159	(16 305)	25 254 806

31/12/2024 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Chiffre d'affaires	18 135 592	48 949 314	-	67 084 906
Achats consommés	(12 248 864)	(37 986 980)	255 227	(49 980 617)
Charges de personnel	(5 225 193)	(8 756 406)	(2 885)	(13 984 484)
Amortissements, dépréciations et provisions	(618 247)	(443 653)	(276 976)	(1 338 876)
Autres produits opérationnels	84 236	1 425 472	21 152	1 530 860
Autres charges opérationnelles	(22 923)	(2 978 247)	(19 750)	(3 020 920)
Résultat opérationnel courant	104 601	209 500	(23 232)	290 869
Variation de valeur des immeubles de placement	1 129 904	-	-	1 129 904
Dépréciations des écarts d'acquisition	(10 510 070)	(240 961)	-	(10 751 031)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	(745 788)	-	-	(745 788)
Autres	(33 246)	(28 275)	(6 750)	(68 271)
Résultat des activités opérationnelles	(10 054 599)	(59 736)	(29 982)	(10 144 317)
Résultat financier	(4 330 853)	225 269	(519 618)	(4 625 202)
Résultat avant impôts	(14 385 452)	165 533	(549 600)	(14 769 519)
Impôts sur les sociétés	(88 617)	(1 984 097)	(105 250)	(2 177 964)
Résultat net	(14 474 069)	(1 818 564)	(654 850)	(16 947 483)
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	1 073 718	624 878	246 994	1 945 590

Zones géographiques

31/12/2025 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Chiffre d'affaires	22 503 528	53 162 349	30 397 048	96 436	106 159 361
Achats consommés	(14 327 556)	(33 795 265)	(22 214 911)	530 782	(69 806 950)
Charges de personnel	(3 256 078)	(5 592 066)	(4 453 210)	(427 063)	(13 728 416)
Amortissements, dépréciations et provisions	(2 700 950)	(586 188)	(2 274 057)	(277 728)	(5 838 922)
Autres produits opérationnels	427 517	357 236	145 384	218 630	1 148 767
Autres charges opérationnelles	(73 743)	(177 210)	(1 411 836)	(253 150)	(1 915 938)
Résultat opérationnel courant	2 572 718	13 368 856	188 419	(112 092)	16 017 902
Variation de valeur des immeubles de placement	-	3 467 358	-	-	3 467 358
Dépréciations des écarts d'acquisition	(34 072)	(9 571 888)	(182 529)	(0)	(9 788 489)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	-	-	-	(476 794)	(476 794)
Autres	(211 101)	-	439 684	178 835	407 418
Résultat des activités opérationnelles	2 327 546	7 264 326	445 573	(410 050)	9 627 395
Résultat financier	(1 204 519)	(3 148 455)	(1 504 538)	(21 337)	(5 878 849)
Résultat avant impôts	1 123 027	4 115 871	(1 058 964)	(431 387)	3 748 546
Impôts sur les sociétés	(106 055)	(442 734)	(942 859)	(468 413)	(1 960 062)
Résultat net	1 016 972	3 673 137	(2 001 824)	(899 801)	1 788 484
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	5 062 567	17 422 402	2 902 159	(132 322)	25 254 806

31/12/2024 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Chiffre d'affaires	21 089 528	18 135 592	27 763 583	96 203	67 084 906
Achats consommés	(17 035 850)	(12 309 014)	(21 452 368)	816 615	(49 980 617)
Charges de personnel	(3 133 687)	(5 225 193)	(5 038 171)	(587 433)	(13 984 484)
Amortissements, dépréciations et provisions	(1 205 923)	(618 247)	729 049	(243 755)	(1 338 876)
Autres produits opérationnels	1 330 445	105 388	90 760	4 267	1 530 860
Autres charges opérationnelles	(537 853)	(23 400)	(2 441 048)	(18 619)	(3 020 920)
Résultat opérationnel courant	506 660	65 126	(348 195)	67 278	290 869
Variation de valeur des immeubles de placement	-	1 129 904	-	-	1 129 904
Dépréciations des écarts d'acquisition	(34 072)	-	(206 889)	(10 510 070)	(10 751 031)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	-	-	-	(745 788)	(745 788)
Autres	(28 275)	(39 996)	-	-	(68 271)
Résultat des activités opérationnelles	444 313	1 155 034	(555 084)	(11 188 580)	(10 144 317)
Résultat financier	(1 887 488)	(4 402 188)	2 134 443	(469 969)	(4 625 202)
Résultat avant impôts	(1 443 175)	(3 247 154)	1 579 359	(11 658 549)	(14 769 519)
Impôts sur les sociétés	(841 042)	(88 617)	(1 046 829)	(201 476)	(2 177 964)
Résultat net	(2 284 217)	(3 335 771)	532 530	(11 860 025)	(16 947 483)
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	1 684 308	1 773 281	(1 077 244)	(434 755)	1 945 590

- Actifs immobilisés

Activité

31/12/2025 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Écarts d'acquisition	59 562 703	33 765 504	-	93 328 207
Immobilisations incorporelles	97 560	5 956 823	254 955	6 309 338
Immobilisations corporelles	7 836 358	105 981 559	28 810	113 846 727
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	43 516 000	565 482	-	44 081 482
Droits d'utilisation	781 040	548 957	382 851	1 712 848

31/12/2024 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
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

31/12/2025 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Ecarts d'acquisition	9 139 128	59 500 000	24 626 377	62 702	93 328 207
Immobilisations incorporelles	138 345	97 560	2 051 103	4 022 330	6 309 338
Immobilisations corporelles	56 952 558	7 836 358	49 029 001	28 810	113 846 727
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		43 516 000	565 482		44 081 482
Droits d'utilisation	548 957	781 040		382 851	1 712 848

31/12/2024 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Ecarts 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

31/12/2025 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Comptes bancaires courants	5 124 397	9 816 928	151 691	15 093 016
Liquidités en caisse	18 644	132 740	384	151 768
Total	5 143 041	9 949 668	152 076	15 244 785

31/12/2024 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
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

31/12/2025 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Comptes bancaires courants	5 412 516	5 126 800	4 121 144	432 556	15 093 016
Liquidités en caisse	4 291	18 644	128 764	70	151 768
Total	5 416 807	5 145 444	4 249 908	432 626	15 244 785

31/12/2024 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
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

31/12/2025 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Emprunts obligataires	19 968 372	10 278 428	945 000	31 191 800
Emprunts auprès des établissements de crédit	23 585 997	22 597 430	23 041	46 206 468
Autres emprunts et dettes assimilées	632 942	8 662 641	2 120 876	11 416 459
Dettes financières	44 187 311	41 538 499	3 088 917	88 814 727
Passifs de location	834 508	572 252	397 919	1 804 679
Total	45 021 819	42 110 751	3 486 836	90 619 406
Non courant	14 942 557	26 383 706	2 452 668	43 778 931
Courant	30 079 262	15 727 045	1 034 168	46 840 475

31/12/2024 (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

31/12/2025 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Emprunts obligataires	10 278 428	19 968 372		945 000	31 191 800
Emprunts auprès des établissements de crédit	22 597 430	23 585 997		23 041	46 206 468
Autres emprunts et dettes assimilées	4 630 531	1 356 232	200 339	5 229 357	11 416 459
Dettes financières	37 506 390	44 910 601	200 339	6 197 398	88 814 727
Passifs de location	572 252	834 508		397 919	1 804 679
Total	38 078 641	45 745 109	200 339	6 595 317	90 619 406
Non courant	22 351 596	14 942 557	200 339	6 284 439	43 778 931
Courant	15 727 045	30 802 552		310 878	46 840 475

31/12/2024 (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).

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 ProKapital .

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
31/12/2024	168 361 497	(63 766 364)	104 595 133
Variations de périmètre	-	-	-
Pertes de valeur	-	(9 788 489)	(9 788 489)
Ecart de conversion	(1 895 032)	416 595	(1 478 437)
Autres	-	-	-
31/12/2025	166 466 465	(73 138 258)	93 328 207

Sur la période 2025, les écarts de conversion sont la conséquence de la dépréciation de la livre égyptienne.

En euros	31/12/2025			31/12/2024		
	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Total	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Total
Egypte resort		14 572 295	14 572 295		15 441 432	15 441 432
Egypte timeshare			-			-
Italie		5 711 174	5 711 174		5 711 174	5 711 174
Pays Baltes	59 500 000		59 500 000	69 071 888		69 071 888
Dubai			-			-
Autres	62 703		62 703	62 703		62 703
Ecarts d'acquisition des sociétés d'exploitation	59 562 703	20 283 469	79 846 172	69 134 591	21 152 606	90 287 197
Egypte		10 054 081	10 054 081		10 845 909	10 845 909
Italie		3 427 954	3 427 954		3 462 026	3 462 026
Ecarts d'acquisition résultant des impôts différés	-	13 482 035	13 482 035	-	14 307 935	14 307 935
Total	59 562 703	33 765 504	93 328 207	69 134 591	35 460 542	104 595 133

- **Dépréciation**

La mise en œuvre des tests de dépréciation au 31 décembre 2025 conduit à constater une dépréciation de 9 571 888 euros sur l'écart d'acquisition relatif à l'activité de développement immobilier dans les Pays Baltes. En effet, les hypothèses sous-jacentes à l'établissement des prévisions de flux de trésorerie ont été revues pour tenir compte de la hausse des coûts de structure et du contexte économique conduisant à une révision du prix des programmes immobiliers et à une hausse des coûts de construction.

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 Timeshare 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	Marques dont marque Domina et brevets	Usufruit Time Share	Autres actifs incorporels	Total
Valeur brute				
31/12/2024	4 419 169	2 296 859	2 101 512	8 817 540
Entrée de périmètre	-	-	-	-
Acquisitions	36 453	4 072	108 297	148 822
Cessions	-	-	-	-
Ecart de conversion	46 177	-	(688)	45 489
Transferts de poste	1 423 234	-	(1 423 233)	1
Autres	-	-	3 473	3 473
31/12/2025	5 925 033	2 300 931	789 361	9 015 325
Amortissements et pertes de valeur				
31/12/2024	(626 944)	(228 592)	(1 500 496)	(2 356 032)
Variations de périmètre	-	-	-	-
Amortissements et pertes de valeur	(266 783)	(30 679)	(41 890)	(339 352)
Cessions	-	-	-	-
Ecart de conversion	(7 255)	-	119	(7 136)
Transferts de poste	(956 130)	-	956 130	-
Autres	-	-	(3 467)	(3 467)
31/12/2025	(1 857 112)	(259 271)	(589 604)	(2 705 987)
Valeur nette				
31/12/2024	3 792 225	2 068 267	601 016	6 461 508
31/12/2025	4 067 921	2 041 660	199 757	6 309 339

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable de la Marque Domina est de 3 767 823 euros.

5.3. Immobilisations corporelles

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 16)

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

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

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

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

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

En euros	Terrains	Bâtiments	Infrastructures	Agencements, Installations, Mobilier, Véhicules de transport	Immobilisa- tions en cours	Total
Valeur brute						
31/12/2024	47 519 300	97 127 378	11 942 198	10 400 862	895 684	167 885 422
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-
Affectation du goodwill	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	89 076	625 231	1 003 583	23 716	1 741 606
Cessions	-	(327 767)	-	(27 455)	(156 838)	(512 060)
Ecart de conversion	(1 974 006)	(794 287)	(345 727)	(228 635)	(44 512)	(3 387 166)
Transferts de poste	149 242	(149 242)	-	(0)	-	(0)
Autres	-	(134 295)	(6 166)	(9 978)	-	(150 439)
31/12/2025	45 694 537	95 810 863	12 215 536	11 138 377	718 050	165 577 363
Amortissements et pertes de valeur						
31/12/2024		(29 312 774)	(10 144 425)	(9 019 080)	(290 421)	(48 766 700)
Variations de périmètre		-	-	-	-	-
Amortissement et perte de valeur		(2 513 765)	(775 347)	(870 985)	-	(4 160 097)
Cessions		116 859	-	18 177	-	135 036
Ecart de conversion		89 615	103 348	204 896	16 347	414 205
Transferts de poste		-	-	-	-	-
Autres		622 693	7 349	16 878	-	646 920
31/12/2025		(30 997 372)	(10 809 075)	(9 650 114)	(274 074)	(51 730 636)
Valeur nette						
31/12/2024	47 519 300	67 814 604	1 797 773	1 381 782	605 263	119 118 722
31/12/2025	45 694 537	64 813 491	1 406 461	1 488 262	443 976	113 846 727

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 construire auprès de la municipalité locale ;
- Signature d'un accord de prêt de développement ;
- Signature d'un contrat de construction.

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Juste valeur à l'ouverture	44 510 686	40 557 677
Variations de périmètre	-	-
Acquisitions	622 185	570 375
Cessions	-	-
Variation de juste valeur	3 467 358	1 129 904
Transferts	(4 500 000)	2 335 000
Ecart de conversion	(18 748)	(82 270)
Autres	-	-
Juste valeur à la clôture	44 081 482	44 510 686

Les immeubles sont des terrains destinés à la promotion immobilière. Ils sont évalués annuellement au 31 décembre par un expert indépendant (Colliers International) conformément aux standards promus par le Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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

En euros	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Kristiine City (Estonie - Tallinn)	23 300 000	20 100 000	3 200 000
Ulemiste 5 (Estonie - Tallinn)	4 410 000	4 200 000	210 000
Kliversala (Lettonie - Riga)	11 947 000	11 909 000	38 000
Kliversala blue Marine (Lettonie - Riga)		1 834 180	(1 834 180)
City Oasis (Lettonie - Riga)	3 859 000	3 820 000	39 000
Brivibas (Lettonie - Riga)		2 347 000	(2 347 000)
Autres immeubles	565 482	300 506	264 976
Total	44 081 482	44 510 686	(429 204)

L'immeuble Brividas évalué à 2 347 000 euros fin 2024 a été reclassé en Actifs non courant destinés à être cédés ; le prix de vente est estimé à 1 900 000 euros.

L'immeuble Kiversala Blue Marine a été transféré en stocks, en programmes en cours de développement.

5.5. Participations dans les entreprises associées

Au 31 décembre 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, au 31 décembre 2025, avec la constatation d'une provision pour risques de 854 022 euros, reclassée en Passifs destinés à la vente. La provision était de 773 424 euros au 31 décembre 2024 et 366 108 euros au 31 décembre 2023.

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

En euros et à 100%	31/12/2025	31/12/2024
Actifs courants	84 740 145	93 341 028
Actifs non courants	9 557 707	10 881 306
Passifs courants	82 328 669	86 066 496
Passifs non courants	14 914 086	19 702 685
Capitaux Propres	(2 944 902)	(1 546 847)
Résultat net de l'exercice	(1 644 117)	(784 885)

5.6. Actifs financiers non courants

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 9)

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 non courants de PREATONI Group sont classés sous les deux catégories suivantes :

Actifs évalués au coût amorti

Ces actifs 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.

Ils 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).

Conformément à la norme IFRS 9, ils 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.

Les pertes de valeur (hors créances clients traitées au 5.8) 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.

Actifs évalués à la juste valeur par le résultat

Cette catégorie comprend :

Les participations dans les entités non consolidées (instruments de capitaux propres) 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, lorsqu'il en existe de portefeuilles 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.

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 31 décembre 2025, sont enregistrés en Instruments de capitaux propres les titres de la société Hypermarket, (740 158 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	Juste Valeur par résultat
31/12/2024	1 024 119
Variations de périmètre	-
Acquisitions	28
Variation de juste valeur enregistrée en résultat	(12 996)
Cessions	-
Ecart de conversion	0
Transferts et autres mouvements	(270 993)
31/12/2025	740 158

5.6.2. Autres actifs financiers

Au 31 décembre 2025, les prêts consentis par Prea Swiss Holding à sa filiale Preatoni Real Estate DMCC ont été reclassés en Actifs non courants destinés à être cédés pour un montant de 1 172 440 euros. Ces prêts s'élevaient à 1 141 918 euros au 31 décembre 2024.

La créance détenue sur la société Domina Rus par Domina Srl est enregistrée en Prêts et autres créances pour un montant de 1 559 776 euros au 31 décembre 2025 contre 769 140 euros fin 2024. Il est rappelé que la société Domina Rus est une "partie liée" qui collecte les revenus de vente de timeshare de la clientèle russe.

Les dépôts versés sont essentiellement enregistrés par le Groupe ProKapital ; il s'agit de dépôts effectués dans le cadre de garantie d'emprunts ou de dépôts reçus des clients puis déposés auprès de la banque Arteas.

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Prêts et créances	1 586 817	1 911 056
Dépôts versés	1 340 079	530 712
Autres actifs financiers	65 482	37 606
Total	2 992 378	2 479 374
Courant	-	-
Non courant	2 992 378	2 479 374

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.

Les pourcentages de réservation communiqués pour les programmes correspondent aux contrats de prévente (réservation ferme de la part du client).

En euros		% réservé 31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024
			Produits consommables et divers	
Programmes en cours du développement immobilier			37 501 061	54 657 645
Uus Kindrali, black building	Estonie - Tallinn	26%	7 078 233	8 948 174
Kalaranna Kvartal	Estonie - Tallinn	0%	147 780	24 906 619
Šaltinių Namai Attico	Lituanie - Vilnius	34%	18 322 914	13 405 565
Borgo	Lituanie - Vilnius	0%	6 902 940	6 462 250
Blue Marina	Lettonie - Riga	0%	3 626 605	
Avances et acomptes			1 422 586	935 037
Programmes achevés du développement immobilier			19 856 698	2 198 834
Uus Kindrali, white building	Estonie - Tallinn	76%	6 967 529	
Kindrali Majad	Estonie - Tallinn	100%	-	193 008
Kalaranna kvartal	Estonie - Tallinn	65%	11 990 770	899 380
River Breeze	Lettonie - Riga	100%	-	42 153
Šaltinių Namai Attico	Lituanie - Vilnius	57%	898 399	1 064 293
Total			58 461 852	57 911 758

5.8. Créances clients et comptes rattachés

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 9)

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

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

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

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Créances clients	20 264 664	16 497 861
Perte de valeur des créances clients	(6 321 390)	(6 006 560)
Total	13 943 274	10 491 301

Le poste clients se décompose comme suit par activité :

En euros	31/12/2025			31/12/2024		
	Brut	Perte de valeur	Net	Brut	Perte de valeur	Net
Développement immobilier	4 818 744	-	4 818 744	807 121	-	807 121
Hôtellerie & Tourisme	14 364 698	(5 240 168)	9 124 530	14 600 752	(4 925 338)	9 675 413
Holding	1 081 222	(1 081 222)	-	1 089 989	(1 081 222)	8 767
Total	20 264 664	(6 321 390)	13 943 274	16 497 862	(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 ProKapital jusqu'au règlement complet de la dette par le client. La forte évolution du poste au 31 décembre 2025 est expliquée par une vente significative réalisée en fin d'exercice.

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

En euros	31/12/2025			31/12/2024		
	Brut	Perte de valeur	Net	Brut	Perte de valeur	Net
Egypte - Time share	677 228	(676 297)	930	665 847	(537 827)	128 020
Egypte - Hôtellerie	8 071 778	(2 992 774)	5 079 003	8 510 764	(2 753 314)	5 757 450
Italie - Time Share	3 934 898	(1 020 437)	2 914 460	3 663 491	(1 080 939)	2 582 552
Italie - Hôtellerie	1 680 794	(550 659)	1 130 136	1 760 650	(553 258)	1 207 392
Total	14 364 698	(5 240 168)	9 124 530	14 600 752	(4 925 338)	9 675 413

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

• Egypte Timeshare

Les clients du Timeshare en Egypte sont des particuliers. A l'établissement du contrat, le client verse un acompte (30 % pour les contrats signés avant le 1^{er} janvier 2025 et 40% pour les contrats signés après le 1^{er} janvier 2025). Le solde est perçu dans un délai (fixé contractuellement) de 18 mois au plus.

L'encours brut et la provision concernent exclusivement les créances antérieures au 1er juillet 2022.

• Egypte Hôtellerie

La ligne "Egypte Hôtellerie" comprend 1 827 149 euros brut de créances anciennes totalement dépréciées portées par la société Sicot et 6 126 273 euros pour la société Nile.

Les clients de Nile sont :

- Pour 35% du solde, des Tour operators, compagnies aériennes et divers dont le délai de règlement est en moyenne de 30 jours ;
- Pour 55% 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...);
- Pour 10% les clients du resort.

• Italie Timeshare

L'activité de Timeshare en Italie regroupe deux catégories de clients :

- Les « acheteurs » essentiellement privés de Timeshare 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 Timeshare 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	31/12/2025	31/12/2024
Autres créances	1 092 017	2 538 633
Créances sociales et fiscales	1 567 114	1 458 855
Charges payées d'avance	714 724	713 702
Pertes de valeur des autres actifs	-	-
Total	3 373 855	4 711 190

Le solde des autres créances comprend les avances et acomptes versés aux fournisseurs (dont compagnies Charter).

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

5.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 7)

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

Les concours bancaires sont présentés en dettes financières courant.

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

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Comptes bancaires courants	15 093 016	9 946 667
Liquidités en caisse	151 768	305 008
Total	15 244 785	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 36 108 843,50 euros 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 31 décembre 2025, le montant total des provisions est de 1 452 938 euros dont 1 446 677 euros pour les entités égyptiennes.

En euros	31/12/2024	Dotations	Reprises	Variations de périmètre	Ecarts de conversion	Reclassements	Autres	31/12/2025
Provisions pour litiges	715 001	-	(126 149)	-	(35 629)	(17 655)	(49 934)	485 634
Provisions pour charges	584 479	456 523	(188 543)	-	(34 269)	-	-	818 191
Provisions pour risques	773 422	150 081	-	-	(965)	(773 424)	-	149 113
Total Provisions	2 072 902	606 604	(314 692)	0	(70 863)	(791 079)	(49 934)	1 452 938
Courant								
Non courant	2 072 902							1 452 938

Sur la période, l'évolution du poste est principalement expliquée par le reclassement de la provision pour risques sur la participation en équivalence de Preatoni real Estate DMCC en passifs non courants destinés à être cédés pour 854 022 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 M. 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, présentées en 5.17.

En euros	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Ecarts de conversion	Variation de périmètre	Transfert de postes	31/12/2025
Encours Brut							
Emprunts obligataires	37 916 994	1 554 118	(12 312 993)	-	-	-	27 158 119
Emprunts auprès des établissements de crédit	41 028 613	31 514 036	(27 067 132)	(684)	-	(4 218)	45 470 614
Autres emprunts, dettes assimilées, concours bancaires	10 764 115	338 697	(1 506 417)	(7 444)	-	(223 282)	9 365 669
Sous Total	89 709 722	33 406 851	(40 886 542)	(8 129)	0	(227 500)	81 994 402
Intérêts courus sur							
Emprunts obligataires	2 968 994	1 117 783	(53 096)	-	-	-	4 033 681
Emprunts auprès des établissements de crédit	779 731	34 452	(78 328)	-	-	-	735 855
Autres emprunts, dettes assimilées	2 033 569	72 266	(14 732)	60	-	(40 373)	2 050 790
Sous Total	5 782 294	1 224 501	(146 156)	60	0	(40 373)	6 820 326
Total	95 492 016	34 631 351	(41 032 698)	(8 069)	0	(267 873)	88 814 727
Courant	26 934 157						46 455 199
Non courant	68 557 859						42 359 529

5.13.2. Répartition de l'endettement par échéance

Encours brut et intérêts courus (en euros)	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31/12/2025
Emprunts obligataires	20 013 372	11 178 428	-	31 191 800
Emprunts auprès des établissements de crédit	22 975 038	16 988 171	6 243 259	46 206 468
Autres emprunts et dettes assimilées	3 466 788	7 587 023	362 648	11 416 459
Total	46 455 198	35 753 622	6 605 907	88 814 728

5.13.3. Principales sources de financement

- **Emprunts obligataires**

Les émetteurs des obligations sont le Groupe ProKapital 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	Nombre d'obligations	Devise d'émission	Taux de référence	Echéance	Montant maximum	31/12/2025	31/12/2024
Encours brut Total (en euros)						27 158 119	37 916 994
Groupe ProKapital						19 396 389	30 155 264
Non garanti/non convertible	3 459 081	EUR	9%	31/10/2026	8 232 613	8 183 497	8 128 933
Garanti/non convertible	285	EUR	11%	20/02/2028	28 450 390	11 212 892	22 026 331
Preatoni Group						900 000	900 000
Non convertible		EUR	10%	05 / 2028	900 000	900 000	900 000
Domina Vacanze Holding						6 861 730	6 861 730
Non garanti/non convertible	294 118	EUR	4%	31/12/2024	500 000	500 000	500 000
Convertible	116 307	EUR	7%	13/08/2021	197 722	197 722	197 722
Convertible	8 627	EUR	7%	20/01/2022	14 666	14 666	14 666
Convertible	23 874	EUR	7%	10/08/2022	40 586	40 586	40 586
Convertible	43 002	EUR	7%	16/09/2024	73 103	73 103	73 103
Convertible	25 290	EUR	7%	29/11/2020	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

Les emprunts obligataires du Groupe ProKapital sont classés en dette courant.

- L'emprunt non garanti non convertible de 8 233 milliers d'euros a une date de remboursement contractuelle fixée au 31 octobre 2026 ; le Groupe ProKapital a le droit de prolonger unilatéralement l'échéance de deux ans supplémentaires jusqu'au 31 octobre 2028, sous réserve d'une annonce correspondante sur le Nasdaq à Tallinn avant le 30 septembre 2026.
- L'emprunt obligataire garanti non convertible dont la date de remboursement contractuelle est fixée au 20 février 2028 a été également classé en dette courant pour un montant de 11 212 milliers d'euros correspondant au nominal et intérêts en raison d'un manquement à une clause restrictive technique existant au 31 décembre 2025. En raison de ce manquement et de l'absence de dérogation à la fin de l'exercice, le Groupe ProKapital ne disposait pas d'un droit inconditionnel de reporter le règlement au-delà de 12 mois après la date de clôture. Ce manquement, de nature technique, n'a eu aucune incidence économique défavorable sur les détenteurs d'obligations et n'a déclenché aucune obligation de remboursement. Le manquement à la clause restrictive a été levé le 26 mars 2026. Ce qui a permis à la filiale de reclasser cette dette en non courant après la date de clôture.

Au 31 décembre 2025, M. Ernesto PREATONI est souscripteur de diverses tranches dans les emprunts obligataires émis par Domina Vacanze Holding. Il détient 2 937 395 obligations sur l'ensemble des emprunts représentant un encours brut de 4 993 571 euros soit 72,8% (se reporter à la partie 11.3 transactions avec les parties liées).

M. Ernesto PREATONI a officiellement notifié le Groupe de sa décision de reporter les échéances principales et intérêts au 31 décembre 2028. 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 27,2% des obligations convertibles, la dette obligataire de Domina Vacanze Holding 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 le Groupe ProKapital pour le financement des programmes immobiliers en cours.

Emprunteur	Devise d'émission	Taux de référence	Echéance	31/12/2025	31/12/2024
Encours brut Total (en euros)				45 470 613	41 028 613
Groupe Pro Kapital				23 551 546	17 811 151
Sparkasse	EUR	3%	30/06/2030	281 250	343 750
BluOr bank	EUR	6,11%	05/12/2030	554 182	
Siauliu Bankas	EUR	5% + Euribor 6M	31/08/2027	8 065 536	500 000
Volksbank	EUR		31/12/2025	-	39 710
AS LHV Bank	EUR	4,5% + Euribor 6M	25/07/2028	10 000 000	
AS LHV Bank	EUR	5,75% + Euribor 6 M	18/04/2028	3 511 836	
AS LHV Bank	EUR	Euribor + 5,25%	28/04/2026	-	15 103 916
AS LHV Bank	EUR	6,25% + Euribor 6M	18/04/2027	1 138 742	1 823 775
Immobiliare Novate				9 570 424	10 187 486
Crédit Agricole	EUR	5%	05/10/2039	5 975 201	6 254 499
Crédit Agricole	EUR	5%	30/09/2040	1 346 020	1 409 028
Crédit Agricole	EUR	5%	05/10/2039	2 046 700	2 149 532
BANCA SELLA	EUR	1%	30/09/2028	13 962	18 950
MEDIOLANUM	EUR	Euribor Trim.Floor base 360: 1,173%	31/01/2027	188 541	355 477
PK Sicily				12 316 016	12 986 636
AMCO	EUR	3%	31/12/2026	12 313 352	12 977 638
INTESA	EUR	1%	14/05/2026	2 664	8 998
Nile Company for Hotels & Resorts Management				-	13 656
Arab Afirican International Bank	EGP	21%	01/04/2025	-	13 656
Autres emprunts et ajustements				32 627	29 684

- **Autres emprunts et dettes assimilées**

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

Emprunteur	Prêteur	Nature	31/12/2025	31/12/2024
Encours brut Total (en euros)			9 365 669	10 764 115
Entités du Groupe	M. Ernesto PREATONI (1)	Prêts et avances	1 799 766	2 969 419
Domina International	Tiers	Crédit vendeur- Acquisition d'Unopuntotre	3 397 940	3 391 427
Domina International	Accordo Limited & Saarmas (1)	Prêts	390 467	550 244
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	362 648	365 437
Preatoni Swiss Holding	Ikaro Mangement Midle Est (1)	Prêts	189 996	215 065
Autres			185 784	5 955

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

- **Covenants**

Le covenant prévu par les clauses contractuelles de l'emprunt garanti non convertible – 11 212 892 euros au 31 décembre 2025 - impose à As ProKapital Grupp et à ses filiales de respecter deux ratios :

- Ratio fonds propres/actifs supérieur à 35%. Ce ratio concerne l'émetteur As ProKapital Grupp et était de 51% au 31 décembre 2025 (43,13% au décembre 2024).
- Ratio dettes financières/programme immobilier inférieur à 75%. Ce ratio concerne les filiales du groupe ProKapital. Comme mentionné ci-avant, les tests ont mis en évidence le non-respect de ce ratio au 31 décembre 2025 par l'une des filiales. Ce manquement de nature technique a été levé le 26 mars 2026.

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	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Ecart de conversion	Variation de périmètre	Transfert de postes	31/12/2025
Dépôts et cautionnements reçus	3 202 861	5 981	(464 875)	(176 828)	-	780 255	3 347 394
Autres passifs	2 142 210	-	-	(120 290)	-	(44 571)	1 977 350
Total	5 345 071	5 981	(464 875)	(297 118)	0	735 685	5 324 743

Les “dépôts et cautionnements” sont principalement versés par les tours operators et enregistrés par Nile (2 275 418 euros). Les « autres passifs » sont constitués d’une dette chez Sicot (1 938 057 euros) vis à vis du fournisseur d’eau DIA Egypt.

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 d’exploitation.

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Fournisseurs	11 542 658	13 072 480
Autres passifs	16 405 086	13 368 787
Dettes fiscales et sociales	6 860 814	4 001 301
Produits constatés d’avance	111 496	618 082
Autres dettes d’exploitation	9 432 776	8 749 404

Les autres dettes d’exploitation enregistrent principalement :

- Des acomptes versés par les clients de l’hôtellerie timeshare;
- Des sommes perçues pour le compte de mandants propriétaires de biens en timeshare ;
- De dettes vis-à-vis de fournisseurs de services et d’énergie.

5.16. Actifs et passifs sur contrats

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 15)

Le Groupe doit présenter de façon isolée, à l’actif de l’état de situation financière, dans le poste Actifs sur contrats, les créances pour lesquelles il n’a pas encore obtenu un droit inconditionnel à encaissement, par exemple parce qu’il a rempli, pour partie uniquement, ses obligations. Ces actifs sur 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, en passifs sur contrats de l’état de situation financière, les passifs encourus du fait que les clients ont payé une prestation qui n’a pas encore été fournie.

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

Il n’existe pas d’actifs sur contrats à l’actif de l’état de situation financière de PREATONI Group.

Il existe des passifs sur contrats sont enregistrés par :

- Le développement immobilier : ils sont constitués par les avances versées à la réservation des biens immobiliers et reprises lorsque le bien est remis aux clients. Les montants sont versés sur des programmes en cours ou achevés et peuvent représenter 10 à 20% du prix de vente. Les contrats portant sur des actifs achevés ne contiennent pas de composante financement importante. Concernant les contrats sur les actifs en cours de développement, certains paiements anticipés sont supérieurs à un an. Néanmoins, compte tenu de leur montant, il est considéré que l’ajustement serait non significatif sur les états financiers de l’exercice en cours et des exercices précédents.
- L’Hôtellerie & Tourisme : ils sont constitués par les avances versées par les clients et les agences de voyage.
- Le timeshare en Egypte : en Egypte, le timeshare est vendu sous la forme d’un droit à usufruit d’une durée d’une ou plusieurs semaines et sur une période de 5 ou 30 ans essentiellement. Le prix de vente est réglé en général sur une

période de 18 mois au plus. En application d'IFRS 15, les produits de vente de timeshare sont étalés sur des durées de 5 à 30 ans et donc constatés au moment où les services promis aux clients sont fournis. Les sommes versés par les clients et portant sur des prestations non encore fournies sont classées au bilan en passifs sur contrats. Ces avances sont annulées au fur et à mesure de la reconnaissance du chiffre d'affaires en résultat. Selon la norme IFRS 15, les contrats de Timeshare en Egypte comportent une composante financement importante en raison de la période qui s'écoule entre le moment où le client règle le prix contractuel et le moment où la prestation est fournie. La composante financement est enregistrée en passifs sur contrats, en contrepartie de la charge d'intérêts et constatée lors des exercices ultérieurs en chiffre d'affaires au fur et à mesure de la reconnaissance du chiffre d'affaires sur les services fournis aux clients.

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Passifs sur contrats non courants	12 378 517	8 420 135
Développement Immobilier		
Hôtellerie		
Timeshare	12 378 517	8 420 135
Passifs sur contrats courants	9 922 205	11 629 295
Développement Immobilier	5 887 916	9 617 774
Hôtellerie	1 864 190	1 201 953
Timeshare	2 170 099	809 568
Total	22 300 722	20 049 430

L'évolution des passifs sur contrats est expliquée par :

- Les avances clients pour le développement immobilier ; elles sont en diminution au 31 décembre 2025 par rapport au 31 décembre 2024 car les projets de développement de Kalaranna, Uus-Kindrali et Šaltinių Namai ont été achevés déclenchant la livraison des biens à leurs propriétaires.
- Les montants versés par les clients de Sunny Properties pour le timeshare en Egypte ; ils 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. La composante financement est enregistrée en passifs sur contrats courant pour un montant de 866 461 euros.

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				
31/12/2024	1 914 140	200 760	23 938	2 138 838
Variations de périmètre	-	9 405	9 771	19 176
Acquisitions	579 935	-	-	579 935
Cessions	(234 195)	-	-	(234 195)
Ecart de conversion	(0)	-	-	(0)
Autres	-	86 372	-	86 372
31/12/2025	2 259 880	296 537	33 709	2 590 126
Amortissements et pertes de valeur				
31/12/2024	(538 615)	(88 072)	(6 842)	(633 529)
Variations de périmètre	-	-	-	-
Amortissement et perte de valeur	(374 842)	(62 832)	(9 370)	(447 044)
Cessions	203 295	-	-	203 295
Ecart de conversion	(0)	-	-	(0)
Autres	-	-	-	-
31/12/2025	(710 162)	(150 904)	(16 212)	(877 278)
Valeur nette				
31/12/2024	1 375 525	112 688	17 096	1 505 309
31/12/2025	1 549 718	145 632	17 497	1 712 848

- **Dette de location**

En euros	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Ecart de conversion	Variation de périmètre	Transfert de postes	31/12/2025
Dette de location non courante	1 104 285	619 611	(15 208)	0	(41 326)	(247 959)	1 419 402
Dette de location courante	441 774	5 267	(334 314)	(0)	18 415	254 135	385 277
Total	1 546 059	624 878	(349 522)	(0)	(22 911)	6 176	1 804 680

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

En euros	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31/12/2025
Dette de location	385 277	1 378 358	41 045	1 804 680

- **Charges de location non retraitées**

Au 31 décembre 2025, le montant des charges de location non retraitées est de 585 397 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 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.

En Estonie, Lituanie et Lettonie, les revenus sont constatés à l'achèvement du fait du transfert progressif du risque et par conséquent du transfert de propriété effectif à la date de la signature de l'acte notarié.

Les avances versées par les clients lors de la réservation des programmes sont isolées au passif sous la ligne « Passifs sur 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...) et aux revenus de prestations annexes proposées aux clients (excursions...).

Timeshare

Les clients ont la possibilité d'acheter du timeshare 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 timeshare dont Sicot est nu-propriétaire. Le versement d'un acompte de 30% (40% à compter de janvier 2025) 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 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 timeshare est vendu sous la forme d'unités immobilières d'une durée d'une semaine utilisable une fois par an, sur une durée illimitée. Le chiffre d'affaires est constaté à la date d'acceptation du contrat par le client. Ce dernier peut utiliser le bien dès la signature du contrat sans attendre la signature de l'acte notarié.

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

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Développement immobilier	53 162 349	18 135 592
Hôtellerie & Tourisme	52 997 012	48 949 314
Hôtellerie	49 276 611	45 419 356
Timeshare	3 720 401	3 529 958
Total	106 159 361	67 084 906

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

En euros	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
31/12/2025	1 498 484	4 788 718	10 419 342	16 706 544
31/12/2024	1 129 593	3 879 206	7 869 441	12 878 240

6.2. Charges d'exploitation

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Achats consommés	(40 609 760)	(21 168 520)
Énergie, entretien et réparations	(7 005 906)	(7 714 654)
Autres coûts	(21 101 381)	(19 944 862)
Impôts et taxes	(1 089 903)	(1 152 582)
Total	(69 806 950)	(49 980 617)

Le poste « Achats consommés » comprend le coût de revient des projets immobiliers à hauteur de 27 408 984 euros au 31 décembre 2025 - contre 6 192 099 euros au 31 décembre 2024- et les achats consommés de l'activité Hôtellerie à hauteur de 12 726 837 d'euros.

6.3. Pertes de valeur, amortissements et provisions

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Pertes de valeur	(475 134)	4 379 461
Amortissements	(4 946 493)	(5 004 332)
Dotations/reprises sur provisions	(417 295)	(714 005)
Total	(5 838 922)	(1 338 876)

L'évolution du poste entre 2024 et 2025 est expliquée principalement par la variation des pertes de valeur, et plus particulièrement par les reprises de provisions sur autres créances (Eginvest pour 2 189 149 euros chez Nile) et sur créances clients irrécouvrables (1 072 238 euros) comptabilisées au 31 décembre 2024.

6.4. Résultat des activités opérationnelles

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Résultat Opérationnel Courant	16 017 902	290 869
Variation de valeur des immeubles de placement	3 467 358	1 129 904
Cessions d'éléments d'actifs	(209 398)	(15 315)
Effet des variations de périmètre	178 835	(6 750)
Autres produits et charges	437 981	(46 206)
Dépréciations des écarts d'acquisition	(9 788 489)	(10 751 031)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	(476 794)	(745 788)
Résultat des activités opérationnelles	9 627 395	(10 144 317)

Au 31 décembre 2025, le Résultat des Activités Opérationnelles enregistre :

- La dépréciation des écarts d'acquisition de l'activité de Développement immobilier pour 9 571 888 euros ;
- Un produit de juste valeur de 3 467 358 euros réalisé par le Groupe ProKapital, principalement pour Kristiine City à Tallin et Blue Marine à Riga.
- Un produit de 178 835 euros résultant de la dilution (- 21%) de la participation de Prea Swiss Holding dans Preatoni Real Estate DMCC.

6.5. Résultat financier

PRINCIPES COMPTABLES

Le groupe enregistre dans le résultat financier l'effet de la composante financement importante identifiée sur les contrats de timeshare vendus en Egypte par Sunny Properties (voir les notes 5.16 Passifs sur les contrats et 6.1 Chiffre d'affaires).

L'effet du financement est calculé en utilisant les taux d'intérêts moyens de l'activité Hôtellerie & timeshare respectivement de 4,25% pour 2023, 4,84% pour 2024 et 3,84% pour 2025. Les taux retenus sont maintenus sur toute la durée des contrats.

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	52 669	84 986
Intérêts bancaires reçus	52 669	84 986
Coût de l'endettement financier brut	(5 446 050)	(6 408 534)
Intérêts et charges des emprunts obligataires	(2 716 531)	(4 710 141)
Intérêts des autres emprunts	(953 889)	(1 144 080)
Intérêts bancaires et sur opérations de financement	(1 721 075)	(515 674)
Charges financières sur la dette de location	(54 555)	(38 639)
Coût de l'endettement financier net	(5 393 381)	(6 323 548)
Autres produits et charges financiers	(485 468)	1 698 346
Pertes de change	(1 608 389)	(3 895 201)
Gains de change	1 796 435	5 799 122
Autres charges financières	(829 272)	(460 898)
Autres produits financiers	155 759	255 323
Résultat financier	(5 878 849)	(4 625 202)

L'impact de la composante financement des contrats de timeshare est enregistré en « Intérêts bancaires et sur opérations de financement » pour un montant de - 1 056 129 euros dont 491 067 euros pour les exercices 2022 à 2024.

Les intérêts des emprunts obligataires restent le principal poste composant le coût de l'endettement. Ces intérêts portent en presque totalité sur l'emprunt obligataire garanti du Groupe ProKapital. En 2024, ils comprenaient une charge non récurrente de 1 400 000 euros générée par la restructuration de cet emprunt en 2024. L'évolution constatée entre 2025 et 2024 est donc la conséquence de la non-reconduction de la charge non récurrente et de la diminution de l'encours de dette en 2024 et 2025.

7. Impôts et impôts différés

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 où il est probable que 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.

7.1. Charges d'impôt

Au 31 décembre 2025, les impôts se décomposent comme suit :

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Impôt courant	(2 946 462)	(507 691)
Impôt différé	986 399	(1 670 273)
Total	(1 960 062)	(2 177 964)

Les taux d'impôts appliqués sont :

	31/12/2025	31/12/2024
France	25,0%	25,0%
Allemagne	30,0%	30,0%
Egypte	22,5%	22,5%
Estonie (1)	22,0%	20,0%
Italie	27,9%	27,9%
Lettonie (1)	20,0%	20,0%
Liechtenstein	21,5%	21,5%
Lituanie	16,0%	15,0%
Suisse	18,0%	21,5%
United Arab Emirates - Ras el Khaïmah	0,0%	0,0%

(1) le résultat est taxé uniquement en cas de distribution de dividendes

Trois entités contribuent au montant d'impôt courant du 31 décembre 2025 :

- PREATONI GROUP enregistre une régularisation d'impôt exceptionnelle de -367 740 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 1 703 545 euros. Cette entité ne dispose pas de réserves de déficits imputables sur ses bénéfices.
- Le Groupe ProKapital enregistre une charge d'impôts de 478 586 euros calculée sur les résultats taxables de ses filiales lituanienes, allemande et italienne.

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

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net	1 788 483	(16 947 483)
Part dans les entreprises associées et coentreprises	(476 794)	(745 788)
Impôts	(1 960 063)	(2 177 964)
Résultat avant impôt des sociétés intégrées (A)	4 225 340	(14 023 731)
Taux d'impôt normatif de Preatoni Group (B)	25,0%	25,0%
Impôt théorique (C) = (A) x (B)	(1 056 335)	3 505 933
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	392 704	493 313
Différences permanentes	(1 406 673)	(347 164)
Eléments taxés à taux réduit ou nul	2 765 209	30 651
Compléments d'impôt		79 506
Effet de la non-reconnaissance d'impôts différés actifs sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles	(3 835 774)	(5 268 089)
Reconnaissance ou consommation de produits d'impôt sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles antérieurement non reconnus	1 595 885	(464 564)
Effet des changements de taux d'impôt		-
Autres impôts, crédits d'impôt et autres réductions d'impôt	(415 079)	(207 550)
Impôt effectif	(1 960 063)	(2 177 964)

7.2. Impôts différés

En euros	Actifs incorporels & corporels	Déficits	Autres bases	Total
Impôts différés actifs				
31/12/2024	169 125	4 114 547	299 926	4 583 598
Variations de périmètre				-
Variation en résultat		(81 662)	(212 148)	(293 810)
Ecart de conversion			(23 860)	(23 860)
Autres variations				-
31/12/2025	169 125	4 032 885	63 918	4 265 928
Impôts différés passifs				
31/12/2024	16 733 847		1 962 596	18 696 443
Variations de périmètre				-
Variation en résultat	(408 610)		(871 598)	(1 280 208)
Ecart de conversion	(602 849)		(64 278)	(667 127)
Autres variations	143 264		175	143 439
31/12/2025	15 865 652		1 026 895	16 892 547

Les impôts différés passifs comprennent principalement les impôts enregistrés par la société Sicot dans le cadre du regroupement d'entreprise. Le solde fin 2025 est de 10 054 081 euros pour une base de 44 684 803 euros.

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 (896 323 euros).

8. Rémunérations et avantages du 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 en 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 et écarts actuariels**

Provisions (en euros)	31/12/2025	31/12/2024
Ouverture	590 934	568 430
Entrée de périmètre		
Coût d'intérêt	17 714	19 384
Coût du service courant	85 253	87 235
Cotisations des participants au régime		
Prestations payées, nettes	(60 906)	(96 586)
Coût du service passé		
Frais administratifs		
Perte / (gain) actuarielle sur les obligations au titre des prestations définies	642	12 471
Régime de prestations définies non actualisé en Italie		
Clôture	633 637	590 934
Ecarts actuariels (en euros)	31/12/2025	31/12/2024
Ouverture	67 847	80 318
Perte / (gain) actuarielle sur les obligations au titre des prestations définies	(642)	(12 471)
Rendement sur les actifs du régime		
Clôture	67 205	67 847

- **Hypothèses actuarielles et analyse de sensibilité**

	31/12/2025			31/12/2024		
Hypothèses actuarielles						
Taux d'actualisation	Eur corporate AA, AA+, 31 12 2025			Eur corporate AA, AA+, 31 12 2024		
Taux de roulement du personnel	13,00%			13,00%		
Taux d'inflation	2025: 1,8%	2026: 1,7%	2027: 1,8%	2024: 1,1%	2025: 1,8%	2026: 1,8%
Augmentation de salaire future	Dal 2028: 1,9%			2027: 1,8% 2028: 1,9% Dal 2029: 2,0%		
Démographie	1,00%			1,00%		
	Table RG48			Table RG48		
Analyses de sensibilité (en euros)	Taux + 0,50%	Taux - 0,50%		Taux + 0,50%	Taux - 0,50%	
Taux d'actualisation	619 206	651 876		575 612	608 325	
Taux d'inflation	644 254	626 200		600 199	583 058	
Taux de rotation du personnel	635 549	634 680		591 418	591 644	

8.2. Frais de personnel et effectifs

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Salaires et émoluments	(10 149 164)	(10 620 173)
Charges de sécurité sociale	(1 776 556)	(1 479 064)
Autres coûts	(1 802 696)	(1 885 247)
Total	(13 728 416)	(13 984 484)

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 1 600 au 31 décembre 2025 contre 1 678 au 31 décembre 2024. L'Egypte enregistre une diminution de 94 ETP consécutive à l'externalisation de certains services et prestations, notamment l'activité Spa à Sharm el Sheikh.

Pays / Activité	Cadres & Agents de maîtrise	Employés & Ouvriers	31/12/2025	Dont		31/12/2024
				Homme	Femmes	
Egypte	90	1 345	1 435	1 404	31	1 529
Italie	9	54	63	25	38	53
Hôtellerie & Tourisme	99	1 399	1 498	1 429	69	1 582
Pays Baltes et Allemagne	5	97	102	45	57	96
Développement immobilier	5	97	102	45	57	96
Autres			-	-	-	-
Total	104	1 496	1 600	1 474	126	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.

Le Groupe utilise l'euro comme monnaie de présentation et est exposé au risque de conversion des devises, au cas présent de la livre égyptienne, qui impacte fortement la valeur comptable des actifs corporels et incorporels depuis 2022.

Le tableau suivant présente la part de la conversion des devises sur la variation globale des postes écarts d'acquisition nets, immobilisations incorporelles et corporelles nettes entre le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2025 ; la dépréciation de la livre égyptienne par rapport à l'euro a généré une perte de valeur -86 410 298 euros sur la période pour les trois postes.

En euros	Ecarts d'acquisition	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Total
31/12/2022	142 062 670	6 821 005	167 829 162	316 712 837
Conversion	(11 723 955)	218 372	(24 280 079)	(35 785 662)
Autres variations	(447 341)	(360 037)	5 502 700	4 695 322
31/12/2023	129 891 374	6 679 340	149 051 783	285 622 497
Conversion	(14 545 210)	(44 509)	(28 462 445)	(43 052 164)
Autres variations	(10 751 031)	(173 323)	(1 470 616)	(12 394 970)
31/12/2024	104 595 133	6 461 508	119 118 722	230 175 363
Conversion	(2 526 768)	23 986	(5 069 690)	(7 572 472)
Autres variations	(8 740 157)	(176 156)	(202 304)	(9 118 618)
31/12/2025	93 328 207	6 309 338	113 846 727	213 484 272

A contrario, les activités d'hôtellerie et tourisme en Egypte génèrent des revenus en devises étrangères (dont euro et dollar) tandis qu'une part des charges (dont charges de personnel, utilités, entretien) est payée en devise locale. Par ailleurs, il n'existe pas de dettes financières au bilan. La dépréciation de la livre égyptienne sur les trois derniers exercices affecte peu l'exploitation.

Les risques de change ne sont pas couverts.

- **Risque de taux d'intérêt**

La proportion d'endettement à taux variable du Groupe est passé de 19,8% en 2024 à 27,9 % au 31 décembre 2025.

Encours brut (en euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Taux fixe ou sans intérêts	Taux Variable	Total	Taux fixe ou sans intérêts	Taux Variable	Total
Emprunts obligataires	27 158 119	-	27 158 119	37 916 994	-	37 916 9
Emprunts auprès des établissements de crédit	22 565 958	22 904 655	45 470 613	23 245 445	17 783 168	41 028 6
Autres emprunts	9 365 669	-	9 365 669	10 764 115	-	10 764 1
Total	59 089 746	22 904 655	81 994 401	71 926 554	17 783 168	89 709 7
%	72,1%	27,9%	100,0%	80,2%	19,8%	100,0%

Les emprunts à taux variable sont presque exclusivement portés par le Groupe ProKapital pour le financement des projets de construction (se reporter à la note 5.13.3).

Pour évaluer le risque de taux d'intérêt associé à ces emprunts, la sensibilité retenue consiste à calculer l'impact d'une variation des taux de plus ou moins 0,5 % par rapport aux taux d'intérêt variables au 31 décembre 2025. Une variation de plus ou moins 0,5% des taux d'intérêt à court terme sur le nominal de la dette nette à taux variable génèrerait, sur la charge d'intérêt, un gain ou une perte additionnelle de l'ordre de 112 000 euros.

Les autres emprunts, qui comprennent les dettes vis-à-vis de M. Ernesto PREATONI sont à taux fixe ; 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	31/12/2025	Non échues	Echues				Plus de 90 jours
			Echues Total	0-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	
Créances clients brutes	20 264 664	7 110 661	13 153 999	3 495 576	405 053	189 341	9 064 029
Perte de crédit attendue	(6 321 390)	-	(6 321 389)	-	-	-	(6 321 389)
Total	13 943 274	7 110 661	6 832 611	3 495 576	405 053	189 341	2 742 641

En euros	31/12/2024	Non échues	Echues				Plus de 90 jours
			Echues Total	0-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	
Créances clients brutes	16 497 862	3 273 148	13 224 714	1 766 894	440 389	79 303	10 938 127
Perte de crédit attendue	(6 006 560)	-	(6 006 559)	(20 105)	(12 379)	(2 816)	(5 971 258)
Total	10 491 301	3 273 148	7 218 155	1 746 789	428 010	76 487	4 966 869

La part des activités Hôtellerie & Tourisme et Timeshare est la suivante :

- Au 31 décembre 2025 :

En euros	Echues						
	31/12/2025	Non échues	Echues Total	0-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	Plus de 90 jours
Créances clients brutes	14 364 698	2 291 917	12 072 777	3 495 576	405 053	189 341	7 982 807
Egypte - Time share	677 228	(0)	677 226	0	(0)	(0)	677 226
Egypte - Hôtellerie	8 071 778	0	8 071 778	3 353 540	347 971	8 033	4 362 234
Italie - Time Share	3 934 898	2 291 482	1 643 416	33 600	28 885	110 920	1 470 011
Italie - Hôtellerie	1 680 794	435	1 680 358	108 436	28 198	70 389	1 473 336
		-	-	-	-	-	-
Perte de crédit attendue	(5 240 168)	-	(5 240 167)	-	-	-	(5 240 167)
Egypte - Time share	(676 297)	-	(676 297)	-	-	-	(676 297)
Egypte - Hôtellerie	(2 992 774)	-	(2 992 774)	-	-	-	(2 992 774)
Italie - Time Share	(1 020 437)	-	(1 020 437)	-	-	-	(1 020 437)
Italie - Hôtellerie	(550 659)	-	(550 658)	-	-	-	(550 658)
Total	9 124 530	2 291 917	6 832 611	3 495 576	405 053	189 341	2 742 641

- Au 31 décembre 2024 :

En euros	Echues						
	31/12/2024	Non échues	Echues Total	0-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	Plus de 90 jours
Créances clients brutes	14 600 752	2 564 140	12 036 612	1 759 390	437 742	78 661	9 760 818
Egypte - Time share	665 847	(0)	665 847	0	0	(0)	665 847
Egypte - Hôtellerie	8 510 764	-	8 510 764	1 683 388	366 084	3 457	6 457 836
Italie - Time Share	3 663 491	1 997 077	1 666 414	7 724	67 110	44 370	1 547 211
Italie - Hôtellerie	1 760 650	567 063	1 193 586	68 278	4 549	30 835	1 089 925
		-	-	-	-	-	-
Perte de crédit attendue	(4 925 338)	-	(4 925 337)	(20 105)	(12 379)	(2 816)	(4 890 036)
Egypte - Time share	(537 827)	-	(537 827)	-	-	-	(537 827)
Egypte - Hôtellerie	(2 753 314)	-	(2 753 314)	(20 105)	(12 379)	(2 816)	(2 718 013)
Italie - Time Share	(1 080 939)	-	(1 080 939)	-	-	-	(1 080 939)
Italie - Hôtellerie	(553 258)	-	(553 257)	-	-	-	(553 257)
Total	9 675 413	2 564 140	7 111 275	1 739 285	425 363	75 845	4 870 782

• Créances de l'activité Timeshare

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

Comme indiqué en note 5.8, l'encours brut du timeshare en Egypte est constitué par des créances antérieures au 1er juillet 2022, provisionnées en totalité.

• 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 :

Catégorie	Maturité (jours)										
	Non due	< 30	30- 60	61- 90	91-120	121-150	151-180	181-270	271-360	361 -720	>721
Toutes	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	10%	50%	100%

En Egypte, Nile applique un modèle de matrice calculant l'ancienneté des créances de trois catégories de clients (Tour operators, propriétaires d'appartements et VIP Travel) sur l'exercice en cours.

Pour chacune des trois catégories de clients, il est déterminé 3 scénarios de risque : *base*, *best* et *worst*. Un montant de perte attendu est calculé pour chaque scenario. La provision finale est déterminée en effectuant une moyenne des trois provisions calculées.

Une provision complémentaire peut être ajoutée à la provision "ECL" pour les clients qui ne sont pas gérés dans la matrice.

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 31 décembre 2025, la dette à moins d'un an représente 52% de la dette totale (contre 28% fin 2024) et 41,92% de l'endettement net financier (contre 20% fin 2024).

Comme décrit au paragraphe 5.13.3, un emprunt obligataire garanti non convertible dans le Groupe ProKapital, dont la date de remboursement contractuelle est fixée au 20 février 2028 a été également classé en dette courant pour un montant de 11 212 milliers d'euros en raison d'un manquement à une clause restrictive technique existant au 31 décembre 2025. Ce manquement de nature technique a été levé le 26 mars 2026. Ce qui a permis de reclasser cette dette en non courant après la date de clôture.

Sans cet évènement technique exceptionnel, la dette à moins d'un an représente 39% de la dette totale et 27% de l'endettement financier net.

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

En euros	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31/12/2024
Dettes financières	46 455 198	35 753 622	6 605 907	88 814 727	26 934 157	48 744 773	19 813 078	95 492 008
Dettes de location	385 277	1 378 358	41 045	1 804 680	441 774	1 025 358	78 927	1 546 059
Total dettes	46 840 475	37 131 980	6 646 952	90 619 407	27 375 931	49 770 131	19 892 005	97 038 067
Trésorerie active	(15 244 785)	-	-	(15 244 785)	(10 261 675)	-	-	(10 261 675)
Endettement financier net	31 595 690	37 131 980	6 646 952	75 374 622	17 114 256	49 770 131	19 892 005	86 776 392

10. Garanties données

Les filiales du groupe ont donné les garanties suivantes :

En Euros				31/12/2025		31/12/2024			
Donneur	Bénéficiaire	Financement garanti	Nature de la garantie	Montant du financement garanti	Montant de la garantie	Montant de la garantie			
Groupe ProKapital	Nordic Trustee & Agency AB	Emprunt obligataire Garanti/non convertible	Nantissement des titres de participation des filiales	20 772 454	63 306 341	63 306 341			
			Nantissement du compte bancaire LHV Pank AS		14 262	14 262			
	LHV Bank AS	Emprunts bancaires	Stocks Kalaranna 8, Tallinn	14 650 578	12 482 302	26 437 250			
			Stocks Talli3/Sammu 8, Tallinn		17 817 332	9 429 995			
	Šiauliu Bankas UAB		Stocks Aguonų 8, Aguonų 10, Aguonų 10A, 10B, 10C	8 065 536	15 390 419	9 828 374			
BluOr Bank		Stocks Trijadibas iela 1A, Riga	551 182	3 683 346	-				
PK Sicily Spa	AMCO	Emprunt bancaire	Hypothèque sur l'hôtel Zagarella	12 671 603	52 000 000	52 000 000			
			Nantissement du compte bancaire Crédit Agricole (5372)		NC	NC			
			Nantissement des actions (capital)		5 000 000	5 000 000			
Immobiliare Novate	Crédit Agricole	Emprunt bancaire	Hypothèque sur l'hôtel Domina Milano Fiera	6 116 418	4 680 000	4 680 000			
			Hypothèque sur l'hôtel Domina Milano Fiera				1 377 877	9 000 000	9 000 000
			Hypothèque sur l'hôtel Domina Milano Fiera				2 098 691	16 200 000	16 200 000
Domina Vacanze Holding		Emprunt obligataire Garanti	Nantissement des titres de participation de PK Sicily	369 070	9 706 786	9 706 786			
			Nantissement des titres de participation de Immobiliare Novate		2 648 925	2 648 925			

11. Informations complémentaires

11.1. Actionnariat

A la date du 16 mars 2026, M. Ernesto PREATONI détenait directement 86,81% 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 au titre de l'exercice 2025 sont respectivement de 560 000 euros sous forme d'honoraires pour le Directoire et 86 000 euros sous forme de jetons de présence pour le conseil de surveillance.

11.3. Transactions avec les parties liées

Au 31 décembre 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 bilancielle de fin de période et les transactions de la période réalisées entre sociétés consolidées par intégration globale sont totalement éliminées.

- Les entreprises associées

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

Ces prêts ont été reclassés en actifs non courant destinés à être cédés au 31 décembre 2025.

Les montants non éliminés se présentent comme suit :

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Actifs non courants		1 141 918
Actifs courants		75 167
Actifs non courants destinés à être cédés	1 172 440	
Total Actifs	1 172 440	1 217 085
Passifs non courants	-	-
Passifs courants	-	-
Total passifs	-	-
Résultat Opérationnel Courant	-	-
Résultat financier	76 729	14 983
Résultat avant impôts	76 729	14 983
Impôts sur le résultat	-	-
Résultat net	76 729	14 983

- Relations entre M. Ernesto PREATONI et les sociétés du groupe PREATONI

En euros	31/12/2025				31/12/2024			
	Prêts	Intérêts courus	Total	Intérêts en résultat	Prêts	Intérêts courus	Total	Intérêts en résultat
Emprunteur								
Preatoni Group	767 180	67 628	834 808	28 045	1 482 300	39 882	1 522 182	37 500
Prea Swiss Holding	302 073		302 073		867 475	14 672	882 147	4 037
Domina Vacanze Holding	579 925	1 926 672	2 506 597	31 915	570 425	1 894 756	2 465 181	129 380
Sunny Properties	26 715		26 715		26 715		26 715	
Autres	123 873		123 873		22 504		22 504	
Total	1 799 766	1 994 300	3 794 066	59 960	2 969 419	1 949 310	4 918 729	170 917

Au 31 décembre 2025, M. Ernesto PREATONI détient la majorité des obligations émises par Domina Vacanze Holding, soit un encours hors intérêts de 4 993 571 euros représentant 72,8% de l'encours total. Les intérêts courus sur emprunts obligataires, soit 3 416 697 euros, sont dus à M. Ernesto PREATONI à hauteur de 2 580 808 euros.

Devise d'émission	Echéance	Taux de référence	31/12/2025 Total			Dont M. Ernesto PREATONI			
			Nombre d'obligations	Encours brut	Intérêts courus	Nombre d'obligations	Encours brut	Intérêts courus	
Total (en euros)			4 036 312	6 861 730	3 416 697	2 937 395	4 993 571	2 580 808	
Non garanti/non convertible	EUR	31/12/2024	4%	294 118	500 000	90 500	294 118	500 000	90 500
Convertible	EUR	13/08/2021	7%	116 307	197 722	387 182	113 557	193 047	378 028
Convertible	EUR	20/01/2022	7%	8 627	14 666	28 719	8 627	14 666	28 719
Convertible	EUR	10/08/2022	7%	23 874	40 586	79 476	23 874	40 586	79 476
Convertible	EUR	16/09/2024	7%	43 002	73 103	143 152	43 002	73 103	143 152
Convertible	EUR	29/11/2020	7%	25 290	42 993	84 190	18 668	31 736	62 145
Non garanti/non convertible	EUR	31/10/2026	8%	3 525 094	5 992 660	2 603 478	2 435 549	4 140 433	1 798 788

Il est précisé que M. Ernesto PREATONI a acquis, en février 2026, 519 733 obligations de l'EO non garanti /non convertible à 8%. Il détient 86% de l'encours obligataire total après cette acquisition.

- Relations avec les autres parties liées

Les opérations réalisées avec les autres parties liées au cours de l'exercice 2025 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Partie liée	Nature de la relation	Activité	Etat de la situation financière (en euros)		Etat du résultat net (Charges) et Produits (en euros)
			Poste	Montant	
Domina Rus (Russie)	Entité indirectement détenue par Ernesto Preatoni	Exploitation d'un hôtel à Saint Petersbourg	Prêt et créance non courant	1 583 008	6 259
Domina Management (Russie)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Société de services	Créances courant	255 845	
M. Eugenio Preatoni	Membre de la famille d'Ernesto Preatoni		Prestations de services		(321 557)
M. Edoardo Preatoni	Membre de la famille d'Ernesto Preatoni		Revenus de développement immobilier		230 619
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)	
Happiness Srl (Italie)	Entité directement détenue par Eugenio Preatoni	Société de services	Fournisseurs et autres dettes	88 005	(372 984)
Hypermarket	Filiale non consolidée de Svalbork		Emprunt et dettes non courant	710 690	(6 661)
Ikaro Mangement Midle Est FZE (Emirats Arabes Unis)	Entité indirectement détenue par Edoardo Preatoni	Société de services	Emprunt et dettes non courant	189 996	
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)	
			Créances courant	46 624	
Saarmas Family Office SA (Suisse)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Prestataire pour les sociétés du Groupe	Emprunts et courant	390 467	(118 814)
			Fournisseurs et autres dettes	122 000	
Stoupinco Investment Ltd (Chypre)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Holding	Créances courant	43 000	
			Provision sur créances	(43 000)	

Les autres parties liées sont :

- Des entités qui ont des relations avec des entités du groupe et dans lesquelles M. Ernesto PREATONI exerce le contrôle (ou une influence notable).
- Des entités qui ont des relations avec des entités du groupe et dans lesquelles un membre de la famille ou de l'entourage de M. Ernesto PREATONI exerce le contrôle (ou une influence notable).
- Des entités non consolidées sans lien avec M. Ernesto PREATONI.

11.4. Evènements postérieurs

Le 16 janvier 2026, les autorités dubaïotes ont approuvé la création de 163 792 actions de Preatoni Real Estate DMCC réservée exclusivement à l'actionnaire PLT. Du fait de cette augmentation de capital réservée, la participation de Prea Swiss Holding passe de 29% à 10%.

Le 22 janvier 2026, PREATONI Group et la société Financière Marjos ont signé un protocole destiné à mettre fin, par concessions réciproques, de manière définitive et irrévocable à l'ensemble des litiges pendants devant le tribunal de commerce et la cour d'appel de Paris.

PREATONI Group a confié à Invest Securities, à compter du 6 février 2026, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité portant sur ses actions ordinaires admises aux négociations sur Euronext Access+ Paris, pour une durée de deux ans, renouvelable par tacite reconduction.

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

11.5. Honoraires des commissaires aux comptes

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

Le cabinet Ernst & Young audite les comptes du groupe ProKapital.

En euros	Forvis Mazars & réseau				Saint Germain Audit & réseau				Autres			
	31/12/2025	%	31/12/2024	%	31/12/2025	%	31/12/2024	%	31/12/2025	%	31/12/2024	%
Certification des comptes individuels et consolidés												
1) PREATONI Group SA	439 886	69%	180 000	43%	221 369	100%	107 578	100%		0%		0%
2) Filiales intégrées globalement	179 219	28%	183 540	44%	-	0%	-	0%	182 516	68%	197 667	78%
Autres services												
1) PREATONI Group SA		0%	-	0%		0%		0%		0%		0%
2) Filiales intégrées globalement	21 911	3%	53 999	13%		0%		0%	87 722	32%	56 760	22%
Total	641 016	100%	417 539	100%	221 369	100%	107 578	100%	270 238	100%	254 427	100%

14.2. AUDIT DES INFORMATIONS ANNUELLES HISTORIQUES

DocuSign Envelope ID: CF815938-F93D-8264-81E6-194C342F2A17

SAINT-GERMAIN AUDIT

FORVIS MAZARS SA

Preatoni Group

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

SAINT-GERMAIN AUDIT
32, rue de Paradis
75010 Paris
S.A.S. au capital de 526 683€
334 735 438 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

FORVIS MAZARS SA
45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret
S.A au capital de 8 320 000€
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Preatoni Group

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société Preatoni Group,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Preatoni Group relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Preatoni Group
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
Exercice clos le 31 décembre 2025

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Les écarts d'acquisition et les immobilisations corporelles, figurant au bilan respectivement pour un montant net de 93 M€ et 114 M€, ont fait l'objet de tests de dépréciation selon les modalités décrites dans les notes 5.1 « Ecarts d'acquisition » et 5.3 « Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes consolidés. Nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses ainsi que les prévisions de flux de trésorerie actualisés sur lesquelles se fondent ces tests de dépréciation et à revoir les calculs effectués par la société ou par ses experts. Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables décrites dans l'annexe aux comptes consolidés et leur correcte application, ainsi que des informations se rapportant aux écarts d'acquisition et aux immobilisations corporelles données dans les notes 5.1 « Ecarts d'acquisition » et 5.3 « Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Les commissaires aux comptes,

Levallois-Perret et Paris, le 29 avril 2026,

DocuSigned by:
Anton LISSORGUES
31DBACFD9D2D4AC...

Forvis Mazars SA,
Anton Lissorgues, Associé

DocuSigned by:
Virginie Rissel
D91E705A10A849A...

Saint-Germain Audit,
Virginie Rissel, Associée



COMPTES CONSOLIDES
Au 31 décembre 2025

Etats financiers consolidés

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

Etats financiers consolidés

Etats du résultat net et du résultat global consolidés

En euros	Note	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	6.1	106 159 361	67 084 906
Achats consommés	6.2	(69 806 950)	(49 980 617)
Charges de personnel	8	(13 728 416)	(13 984 484)
Amortissements, dépréciations et provisions	6.3	(5 838 922)	(1 338 876)
Autres produits opérationnels		1 148 767	1 530 860
Autres charges opérationnelles		(1 915 938)	(3 020 920)
Résultat opérationnel courant		16 017 902	290 869
Variation de valeur des immeubles de placement		3 467 358	1 129 904
Cessions d'éléments d'actifs		(209 398)	(15 315)
Effet des variations de périmètre		178 835	-
Autres produits et charges		437 981	(52 956)
Dépréciations des écarts d'acquisition		(9 788 489)	(10 751 031)
Quote-part de résultat net des entreprises associées		(476 794)	(745 788)
Résultat des activités opérationnelles	6.4	9 627 395	(10 144 317)
Coût de l'endettement net		(5 393 381)	(6 323 548)
Autres produits et charges financiers		(485 468)	1 698 346
Résultat financier	6.5	(5 878 849)	(4 625 202)
Résultat avant impôts		3 748 546	(14 769 519)
Impôts sur les sociétés	7	(1 960 062)	(2 177 964)
Résultat net		1 788 483	(16 947 483)
Dont			
Résultat net part du Groupe		(4 655 924)	(14 664 829)
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		6 444 407	(2 282 654)
Nombre moyen d'actions		8 807 035	8 807 035
Résultat net, part du Groupe, par action		(0,53)	(1,67)

En euros	31/12/2025			31/12/2024		
	Total	Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total	Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle
Résultat Net de l'ensemble consolidé	1 788 483	(4 655 924)	6 444 407	(16 947 483)	(14 664 829)	(2 282 654)
Pertes et profits de conversion	(3 791 370)	(3 713 039)	(78 331)	(35 434 430)	(34 744 832)	(689 598)
Impôts différés sur pertes et profits de conversion	-	-	-	-	-	-
Total éléments recyclables	(3 791 370)	(3 713 039)	(78 331)	(35 434 430)	(34 744 832)	(689 598)
Pertes et gains actuariels	2 104	(685)	2 789	(12 471)	(12 212)	(259)
Impôts différés sur pertes et gains actuariels	-	-	-	-	-	-
Total éléments non recyclables	2 104	(685)	2 789	(12 471)	(12 212)	(259)
Autres éléments du résultat global	(3 789 266)	(3 713 724)	(75 542)	(35 446 901)	(34 757 044)	(689 857)
Résultat global	(2 000 783)	(8 369 648)	6 368 865	(52 394 384)	(49 421 873)	(2 972 511)

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

Etat de la situation financière consolidée

En euros	Note	31/12/2025	31/12/2024
Actifs non courants			
Ecart d'acquisition	5.1	93 328 207	104 595 133
Immobilisations incorporelles	5.2	6 309 338	6 461 508
Immobilisations corporelles	5.3	113 846 727	119 118 722
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5.4	44 081 482	44 510 686
Droits d'utilisation	5.17	1 712 848	1 505 309
Participations dans les entreprises associées	5.5	-	-
Instruments de capitaux propres	5.6	740 158	1 024 119
Autres actifs financiers non courants	5.6	2 992 378	2 479 376
Impôts différés Actif	7	4 265 928	4 583 598
Total Actifs non courants		267 277 066	284 278 451
Actifs courants			
Stocks	5.7	58 461 852	57 911 758
Créances clients et comptes rattachés	5.8	13 943 274	10 491 301
Autres actifs	5.9	3 373 855	4 711 190
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.10	15 244 785	10 251 675
Total Actifs courants		91 023 766	83 365 924
Actifs non courants destinés à être cédés		3 072 440	
Total Actif		361 373 272	367 644 375
Capitaux propres			
Capital		324 979 592	324 979 592
Primes liées au capital		36 108 843	36 108 843
Réserves consolidées		(94 377 706)	(79 768 296)
Réserves de conversion		(101 791 622)	(98 091 455)
Résultat de l'exercice		(4 655 924)	(14 664 829)
Capitaux propres part du Groupe		160 263 183	168 563 855
Participations ne donnant pas le contrôle		35 084 331	28 846 398
Total Capitaux Propres	5.11	195 347 514	197 410 253
Passifs non courants			
Provisions	5.12	1 452 938	2 072 902
Engagements de retraites et assimilés	8	633 637	590 934
Dettes financières	5.13	42 359 529	68 557 858
Dettes de location	5.17	1 419 402	1 104 285
Passifs sur contrats	5.16	12 378 517	8 420 135
Autres passifs	5.14	5 324 743	5 345 071
Impôts différés Passif	7	16 892 547	18 696 443
Total Passifs non courants		80 461 312	104 787 628
Passifs courants			
Dettes financières	5.13	46 455 199	26 934 157
Dettes de location	5.17	385 277	441 774
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.15	11 542 658	13 072 480
Passifs sur contrats	5.16	9 922 205	11 629 295
Autres dettes	5.15	16 405 085	13 368 787
Total Passifs courants		84 710 424	65 446 492
Passifs non courants destinés à être cédés		854 022	-
Total Passif et Capitaux Propres		361 373 272	367 644 375

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

Etat de variation des capitaux propres consolidés

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 31/12/ 2023 retraités	8 807 035	361 088 435	-	(79 431 080)	(63 346 630)	218 310 725	31 878 900	250 189 625
Résultat net				(14 664 829)	-	(14 664 829)	(2 282 654)	(16 947 483)
Autres éléments du résultat global				(12 212)	(34 744 832)	(34 757 044)	(689 857)	(35 446 901)
Résultat global				(14 677 041)	(34 744 832)	(49 421 873)	(2 972 511)	(52 394 384)
Augmentation /réduction de capital		(36 108 843)	36 108 843	-	-	-	-	-
Variations de périmètre							100 817	100 817
Autres variations				(325 004)	7	(324 997)	(160 808)	(485 805)
Capitaux propres au 31/12/ 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				(4 655 924)		(4 655 924)	6 444 407	1 788 483
Autres éléments du résultat global				(685)	(3 713 039)	(3 713 724)	(75 542)	(3 789 266)
Résultat global				(4 656 609)	(3 713 039)	(8 369 648)	6 368 865	(2 000 783)
Augmentation /réduction de capital								
Variations de périmètre				(158 872)	12 872	(146 000)	(134 000)	(280 000)
Autres variations				214 976		214 976	3 067	218 043
Capitaux propres au 31/12/ 2025	8 807 035	324 979 592	36 108 843	(99 033 630)	(101 791 622)	160 263 183	35 084 330	195 347 513

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

Tableau des flux de trésorerie consolidés

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net	1 788 483	(16 947 483)
Quote-part de résultat net des entreprises associées	476 794	745 788
Amortissements, dépréciations et provisions	15 152 278	16 579 125
Elimination des plus ou moins-values de cession	218 300	362 160
Variation de valeur des immeubles de placement	(3 454 362)	(1 142 808)
Autres éléments sans effet de trésorerie		
Charge d'impôts y compris impôts différés	1 960 063	2 177 964
Coût de l'endettement financier	5 446 050	6 408 534
MBA avant résultat financier et impôt	21 587 606	8 183 280
Impôts versés	(2 735 322)	(581 244)
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité	2 645 933	(8 384 725)
Flux issus des activités opérationnelles	21 498 217	(782 689)
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(2 282 549)	(3 852 852)
Acquisitions d'immeuble de placement	(622 185)	(570 375)
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	10 789	
Variations des prêts et autres actifs financiers	(1 425 035)	(539 028)
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(4 318 980)	(4 962 255)
Nouveaux emprunts et dettes financières	33 913 631	23 796 215
Nouvelles dettes de location	624 878	727 686
Remboursement d'emprunts et dettes financières	(41 351 417)	(21 610 318)
Remboursement de dettes de location	(349 522)	(197 204)
Intérêts financiers versés	(4 868 505)	(7 166 255)
Autres		
Flux de trésorerie liées aux opérations de financement	(12 030 935)	(4 449 876)
Variation de trésorerie	5 148 302	(10 194 820)
Trésorerie d'ouverture	10 251 675	22 039 520
Trésorerie de clôture	15 244 785	10 251 675
Effet des variations de change et divers	(155 191)	(1 593 025)

Notes annexes

1	Principes et méthodes comptables	8
1.1	Présentation du Groupe	8
1.2	Référentiel comptable	8
1.3	Base d'évaluation et de présentation des états financiers consolidés	9
1.4	Utilisation d'estimations et de jugement	9
1.5	Méthodes comptables	10
2	Faits marquants de la période	12
3	Périmètre de consolidation	13
4	Informations sectorielles	15
5	Notes sur l'état de la situation financière	20
5.1	Ecarts 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 non courants	25
5.7	Stocks	26
5.8	Créances clients et comptes rattachés	27
5.9	Autres actifs	28
5.10	Trésorerie et équivalents de trésorerie	28
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 sur contrats	34
5.17	Contrats de location	35
6	Notes sur l'état du résultat net	37
6.1	Chiffre d'affaires	37
6.2	Charges d'exploitation	38
6.3	Pertes de valeur, amortissements et provisions	38
6.4	Résultat des activités opérationnelles	38
6.5	Résultat financier	39
7	Impôts et impôts différés	40
7.1	Charges d'impôt	40
7.2	Impôts différés	41
8	Rémunérations et avantages au personnel	42
8.1	Engagements de retraite et assimilés	42
8.2	Frais de personnel et effectifs	43
9	Gestion des risques financiers	43
9.1	Risque de marché	43
9.2	Risque de contrepartie	44
9.3	Risque de liquidité	46
10	Garanties données	47
11	Informations complémentaires	48
11.1	Actionnariat	48
11.2	Rémunération des membres du Conseil de Surveillance et du Directoire	48
11.3	Transactions avec les parties liées	48
11.4	Événements postérieurs	50
11.5	Honoraires des commissaires aux comptes	50

1 Principes et méthodes comptables

1.1 Présentation du Groupe

PREATONI Group est une société anonyme immatriculée au Registre de commerce de Paris depuis le 13 juillet 2022, 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 inscrites sur le compartiment Euronext Access+Paris par voie d'admission technique le 12 février 2025.

Les comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025 ont été arrêtés par le Directoire du 17 avril 2026.

1.2 Référentiel comptable

1.2.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 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.

Ce référentiel est disponible sur : http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/ifrs-financialstatements/index_fr.htm.

1.2.2 Continuité d'exploitation

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

Cet examen porte à la fois sur :

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

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

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

A la clôture de l'exercice 2025, le groupe considère qu'aucune des entités du groupe ne présente une situation financière sur les 12 prochains mois qui compromet sa propre situation ni celle du Groupe.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

1.2.3 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 31 décembre 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.

1.2.4 Ajustement lié à la composante de financement de la norme IFRS 15

En application de la norme IFRS 15, le chiffre d'affaires de Sunny Properties constitué par la vente d'unités de timeshare est étalé sur la durée de vie des contrats - 5 à 30 ans - de façon à reconnaître les revenus au moment où les biens ou les services promis aux clients sont fournis. Cette méthode conduit à enregistrer les sommes versées par les clients portant sur les prestations non encore fournies dans des comptes de passifs sur contrats courants et non courants à la clôture de l'exercice.

La norme IFRS 15 prévoit qu'une composante de financement importante existe dès lors que le calendrier des paiements convenu entre une entité et son client procure à l'une ou l'autre partie un avantage financier important, lié à la valeur temporelle de l'argent. Cette composante peut être explicite (crédit accordé, paiement à terme) ou implicite (paiement longtemps avant ou après la fourniture du bien ou du service).

Dans le cas de Sunny Properties, le paiement est réalisé dans les 18 mois suivant la signature du contrat et intervient avant la fourniture de la prestation. Le groupe a donc identifié une composante financement importante et a évalué l'impact de cette composante à compter du 1^{er} juillet 2022.

Pour les exercices 2022 à 2024, le montant de la correction est de - 418 242 euros dont - 491 067 euros en charges financières et + 72 825 euros en chiffre d'affaires. Cette correction a été considérée comme non significative au regard des états financiers consolidés et a été enregistrée dans le résultat de l'exercice 2025, sans ajustement rétrospectif des capitaux propres d'ouverture.

1.3 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.

1.4 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.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

Les principaux postes concernés sont les suivants :

- Les engagements de retraite

L'évaluation des engagements de 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.

1.5 Méthodes comptables

1.5.1 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.

▪ Conversion 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 ».

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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

		31/12/2025		31/12/2024	
		Taux moyen	Taux de clôture	Taux moyen	Taux de clôture
Franc suisse	CHF	1,067219	1,074040	1,049388	1,062877
Livre égyptienne	EGP	0,017981	0,017865	0,020381	0,018931
Dirham des Émirats arabes unis	AED	0,240852	0,232082	0,251566	0,262087

2 Faits marquants de la période

▪ Inscription des titres de PREATONI Group sur 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.

▪ Cessions de la participation dans Preatoni Real Estate DMCC

L'entité Preatoni Real Estate DMCC a fait l'objet deux opérations en 2025 :

- En mars 2025, la participation de Prea Swiss Holding (PSH) est passée de 50% à 29% avec la création de 36 207 actions intégralement souscrites par l'actionnaire extérieur PLT ;
- En novembre 2025, un accord a été signé par les deux actionnaires organisant la cession des 29% détenus par PSH à PLT %. Néanmoins, cette seconde opération sera effective après la validation de l'opération par les autorités Dubaïotes. La validation n'ayant pas été obtenue en 2025, les impacts de la cession définitive et la sortie de périmètre seront traités en 2026.

Dans ce contexte, les actifs (prêt chez Prea Swiss Holding) et passifs (provision pour risque constatée en contrepartie des titres en équivalence) liés à Preatoni Real Estate DMCC ont été reclassés en actifs et passifs non courant destinés à être cédés au 31 décembre 2025.

▪ Restructuration de la dette obligataire garantie de ProKapital

En février 2020, 285 obligations senior garanties non convertibles d'une valeur nominale totale de 28,5 millions d'euros ont été émises avec un taux d'intérêt annuel fixe de 8 % et une échéance initiale en février 2024.

En 2024, les conditions générales des obligations ont été modifiées, notamment en ce qui concerne la date d'échéance passée à février 2028 et le taux d'intérêt passé à 11%. Dans le cadre de cette modification, ProKapital a partiellement remboursé 8,6 millions d'euros d'obligations le 5 février 2024 en réduisant le montant restant dû de chaque obligation.

Le 20 août 2025, ProKapital a procédé à un remboursement partiel supplémentaire de 9 405 millions d'euros d'obligations en réduisant le montant en circulation de chaque obligation.

À la suite de ce remboursement, le montant nominal total en circulation des obligations non convertibles garanties de ProKapital est passé de 19 950 millions d'euros à 10 545 millions d'euros.

▪ Retrait de Domina Vacanze Holding AS du registre commercial

Le 19 février 2025, la société estonienne 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. Le processus de certification des comptes 2023 et 2024 est en cours.

Cette situation ne remet pas en cause le contrôle de Domina Vacanze Holding AS par le Groupe et par voie de conséquence la consolidation de l'entité et de ses filiales.

▪ Evolution de la livre Egyptienne

En 2025, la livre égyptienne a continué d'évoluer dans un régime de change plus flexible, mis en place dans le cadre du programme d'appui du Fonds monétaire international (FMI), après la dévaluation significative de la monnaie intervenue en 2024.

Depuis 2022, la livre égyptienne s'est dépréciée de manière significative par rapport à l'euro, monnaie de présentation des comptes consolidés de PREATONI Group.

En 2025, le taux moyen était d'environ 53,2 EGP pour 1 EUR; la conversion s'est située globalement entre 55 et 57 EGP pour 1 EUR.

En 2024, le taux moyen était d'environ 49,1 EGP pour 1 EUR (le taux variant d'environ 33,1 à 55,2 EGP).

En 2023, le taux moyen était d'environ 33,2 EGP pour 1 EUR.

Cette dépréciation progressive a entraîné une baisse de la valeur en euros des actifs nets des filiales égyptiennes en contrepartie d'écarts de conversion négatifs dans les capitaux propres consolidés avec, néanmoins, une évolution plus modérée entre 2024 et 2025. L'impact de cette dépréciation sur les actifs immobilisés du Groupe est présenté en note 9.1 risque de marché.

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 PREATONI Group comprend 43 sociétés au 31 décembre 2025.

22 entités sont les filiales de AS Pro Kapital Grupp, société cotée au Nasdaq Tallinn (segment Baltic Main List) depuis le 23 novembre 2012 et intégrée globalement avec un contrôle de 49,62%. Ces 23 entités constituent le groupe ProKapital.

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

Les évolutions du périmètre de consolidation PREATONI Group en 2025 sont les suivantes :

- Entrée dans le périmètre de BM Kliversala Sia et Pro Kapital Latvia Engineering SIA, filiales lettones du Groupe ProKapital ; 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.
- Acquisition de 10% dans Nuda Proprieta qui porte la participation directe de AS Pro Kapital Grupp dans la filiale à 77,5%. Le pourcentage d'intérêt du groupe passe de 33,49% à 38,46%. L'opération est traitée comme un échange d'intérêts entre groupe et participations ne donnant pas le contrôle.
- Diminution de la participation de 21% dans Preatoni Real Estate DMCC à la suite de la création de 36 207 actions souscrites par l'actionnaire extérieur. La société reste sous influence notable avec une participation du Groupe de 29%.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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

Entité	Pays	31/12/2025			31/12/2024		
		% d'intérêt	% de contrôle	Méthode (a)	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode (a)
Preatori 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
Sunny 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
D 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
OÜ Pro Kapital Germany Holdings	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	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
OÜ Pro Halduse	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	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Oü Pro Kapital Engineering	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Preatoni Nuda proprietaria Srl	Italie	38,46%	67,50%	IG	33,49%	67,50%	IG
Preatoni Intermediazioni Immobiliari Srl	Italie	38,46%	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

4 Informations sectorielles

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 8)

L'information sectorielle est présentée selon les activités et les zones géographiques du Groupe et déterminée en fonction de l'organisation du Groupe et de la structure de reporting interne, conformément à IFRS 8.

Les secteurs d'activité sont les suivants :

- **Développement immobilier** : cette activité est principalement exercée par l'intermédiaire du Groupe ProKapital dans le domaine de l'immobilier résidentiel et de commerce. Les revenus sont comptablement reconnus à l'achèvement ce qui conduit à alterner les cycles de développement, construction et de commercialisation. Le Groupe ProKapital dispose de réserves foncières lui permettant d'assurer l'exploitation de projets jusqu'en 2032.

- **Hôtellerie & Tourisme** : cette activité est exercée :

- En Égypte : resort Domina Coral Bay à Sharm El Sheikh dont une partie est exploitée en timeshare ;
- En Italie : resort Domina Zagarella dont une partie est exploitée en timeshare, hôtel d'affaires Milano Fiera et Borgo sur le lac de Garde où le parc de 27 appartements est intégralement exploité en timeshare.

L'activité Hôtellerie & Tourisme comprend le timeshare qui correspond à la vente d'unité de timeshare dans les sites de Domina Coral Bay à Sharm El Sheikh, Zagarella, près de Palerme et Borgo sur le lac de Garde. Le timeshare est rattaché à l'activité Hôtellerie & Tourisme dans la mesure où les unités vendues sont toutes localisées dans des actifs appartenant au groupe et gérés par lui.

- **Holding** : cette activité regroupe les entités dont l'objet principal est de détenir des titres de participation.

Le groupe présente également des analyses par zones géographiques : Italie, Pays Baltes, Égypte, Dubaï, Autres. « Autres » regroupe la France, la Suisse et le Liechtenstein.

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

- Les passifs financiers sont réalloués à l'activité et au pays bénéficiaires du financement ; cette exception concerne Domina Vacanze Holding, société holding estonienne dont le coût de la dette et l'endettement financier sont rattachés à l'activité Hôtellerie & Tourisme en Italie;
- L'entité Sunny Properties qui porte l'activité d' Hôtellerie & Tourisme - Timeshare à Sharm el Sheik est rattachée à l'Égypte.

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

31/12/2025 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Chiffre d'affaires	53 162 349	52 997 012	-	106 159 361
Achats consommés	(33 749 418)	(35 836 585)	(220 947)	(69 806 950)
Charges de personnel	(5 592 066)	(8 133 349)	(3 001)	(13 728 416)
Amortissements, dépréciations et provisions	(586 188)	(4 949 421)	(303 314)	(5 838 922)
Autres produits opérationnels	357 236	759 480	32 051	1 148 767
Autres charges opérationnelles	(176 712)	(1 735 983)	(3 243)	(1 915 938)
Résultat opérationnel courant	13 415 201	3 101 155	(498 454)	16 017 902
Variation de valeur des immeubles de placement	3 467 358	-	-	3 467 358
Dépréciations des écarts d'acquisition	(9 571 888)	(216 601)	-	(9 788 489)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	(476 794)	-	-	(476 794)
Autres	-	228 583	178 835	407 418
Résultat des activités opérationnelles	6 833 877	3 113 137	(319 619)	9 627 395
Résultat financier	(2 695 430)	(2 780 931)	(402 487)	(5 878 849)
Résultat avant impôts	4 138 447	332 205	(722 106)	3 748 546
Impôts sur les sociétés	(442 734)	(971 484)	(545 845)	(1 960 062)
Résultat net	3 695 713	(639 279)	(1 267 951)	1 788 484
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	16 991 953	8 279 159	(16 305)	25 254 806

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

31/12/2024 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Chiffre d'affaires	18 135 592	48 949 314	-	67 084 906
Achats consommés	(12 248 864)	(37 986 980)	255 227	(49 980 617)
Charges de personnel	(5 225 193)	(8 756 406)	(2 885)	(13 984 484)
Amortissements, dépréciations et provisions	(618 247)	(443 653)	(276 976)	(1 338 876)
Autres produits opérationnels	84 236	1 425 472	21 152	1 530 860
Autres charges opérationnelles	(22 923)	(2 978 247)	(19 750)	(3 020 920)
Résultat opérationnel courant	104 601	209 500	(23 232)	290 869
Variation de valeur des immeubles de placement	1 129 904			1 129 904
Dépréciations des écarts d'acquisition	(10 510 070)	(240 961)		(10 751 031)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	(745 788)			(745 788)
Autres	(33 246)	(28 275)	(6 750)	(68 271)
Résultat des activités opérationnelles	(10 054 599)	(59 736)	(29 982)	(10 144 317)
Résultat financier	(4 330 853)	225 269	(519 618)	(4 625 202)
Résultat avant impôts	(14 385 452)	165 533	(549 600)	(14 769 519)
Impôts sur les sociétés	(88 617)	(1 984 097)	(105 250)	(2 177 964)
Résultat net	(14 474 069)	(1 818 564)	(654 850)	(16 947 483)
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	1 073 718	624 878	246 994	1 945 590

Zones géographiques

31/12/2025 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Chiffre d'affaires	22 503 528	53 162 349	30 397 048	96 436	106 159 361
Achats consommés	(14 327 556)	(33 795 265)	(22 214 911)	530 782	(69 806 950)
Charges de personnel	(3 256 078)	(5 592 066)	(4 453 210)	(427 063)	(13 728 416)
Amortissements, dépréciations et provisions	(2 700 950)	(586 188)	(2 274 057)	(277 728)	(5 838 922)
Autres produits opérationnels	427 517	357 236	145 384	218 630	1 148 767
Autres charges opérationnelles	(73 743)	(177 210)	(1 411 836)	(253 150)	(1 915 938)
Résultat opérationnel courant	2 572 718	13 368 856	188 419	(112 092)	16 017 902
Variation de valeur des immeubles de placement	-	3 467 358	-	-	3 467 358
Dépréciations des écarts d'acquisition	(34 072)	(9 571 888)	(182 529)	(0)	(9 788 489)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	-	-	-	(476 794)	(476 794)
Autres	(211 101)	-	439 684	178 835	407 418
Résultat des activités opérationnelles	2 327 546	7 264 326	445 573	(410 050)	9 627 395
Résultat financier	(1 204 519)	(3 148 455)	(1 504 538)	(21 337)	(5 878 849)
Résultat avant impôts	1 123 027	4 115 871	(1 058 964)	(431 387)	3 748 546
Impôts sur les sociétés	(106 055)	(442 734)	(942 859)	(468 413)	(1 960 062)
Résultat net	1 016 972	3 673 137	(2 001 824)	(899 801)	1 788 484
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	5 062 567	17 422 402	2 902 159	(132 322)	25 254 806

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

31/12/2024 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Chiffre d'affaires	21 089 528	18 135 592	27 763 583	96 203	67 084 906
Achats consommés	(17 035 850)	(12 309 014)	(21 452 368)	816 615	(49 980 617)
Charges de personnel	(3 133 687)	(5 225 193)	(5 038 171)	(587 433)	(13 984 484)
Amortissements, dépréciations et provisions	(1 205 923)	(618 247)	729 049	(243 755)	(1 338 876)
Autres produits opérationnels	1 330 445	105 388	90 760	4 267	1 530 860
Autres charges opérationnelles	(537 853)	(23 400)	(2 441 048)	(18 619)	(3 020 920)
Résultat opérationnel courant	506 660	65 126	(348 195)	67 278	290 869
Variation de valeur des immeubles de placement		1 129 904			1 129 904
Dépréciations des écarts d'acquisition	(34 072)		(206 889)	(10 510 070)	(10 751 031)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence				(745 788)	(745 788)
Autres	(28 275)	(39 996)			(68 271)
Résultat des activités opérationnelles	444 313	1 155 034	(555 084)	(11 188 580)	(10 144 317)
Résultat financier	(1 887 488)	(4 402 188)	2 134 443	(469 969)	(4 625 202)
Résultat avant impôts	(1 443 175)	(3 247 154)	1 579 359	(11 658 549)	(14 769 519)
Impôts sur les sociétés	(841 042)	(88 617)	(1 046 829)	(201 476)	(2 177 964)
Résultat net	(2 284 217)	(3 335 771)	532 530	(11 860 025)	(16 947 483)
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	1 684 308	1 773 281	(1 077 244)	(434 755)	1 945 590

▪ Actifs immobilisés

Activité

31/12/2025 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Ecarts d'acquisition	59 562 703	33 765 504		93 328 207
Immobilisations incorporelles	97 560	5 956 823	254 955	6 309 338
Immobilisations corporelles	7 836 358	105 981 559	28 810	113 846 727
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	43 516 000	565 482		44 081 482
Droits d'utilisation	781 040	548 957	382 851	1 712 848

31/12/2024 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
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

31/12/2025 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Ecarts d'acquisition	9 139 128	59 500 000	24 626 377	62 702	93 328 207
Immobilisations incorporelles	138 345	97 560	2 051 103	4 022 330	6 309 338
Immobilisations corporelles	56 952 558	7 836 358	49 029 001	28 810	113 846 727
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		43 516 000	565 482		44 081 482
Droits d'utilisation	548 957	781 040		382 851	1 712 848

31/12/2024 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Ecarts 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

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie

Activité

31/12/2025 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Comptes bancaires courants	5 124 397	9 816 928	151 691	15 093 016
Liquidités en caisse	18 644	132 740	384	151 768
Total	5 143 041	9 949 668	152 076	15 244 785

31/12/2024 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
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

31/12/2025 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Comptes bancaires courants	5 412 516	5 126 800	4 121 144	432 556	15 093 016
Liquidités en caisse	4 291	18 644	128 764	70	151 768
Total	5 416 807	5 145 444	4 249 908	432 626	15 244 785

31/12/2024 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
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

31/12/2025 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Emprunts obligataires	19 968 372	10 278 428	945 000	31 191 800
Emprunts auprès des établissements de crédit	23 585 997	22 597 430	23 041	46 206 468
Autres emprunts et dettes assimilées	632 942	8 662 641	2 120 876	11 416 459
Dettes financières	44 187 311	41 538 499	3 088 917	88 814 727
Passifs de location	834 508	572 252	397 919	1 804 679
Total	45 021 819	42 110 751	3 486 836	90 619 406
Non courant	14 942 557	26 383 706	2 452 668	43 778 931
Courant	30 079 262	15 727 045	1 034 168	46 840 475

31/12/2024 (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

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

Zones géographiques

31/12/2025 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Emprunts obligataires	10 278 428	19 968 372		945 000	31 191 800
Emprunts auprès des établissements de crédit	22 597 430	23 585 997		23 041	46 206 468
Autres emprunts et dettes assimilées	4 630 531	1 356 232	200 339	5 229 357	11 416 459
Dettes financières	37 506 390	44 910 601	200 339	6 197 398	88 814 727
Passifs de location	572 252	834 508		397 919	1 804 679
Total	38 078 641	45 745 109	200 339	6 595 317	90 619 406
Non courant	22 351 596	14 942 557	200 339	6 284 439	43 778 931
Courant	15 727 045	30 802 552		310 878	46 840 475

31/12/2024 (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).

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 ProKapital .

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.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

Evolution de la valeur comptable

En euros	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
31/12/2024	168 361 497	(63 766 364)	104 595 133
Variations de périmètre	-	-	-
Pertes de valeur	-	(9 788 489)	(9 788 489)
Ecart de conversion	(1 895 032)	416 595	(1 478 437)
Autres	-	-	-
31/12/2025	166 466 465	(73 138 258)	93 328 207

Sur la période 2025, les écarts de conversion sont la conséquence de la dépréciation de la livre égyptienne.

En euros	31/12/2025			31/12/2024		
	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Total	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Total
Egypte resort		14 572 295	14 572 295		15 441 432	15 441 432
Egypte timeshare		-	-		-	-
Italie		5 711 174	5 711 174		5 711 174	5 711 174
Pays Baltes	59 500 000	-	59 500 000	69 071 888	-	69 071 888
Dubai	-	-	-	-	-	-
Autres	62 703	-	62 703	62 703	-	62 703
Ecarts d'acquisition des sociétés d'exploitation	59 562 703	20 283 469	79 846 172	69 134 591	21 152 606	90 287 197
Egypte		10 054 081	10 054 081		10 845 909	10 845 909
Italie		3 427 954	3 427 954		3 462 026	3 462 026
Ecarts d'acquisition résultant des impôts différés	-	13 482 035	13 482 035	-	14 307 935	14 307 935
Total	59 562 703	33 765 504	93 328 207	69 134 591	35 460 542	104 595 133

Dépréciation

La mise en œuvre des tests de dépréciation au 31 décembre 2025 conduit à constater une dépréciation de 9 571 888 euros sur l'écart d'acquisition relatif à l'activité de développement immobilier dans les Pays Baltes. En effet, les hypothèses sous-jacentes à l'établissement des prévisions de flux de trésorerie ont été revues pour tenir compte de la hausse des coûts de structure et du contexte économique conduisant à une révision du prix des programmes immobiliers et à une hausse des coûts de construction.

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 Timeshare 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.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

En euros	Marques dont marque Domina et brevets	Usufruit Time Share	Autres actifs incorporels	Total
Valeur brute				
31/12/2024	4 419 169	2 296 859	2 101 512	8 817 540
Entrée de périmètre	-	-	-	-
Acquisitions	36 453	4 072	108 297	148 822
Cessions	-	-	-	-
Ecart de conversion	46 177	-	(688)	45 489
Transferts de poste	1 423 234	-	(1 423 233)	1
Autres	-	-	3 473	3 473
31/12/2025	5 925 033	2 300 931	789 361	9 015 325
Amortissements et pertes de valeur				
31/12/2024	(626 944)	(228 592)	(1 500 496)	(2 356 032)
Variations de périmètre	-	-	-	-
Amortissements et pertes de valeur	(266 783)	(30 679)	(41 890)	(339 352)
Cessions	-	-	-	-
Ecart de conversion	(7 255)	-	119	(7 136)
Transferts de poste	(956 130)	-	956 130	-
Autres	-	-	(3 467)	(3 467)
31/12/2025	(1 857 112)	(259 271)	(589 604)	(2 705 987)
Valeur nette				
31/12/2024	3 792 225	2 068 267	601 016	6 461 508
31/12/2025	4 067 921	2 041 660	199 757	6 309 339

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable de la Marque Domina est de 3 767 823 euros.

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.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

En euros	Terrains	Bâtiments	Infrastructures	Agencements, Installations, Mobilier, Véhicules de transport	Immobilisations en cours	Total
Valeur brute						
31/12/2024	47 519 300	97 127 378	11 942 198	10 400 862	895 684	167 885 422
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-
Affectation du goodwill	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	89 076	625 231	1 003 583	23 716	1 741 606
Cessions	-	(327 767)	-	(27 455)	(156 838)	(512 060)
Ecart de conversion	(1 974 006)	(794 287)	(345 727)	(228 635)	(44 512)	(3 387 166)
Transferts de poste	149 242	(149 242)	-	(0)	-	(0)
Autres	-	(134 295)	(6 166)	(9 978)	-	(150 439)
31/12/2025	45 694 537	95 810 863	12 215 536	11 138 377	718 050	165 577 363
Amortissements et pertes de valeur						
31/12/2024		(29 312 774)	(10 144 425)	(9 019 080)	(290 421)	(48 766 700)
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-
Amortissement et perte de valeur	-	(2 513 765)	(775 347)	(870 985)	-	(4 160 097)
Cessions	-	116 859	-	18 177	-	135 036
Ecart de conversion	-	89 615	103 348	204 896	16 347	414 205
Transferts de poste	-	-	-	-	-	-
Autres	-	622 693	7 349	16 878	-	646 920
31/12/2025		(30 997 372)	(10 809 075)	(9 650 114)	(274 074)	(51 730 636)
Valeur nette						
31/12/2024	47 519 300	67 814 604	1 797 773	1 381 782	605 263	119 118 722
31/12/2025	45 694 537	64 813 491	1 406 461	1 488 262	443 976	113 846 727

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)

<p>Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et/ou pour en valoriser le capital.</p> <p>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.</p> <p>Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition frais et droits inclus.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>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).</p> <p>La variation de juste valeur des immeubles de placement est enregistrée dans le Résultat des Activités Opérationnelles.</p> <p>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.</p> <p>Les immeubles de placement du Groupe sont constitués de terrains détenus pour la réalisation de projets immobiliers destinés à être cédés.</p>
--

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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 construire auprès de la municipalité locale ;
- Signature d'un accord de prêt de développement ;
- Signature d'un contrat de construction.

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Juste valeur à l'ouverture	44 510 686	40 557 677
Variations de périmètre	-	-
Acquisitions	622 185	570 375
Cessions	-	-
Variation de juste valeur	3 467 358	1 129 904
Transferts	(4 500 000)	2 335 000
Ecarts de conversion	(18 748)	(82 270)
Autres	-	-
Juste valeur à la clôture	44 081 482	44 510 686

Les immeubles sont des terrains destinés à la promotion immobilière. Ils sont évalués annuellement au 31 décembre par un expert indépendant (Colliers International) conformément aux standards promus par le Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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

En euros	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Kristiine City (Estonie - Tallinn)	23 300 000	20 100 000	3 200 000
Ulemiste 5 (Estonie - Tallinn)	4 410 000	4 200 000	210 000
Kliversala (Lettonie - Riga)	11 947 000	11 909 000	38 000
Kliversala blue Marine (Lettonie - Riga)	-	1 834 180	(1 834 180)
City Oasis (Lettonie - Riga)	3 859 000	3 820 000	39 000
Brivbas (Lettonie - Riga)	-	2 347 000	(2 347 000)
Autres immeubles	565 482	300 506	264 976
Total	44 081 482	44 510 686	(429 204)

L'immeuble Brividas évalué à 2 347 000 euros fin 2024 a été reclassé en Actifs non courant destinés à être cédés ; le prix de vente est estimé à 1 900 000 euros.

L'immeuble Kiversala Blue Marine a été transféré en stocks, en programmes en cours de développement.

5.5 Participations dans les entreprises associées

Au 31 décembre 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, au 31 décembre 2025, avec la constatation d'une provision pour risques de 854 022 euros, reclassée en Passifs destinés à la vente. La provision était de 773 424 euros au 31 décembre 2024 et 366 108 euros au 31 décembre 2023.

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

En euros et à 100%	31/12/2025	31/12/2024
Actifs courants	84 740 145	93 341 028
Actifs non courants	9 557 707	10 881 306
Passifs courants	82 328 669	86 066 496
Passifs non courants	14 914 086	19 702 685
Capitaux Propres	(2 944 902)	(1 546 847)
Résultat net de l'exercice	(1 644 117)	(784 885)

5.6 Actifs financiers non courants

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 9)

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 non courants de PREATONI Group sont classés sous les deux catégories suivantes :

Actifs évalués au coût amorti

Ces actifs 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.

Ils 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).

Conformément à la norme IFRS 9, ils 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.

Les pertes de valeur (hors créances clients traitées au 5.8) 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.

Actifs évalués à la juste valeur par le résultat

Cette catégorie comprend :

- Les participations dans les entités non consolidées (instruments de capitaux propres) 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, lorsqu'il en existe de portefeuilles 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.

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 31 décembre 2025, sont enregistrés en Instruments de capitaux propres les titres de la société Hypermarket, (740 158 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.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

En euros	Juste Valeur par résultat
31/12/2024	1 024 119
Variations de périmètre	-
Acquisitions	28
Variation de juste valeur enregistrée en résultat	(12 996)
Cessions	-
Ecart de conversion	0
Transferts et autres mouvements	(270 993)
31/12/2025	740 158

5.6.2 Autres actifs financiers

Au 31 décembre 2025, les prêts consentis par Prea Swiss Holding à sa filiale Preatoni Real Estate DMCC ont été reclassés en Actifs non courants destinés à être cédés pour un montant de 1 172 440 euros. Ces prêts s'élevaient à 1 141 918 euros au 31 décembre 2024.

La créance détenue sur la société Domina Rus par Domina Srl est enregistrée en Prêts et autres créances pour un montant de 1 559 776 euros au 31 décembre 2025 contre 769 140 euros fin 2024. Il est rappelé que la société Domina Rus est une "partie liée" qui collecte les revenus de vente de timeshare de la clientèle russe.

Les dépôts versés sont essentiellement enregistrés par le Groupe ProKapital ; il s'agit de dépôts effectués dans le cadre de garantie d'emprunts ou de dépôts reçus des clients puis déposés auprès de la banque Arteas.

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Prêts et créances	1 586 817	1 911 059
Dépôts versés	1 340 079	530 712
Autres actifs financiers	65 482	37 605
Total	2 992 378	2 479 376
Courant	-	-
Non courant	2 992 378	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.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

Les pourcentages de réservation communiqués pour les programmes correspondent aux contrats de prévente (réservation ferme de la part du client).

En euros		% réservé 31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024
Produits consommables et divers			1 104 093	1 055 279
Programmes en cours du développement immobilier			37 501 061	54 657 645
Uus Kindrali, black building	Estonie - Tallinn	26%	7 078 233	8 948 174
Kalaranna Kvartal	Estonie - Tallinn	0%	147 780	24 906 619
Šaltinių Namai Attico	Lituanie - Vilnius	34%	18 322 914	13 405 565
Borgo	Lituanie - Vilnius	0%	6 902 940	6 462 250
Blue Marina	Lettonie - Riga	0%	3 626 605	
Avances et acomptes			1 422 586	935 037
Programmes achevés du développement immobilier			19 856 698	2 198 834
Uus Kindrali, white building	Estonie - Tallinn	76%	6 967 529	
Kindrali Majad	Estonie - Tallinn	100%	-	193 008
Kalaranna kvartal	Estonie - Tallinn	65%	11 990 770	899 380
River Breeze	Lettonie - Riga	100%	-	42 153
Šaltinių Namai Attico	Lituanie - Vilnius	57%	898 399	1 064 293
Total			58 461 852	57 911 758

5.8 Créances clients et comptes rattachés

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 9)

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

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

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

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Créances clients	20 264 664	16 497 861
Perte de valeur des créances clients	(6 321 390)	(6 006 560)
Total	13 943 274	10 491 301

Le poste clients se décompose comme suit par activité :

En euros	31/12/2025			31/12/2024		
	Brut	Perte de valeur	Net	Brut	Perte de valeur	Net
Développement immobilier	4 818 744	-	4 818 744	807 121	-	807 121
Hôtellerie & Tourisme	14 364 698	(5 240 168)	9 124 530	14 600 752	(4 925 338)	9 675 413
Holding	1 081 222	(1 081 222)	-	1 089 989	(1 081 222)	8 767
Total	20 264 664	(6 321 390)	13 943 274	16 497 862	(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 ProKapital jusqu'au règlement complet de la dette par le client. La forte évolution du poste au 31 décembre 2025 est expliquée par une vente significative réalisée en fin d'exercice.

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

En euros	31/12/2025			31/12/2024		
	Brut	Perte de valeur	Net	Brut	Perte de valeur	Net
Egypte - Time share	677 228	(676 297)	930	665 847	(537 827)	128 020
Egypte - Hôtellerie	8 071 778	(2 992 774)	5 079 003	8 510 764	(2 753 314)	5 757 450
Italie - Time Share	3 934 898	(1 020 437)	2 914 460	3 663 491	(1 080 939)	2 582 552
Italie - Hôtellerie	1 680 794	(550 659)	1 130 136	1 760 650	(553 258)	1 207 392
Total	14 364 698	(5 240 168)	9 124 530	14 600 752	(4 925 338)	9 675 413

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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

• **Egypte Timeshare**

Les clients du Timeshare en Egypte sont des particuliers. A l'établissement du contrat, le client verse un acompte (30 % pour les contrats signés avant le 1^{er} janvier 2025 et 40% pour les contrats signés après le 1^{er} janvier 2025). Le solde est perçu dans un délai (fixé contractuellement) de 18 mois au plus.

L'encours brut et la provision concernent exclusivement les créances antérieures au 1^{er} juillet 2022.

• **Egypte Hôtellerie**

La ligne "Egypte Hôtellerie" comprend 1 827 149 euros brut de créances anciennes totalement dépréciées portées par la société Sicot et 6 126 273 euros pour la société Nile.

Les clients de Nile sont :

- Pour 35% du solde, des Tour operators, compagnies aériennes et divers dont le délai de règlement est en moyenne de 30 jours ;
- Pour 55% 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...);
- Pour 10% les clients du resort.

• **Italie Timeshare**

L'activité de Timeshare en Italie regroupe deux catégories de clients :

- Les « acheteurs » essentiellement privés de Timeshare 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 Timeshare 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	31/12/2025	31/12/2024
Autres créances	1 092 017	2 538 633
Créances sociales et fiscales	1 567 114	1 458 855
Charges payées d'avance	714 724	713 702
Pertes de valeur des autres actifs	-	-
Total	3 373 855	4 711 190

Le solde des autres créances comprend les avances et acomptes versés aux fournisseurs (dont compagnies Charter).

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.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Comptes bancaires courants	15 093 016	9 946 667
Liquidités en caisse	151 768	305 008
Total	15 244 785	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'élevé 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 36 108 843,50 euros 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 31 décembre 2025, le montant total des provisions est de 1 452 938 euros dont 1 446 677 euros pour les entités égyptiennes.

En euros	31/12/2024	Dotations	Reprises	Variations de périmètre	Ecarts de conversion	Reclassements	Autres	31/12/2025
Provisions pour litiges	715 001	-	(126 149)	-	(35 629)	(17 655)	(49 934)	485 634
Provisions pour charges	584 479	456 523	(188 543)	-	(34 269)	-	-	818 191
Provisions pour risques	773 422	150 081	-	-	(965)	(773 424)	-	149 113
Total Provisions	2 072 902	606 604	(314 692)	0	(70 863)	(791 079)	(49 934)	1 452 938
Courant								
Non courant	2 072 902							1 452 938

Sur la période, l'évolution du poste est principalement expliquée par le reclassement de la provision pour risques sur la participation en équivalence de Preatoni real Estate DMCC en passifs non courants destinés à être cédés pour 854 022 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 M. 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, présentées en 5.17.

En euros	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Ecart de conversion	Variation de périmètre	Transfert de postes	31/12/2025
Encours Brut							
Emprunts obligataires	37 916 994	1 554 118	(12 312 993)	-	-	-	27 158 119
Emprunts auprès des établissements de crédit	41 028 613	31 514 036	(27 067 132)	(684)	-	(4 218)	45 470 614
Autres emprunts, dettes assimilées, concours bancaires	10 764 115	338 697	(1 506 417)	(7 444)	-	(223 282)	9 365 669
Sous Total	89 709 722	33 406 851	(40 886 542)	(8 129)	0	(227 500)	81 994 402
Intérêts courus sur							
Emprunts obligataires	2 968 994	1 117 783	(53 096)	-	-	-	4 033 681
Emprunts auprès des établissements de crédit	779 731	34 452	(78 328)	-	-	-	735 855
Autres emprunts, dettes assimilées	2 033 569	72 266	(14 732)	60	-	(40 373)	2 050 790
Sous Total	5 782 294	1 224 501	(146 156)	60	0	(40 373)	6 820 326
Total	95 492 016	34 631 351	(41 032 698)	(8 069)	0	(267 873)	88 814 727
Courant	26 934 157						46 455 199
Non courant	68 557 859						42 359 529

5.13.2 Répartition de l'endettement par échéance

Encours brut et intérêts courus (en euros)	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31/12/2025
Emprunts obligataires	20 013 372	11 178 428	-	31 191 800
Emprunts auprès des établissements de crédit	22 975 038	16 988 171	6 243 259	46 206 468
Autres emprunts et dettes assimilées	3 466 788	7 587 023	362 648	11 416 459
Total	46 455 198	35 753 622	6 605 907	88 814 728

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

5.13.3 Principales sources de financement

▪ Emprunts obligataires

Les émetteurs des obligations sont le Groupe ProKapital 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	Nombre d'obligations	Devise d'émission	Taux de référence	Echéance	Montant maximum	31/12/2025	31/12/2024
Encours brut Total (en euros)						27 158 119	37 916 994
Groupe ProKapital						19 396 389	30 155 264
Non garanti/non convertible	3 459 081	EUR	9%	31/10/2026	8 232 613	8 183 497	8 128 933
Garanti/non convertible	285	EUR	11%	20/02/2028	28 450 390	11 212 892	22 026 331
Preatoni Group						900 000	900 000
Non convertible		EUR	10%	05 / 2028	900 000	900 000	900 000
Domina Vacanze Holding						6 861 730	6 861 730
Non garanti/non convertible	294 118	EUR	4%	31/12/2024	500 000	500 000	500 000
Convertible	116 307	EUR	7%	13/08/2021	197 722	197 722	197 722
Convertible	8 627	EUR	7%	20/01/2022	14 666	14 666	14 666
Convertible	23 874	EUR	7%	10/08/2022	40 586	40 586	40 586
Convertible	43 002	EUR	7%	16/09/2024	73 103	73 103	73 103
Convertible	25 290	EUR	7%	29/11/2020	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

Les emprunts obligataires du Groupe ProKapital sont classés en dette courant.

- L'emprunt non garanti non convertible de 8 233 milliers d'euros a une date de remboursement contractuelle fixée au 31 octobre 2026 ; le Groupe ProKapital a le droit de prolonger unilatéralement l'échéance de deux ans supplémentaires jusqu'au 31 octobre 2028, sous réserve d'une annonce correspondante sur le Nasdaq à Tallinn avant le 30 septembre 2026.
- L'emprunt obligataire garanti non convertible dont la date de remboursement contractuelle est fixée au 20 février 2028 a été également classé en dette courant pour un montant de 11 212 milliers d'euros correspondant au nominal et intérêts en raison d'un manquement à une clause restrictive technique existant au 31 décembre 2025. En raison de ce manquement et de l'absence de dérogation à la fin de l'exercice, le Groupe ProKapital ne disposait pas d'un droit inconditionnel de reporter le règlement au-delà de 12 mois après la date de clôture. Ce manquement, de nature technique, n'a eu aucune incidence économique défavorable sur les détenteurs d'obligations et n'a déclenché aucune obligation de remboursement. Le manquement à la clause restrictive a été levé le 26 mars 2026. Ce qui a permis à la filiale de reclasser cette dette en non courant après la date de clôture.

Au 31 décembre 2025, M. Ernesto PREATONI est souscripteur de diverses tranches dans les emprunts obligataires émis par Domina Vacanze Holding. Il détient 2 937 395 obligations sur l'ensemble des emprunts représentant un encours brut de 4 993 571 euros soit 72,8% (se reporter à la partie 11.3 transactions avec les parties liées).

M. Ernesto PREATONI a officiellement notifié le Groupe de sa décision de reporter les échéances principales et intérêts au 31 décembre 2028. 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 27,2% des obligations convertibles, la dette obligataire de Domina Vacanze Holding 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 le Groupe ProKapital pour le financement des programmes immobiliers en cours.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

Emprunteur	Devise d'émission	Taux de référence	Echéance	31/12/2025	31/12/2024
Encours brut Total (en euros)				45 470 613	41 028 613
Groupe Pro Kapital				23 551 546	17 811 151
Sparkasse	EUR	3%	30/06/2030	281 250	343 750
BluOr bank	EUR	6,11%	05/12/2030	554 182	
Siauliu Bankas	EUR	5% + Euribor 6M	31/08/2027	8 065 536	500 000
Volksbank	EUR		31/12/2025	-	39 710
AS LHV Bank	EUR	4,5% + Euribor 6M	25/07/2028	10 000 000	
AS LHV Bank	EUR	5,75% + Euribor 6 M	18/04/2028	3 511 836	
AS LHV Bank	EUR	Euribor + 5,25%	28/04/2026	-	15 103 916
AS LHV Bank	EUR	6,25% + Euribor 6M	18/04/2027	1 138 742	1 823 775
Immobiliare Novate				9 570 424	10 187 486
Crédit Agricole	EUR	5%	05/10/2039	5 975 201	6 254 499
Crédit Agricole	EUR	5%	30/09/2040	1 346 020	1 409 028
Crédit Agricole	EUR	5%	05/10/2039	2 046 700	2 149 532
BANCA SELLA	EUR	1%	30/09/2028	13 962	18 950
MEDIOLANUM	EUR	Euribor Trim.Floor base 360: 1,173%	31/01/2027	188 541	355 477
PK Sicily				12 316 016	12 986 636
AMCO	EUR	3%	31/12/2026	12 313 352	12 977 638
INTESA	EUR	1%	14/05/2026	2 664	8 998
Nile Company for Hotels & Resorts Management				-	13 656
Arab African International Bank	EGP	21%	01/04/2025	-	13 656
Autres emprunts et ajustements				32 627	29 684

Autres emprunts et dettes assimilées

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

Emprunteur	Prêteur	Nature	31/12/2025	31/12/2024
Encours brut Total (en euros)			9 365 669	10 764 115
Entités du Groupe	M. Ernesto PREATONI (1)	Prêts et avances	1 799 766	2 969 419
Domina International	Tiers	Crédit vendeur- Acquisition d'Unopuntotre	3 397 940	3 391 427
Domina International	Accordo Limited & Saarmas (1)	Prêts	390 467	550 244
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	362 648	365 437
Preatoni Swiss Holding	Ikaro Mangement Midle Est (1)	Prêts	189 996	215 065
Autres			185 784	5 955

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

Covenants

Le covenant prévu par les clauses contractuelles de l'emprunt garanti non convertible – 11 212 892 euros au 31 décembre 2025 - impose à As ProKapital Grupp et à ses filiales de respecter deux ratios :

- Ratio fonds propres/actifs supérieur à 35%. Ce ratio concerne l'émetteur As ProKapital Grupp et était de 51% au 31 décembre 2025 (43,13% au décembre 2024).
- Ratio dettes financières/programme immobilier inférieur à 75%. Ce ratio concerne les filiales du groupe ProKapital. Comme mentionné ci-avant, les tests ont mis en évidence le non-respect de ce ratio au 31 décembre 2025 par l'une des filiales. Ce manquement de nature technique a été levé le 26 mars 2026.

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

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

5.14 Autres passifs non courants

En euros	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Ecarts de conversion	Variation de périmètre	Transfert de postes	31/12/2025
Dépôts et cautionnements reçus	3 202 861	5 981	(464 875)	(176 828)	-	780 255	3 347 394
Autres passifs	2 142 210	-	-	(120 290)	-	(44 571)	1 977 350
Total	5 345 071	5 981	(464 875)	(297 118)	0	735 685	5 324 743

Les "dépôts et cautionnements" sont principalement versés par les tours operators et enregistrés par Nile (2 275 418 euros) . Les « autres passifs » sont constitués d'une dette chez Sicot (1 938 057 euros) vis à vis du fournisseur d'eau DIA Egypt.

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 d'exploitation.

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Fournisseurs	11 542 658	13 072 480
Autres passifs	16 405 086	13 368 787
Dettes fiscales et sociales	6 860 814	4 001 301
Produits constatés d'avance	1 11 496	618 082
Autres dettes d'exploitation	9 432 776	8 749 404

Les autres dettes d'exploitation enregistrent principalement :

- Des acomptes versés par les clients de l'hotellerie timeshare;
- Des sommes perçues pour le compte de mandants propriétaires de biens en timeshare ;
- De dettes vis-à-vis de fournisseurs de services et d'énergie.

5.16 Actifs et Passifs sur contrats

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 15)

Le Groupe doit présenter de façon isolée, à l'actif de l'état de situation financière, dans le poste Actifs sur contrats, les créances pour lesquelles il n'a pas encore obtenu un droit inconditionnel à encaissement, par exemple parce qu'il a rempli, pour partie uniquement, ses obligations. Ces actifs sur 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, en passifs sur contrats de l'état de situation financière, les passifs encourus du fait que les clients ont payé une prestation qui n'a pas encore été fournie.

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

Il n'existe pas d'actifs sur contrats à l'actif de l'état de situation financière de PREATONI Group.

Il existe des passifs sur contrats sont enregistrés par :

- Le développement immobilier : ils sont constitués par les avances versées à la réservation des biens immobiliers et reprises lorsque le bien est remis aux clients. Les montants sont versés sur des programmes en cours ou achevés et peuvent représenter 10 à 20% du prix de vente. Les contrats portant sur des actifs achevés ne contiennent pas de composante financement importante. Concernant les contrats sur les actifs en cours de développement, certains paiements anticipés sont supérieurs à un an. Néanmoins, compte tenu de leur montant, il est considéré que l'ajustement serait non significatif sur les états financiers de l'exercice en cours et des exercices précédents.
- L'Hôtellerie & Tourisme : ils sont constitués par les avances versées par les clients et les agences de voyage.
- Le timeshare en Egypte : en Egypte, le timeshare est vendu sous la forme d'un droit à usufruit d'une durée d'une ou plusieurs semaines et sur une période de 5 ou 30 ans essentiellement. Le prix de vente est réglé en général sur une période de 18 mois au plus. En application d'IFRS 15, les produits de vente de timeshare sont étalés sur des durées de 5 à 30 ans et donc constatés au moment où les services promis aux clients sont fournis. Les sommes versés par les clients et portant sur des prestations non encore fournies sont classées au bilan en passifs sur contrats. Ces avances sont annulées au fur et à mesure de la reconnaissance du chiffre d'affaires en résultat. Selon la norme IFRS 15, les contrats de Timeshare en Egypte comportent une composante financement importante en raison de la période qui s'écoule entre le moment où le client règle le prix contractuel et le moment où la prestation est fournie. La composante financement est enregistrée en passifs sur contrats, en contrepartie de la charge d'intérêts et constatée lors des exercices ultérieurs en chiffre d'affaires au fur et à mesure de la reconnaissance du chiffre d'affaires sur les services fournis aux clients.

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Passifs sur contrats non courants	12 378 517	8 420 135
Développement Immobilier		
Hôtellerie		
Timeshare	12 378 517	8 420 135
Passifs sur contrats courants	9 922 205	11 629 295
Développement Immobilier	5 887 916	9 617 774
Hôtellerie	1 864 190	1 201 953
Timeshare	2 170 099	809 568
Total	22 300 722	20 049 430

L'évolution des passifs sur contrats est expliquée par :

- Les avances clients pour le développement immobilier ; elles sont en diminution au 31 décembre 2025 par rapport au 31 décembre 2024 car les projets de développement de Kalaranna, Uus-Kindrali et Šaltinių Namai ont été achevés déclenchant la livraison des biens à leurs propriétaires.
- Les montants versés par les clients de Sunny Properties pour le timeshare en Egypte ; ils 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. La composante financement est enregistrée en passifs sur contrats courant pour un montant de 866 461 euros.

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				
31/12/2024	1 914 140	200 760	23 938	2 138 838
Variations de périmètre	-	9 405	9 771	19 176
Acquisitions	579 935	-	-	579 935
Cessions	(234 195)	-	-	(234 195)
Ecart de conversion	(0)	-	-	(0)
Autres	-	86 372	-	86 372
31/12/2025	2 259 880	296 537	33 709	2 590 126
Amortissements et pertes de valeur				
31/12/2024	(538 615)	(88 072)	(6 842)	(633 529)
Variations de périmètre	-	-	-	-
Amortissement et perte de valeur	(374 842)	(62 832)	(9 370)	(447 044)
Cessions	203 295	-	-	203 295
Ecart de conversion	(0)	-	-	(0)
Autres	-	-	-	-
31/12/2025	(710 162)	(150 904)	(16 212)	(877 278)
Valeur nette				
31/12/2024	1 375 525	112 688	17 096	1 505 309
31/12/2025	1 549 718	145 632	17 497	1 712 848

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

▪ Dette de location

En euros	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Ecarts de conversion	Variation de périmètre	Transfert de postes	31/12/2025
Dette de location non courante	1 104 285	619 611	(15 208)	0	(41 326)	(247 959)	1 419 402
Dette de location courante	441 774	5 267	(334 314)	(0)	18 415	254 135	385 277
Total	1 546 059	624 878	(349 522)	(0)	(22 911)	6 176	1 804 680

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

En euros	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31/12/2025
Dette de location	385 277	1 378 358	41 045	1 804 680

▪ Charges de location non retraitées

Au 31 décembre 2025, le montant des charges de location non retraitées est de 585 397 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 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.

En Estonie, Lituanie et Lettonie, les revenus sont constatés à l'achèvement du fait du transfert progressif du risque et par conséquent du transfert de propriété effectif à la date de la signature de l'acte notarié.

Les avances versées par les clients lors de la réservation des programmes sont isolées au passif sous la ligne « Passifs sur 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...) et aux revenus de prestations annexes proposées aux clients (excursions...).

Timeshare

Les clients ont la possibilité d'acheter du timeshare 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 timeshare dont Sicot est nu-propiétaire. Le versement d'un acompte de 30% (40% à compter de janvier 2025) 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 de 5 ou 30 ans. Le solde 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 timeshare est vendu sous la forme d'unités immobilières d'une durée d'une semaine utilisable une fois par an, sur une durée illimitée. Le chiffre d'affaires est constaté à la date d'acceptation du contrat par le client. Ce dernier peut utiliser le bien dès la signature du contrat sans attendre la signature de l'acte notarié.

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

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Développement immobilier	53 162 349	18 135 592
Hôtellerie & Tourisme	52 997 012	48 949 314
Hôtellerie	49 276 611	45 419 356
Timeshare	3 720 401	3 529 958
Total	106 159 361	67 084 906

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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

En euros	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
31/12/2025	1 498 484	4 788 718	10 419 342	16 706 544
31/12/2024	1 129 593	3 879 206	7 869 441	12 878 240

6.2 Charges d'exploitation

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Achats consommés	(40 609 760)	(21 168 520)
Énergie, entretien et réparations	(7 005 906)	(7 714 654)
Autres coûts	(21 101 381)	(19 944 862)
Impôts et taxes	(1 089 903)	(1 152 582)
Total	(69 806 950)	(49 980 617)

Le poste « Achats consommés » comprend le coût de revient des projets immobiliers à hauteur de 27 408 984 euros au 31 décembre 2025 - contre 6 192 099 euros au 31 décembre 2024- et les achats consommés de l'activité Hôtellerie à hauteur de 12 726 837 d'euros.

6.3 Pertes de valeur, amortissements et provisions

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Pertes de valeur	(475 134)	4 379 461
Amortissements	(4 946 493)	(5 004 332)
Dotations/reprises sur provisions	(417 295)	(714 005)
Total	(5 838 922)	(1 338 876)

L'évolution du poste entre 2024 et 2025 est expliquée principalement par la variation des pertes de valeur, et plus particulièrement par les reprises de provisions sur autres créances (Eginvest pour 2 189 149 euros chez Nile) et sur créances clients irrécouvrables (1 072 238 euros) comptabilisées au 31 décembre 2024.

6.4 Résultat des activités opérationnelles

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Résultat Opérationnel Courant	16 017 902	290 869
Variation de valeur des immeubles de placement	3 467 358	1 129 904
Cessions d'éléments d'actifs	(209 398)	(15 315)
Effet des variations de périmètre	178 835	(6 750)
Autres produits et charges	437 981	(46 206)
Dépréciations des écarts d'acquisition	(9 788 489)	(10 751 031)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	(476 794)	(745 788)
Résultat des activités opérationnelles	9 627 395	(10 144 317)

Au 31 décembre 2025, le Résultat des Activités Opérationnelles enregistre :

- La dépréciation des écarts d'acquisition de l'activité de Développement immobilier pour 9 571 888 euros ;
- Un produit de juste valeur de 3 467 358 euros réalisé par le Groupe ProKapital, principalement pour Kristiine City à Tallin et Blue Marine à Riga.
- Un produit de 178 835 euros résultant de la dilution (- 21%) de la participation de Prea Swiss Holding dans Preatoni Real Estate DMCC.

6.5 Résultat financier

PRINCIPES COMPTABLES

Le groupe enregistre dans le résultat financier l'effet de la composante financement importante identifiée sur les contrats de timeshare vendus en Egypte par Sunny Properties (voir les notes 5.16 Passifs sur les contrats et 6.1 Chiffre d'affaires).

L'effet du financement est calculé en utilisant les taux d'intérêts moyens de l'activité Hôtellerie & timeshare respectivement de 4,25% pour 2023, 4,84% pour 2024 et 3,84% pour 2025. Les taux retenus sont maintenus sur toute la durée des contrats.

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	52 669	84 986
Intérêts bancaires reçus	52 669	84 986
Coût de l'endettement financier brut	(5 446 050)	(6 408 534)
Intérêts et charges des emprunts obligataires	(2 716 531)	(4 710 141)
Intérêts des autres emprunts	(953 889)	(1 144 080)
Intérêts bancaires et sur opérations de financement	(1 721 075)	(515 674)
Charges financières sur la dette de location	(54 555)	(38 639)
Coût de l'endettement financier net	(5 393 381)	(6 323 548)
Autres produits et charges financiers	(485 468)	1 698 346
Pertes de change	(1 608 389)	(3 895 201)
Gains de change	1 796 435	5 799 122
Autres charges financières	(829 272)	(460 898)
Autres produits financiers	155 759	255 323
Résultat financier	(5 878 849)	(4 625 202)

L'impact de la composante financement des contrats de timeshare est enregistré en « Intérêts bancaires et sur opérations de financement » pour un montant de - 1 056 129 euros dont 491 067 euros pour les exercices 2022 à 2024.

Les intérêts des emprunts obligataires restent le principal poste composant le coût de l'endettement. Ces intérêts portent en presque totalité sur l'emprunt obligataire garanti du Groupe ProKapital . En 2024, ils comprenaient une charge non récurrente de 1 400 000 euros générée par la restructuration de cet emprunt en 2024. L'évolution constatée entre 2025 et 2024 est donc la conséquence de la non-reconduction de la charge non récurrente et de la diminution de l'encours de dette en 2024 et 2025.

7 Impôts et impôts différés

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 où il est probable que 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.

7.1 Charges d'impôt

Au 31 décembre 2025, les impôts se décomposent comme suit :

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Impôt courant	(2 946 462)	(507 691)
Impôt différé	986 399	(1 670 273)
Total	(1 960 062)	(2 177 964)

Les taux d'impôts appliqués sont :

	31/12/2025	31/12/2024
France	25,0%	25,0%
Allemagne	30,0%	30,0%
Egypte	22,5%	22,5%
Estonie (1)	22,0%	20,0%
Italie	27,9%	27,9%
Lettonie (1)	20,0%	20,0%
Liechtenstein	21,5%	21,5%
Lituanie	16,0%	15,0%
Suisse	18,0%	21,5%
United Arab Emirates - Ras el Khaïmah	0,0%	0,0%

(1) le résultat est taxé uniquement en cas de distribution de dividendes

Trois entités contribuent au montant d'impôt courant du 31 décembre 2025 :

- PREATONI GROUP enregistre une régularisation d'impôt exceptionnelle de -367 740 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 1 703 545 euros. Cette entité ne dispose pas de réserves de déficits imputables sur ses bénéfices.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

- Le Groupe ProKapital enregistre une charge d'impôts de 478 586 euros calculée sur les résultats taxables de ses filiales lituanienne, allemande et italienne.

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

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net	1 788 483	(16 947 483)
Part dans les entreprises associées et coentreprises	(476 794)	(745 788)
Impôts	(1 960 063)	(2 177 964)
Résultat avant impôt des sociétés intégrées (A)	4 225 340	(14 023 731)
Taux d'impôt normalif de Preatoni Group (B)	25,0%	25,0%
Impôt théorique (C) = (A) x (B)	(1 056 335)	3 505 933
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	392 704	493 313
Différences permanentes	(1 406 673)	(347 164)
Eléments taxés à taux réduit ou nul	2 765 209	30 651
Compléments d'impôt		79 506
Effet de la non-reconnaissance d'impôts différés actifs sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles	(3 835 774)	(5 268 089)
Reconnaissance ou consommation de produits d'impôt sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles antérieurement non reconnus	1 595 885	(464 564)
Effet des changements de taux d'impôt		-
Autres impôts, crédits d'impôt et autres réductions d'impôt	(415 079)	(207 550)
Impôt effectif	(1 960 063)	(2 177 964)

7.2 Impôts différés

En euros	Actifs incorporels & corporels	Déficits	Autres bases	Total
Impôts différés actifs				
31/12/2024	169 125	4 114 547	299 926	4 583 598
Variations de périmètre				-
Variation en résultat		(81 662)	(212 148)	(293 810)
Ecarts de conversion			(23 860)	(23 860)
Autres variations				-
31/12/2025	169 125	4 032 885	63 918	4 265 928
Impôts différés passifs				
31/12/2024	16 733 847		1 962 596	18 696 443
Variations de périmètre				-
Variation en résultat	(408 610)		(871 598)	(1 280 208)
Ecarts de conversion	(602 849)		(64 278)	(667 127)
Autres variations	143 264		175	143 439
31/12/2025	15 865 652		1 026 895	16 892 547

Les impôts différés passifs comprennent principalement les impôts enregistrés par la société Sicot dans le cadre du regroupement d'entreprise. Le solde fin 2025 est de 10 054 081 euros pour une base de 44 684 803 euros.

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 (896 323 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 en 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 et écarts actuariels

Provisions (en euros)	31/12/2025	31/12/2024
Ouverture	590 934	568 430
Entrée de périmètre		
Coût d'intérêt	17 714	19 384
Coût du service courant	85 253	87 235
Cotisations des participants au régime		
Prestations payées, nettes	(60 906)	(96 586)
Coût du service passé		
Frais administratifs		
Perte / (gain) actuarielle sur les obligations au titre des prestations définies	642	12 471
Régime de prestations définies non actualisé en Italie		
Clôture	633 637	590 934
Ecarts actuariels (en euros)	31/12/2025	31/12/2024
Ouverture	67 847	80 318
Perte / (gain) actuarielle sur les obligations au titre des prestations définies	(642)	(12 471)
Rendement sur les actifs du régime		
Clôture	67 205	67 847

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

■ Hypothèses actuarielles et analyse de sensibilité

	31/12/2025			31/12/2024		
Hypothèses actuarielles						
Taux d'actualisation	Eur corporate AA, AA+, 31 12 2025 13,00%			Eur corporate AA, AA+, 31 12 2024 13,00%		
Taux de roulement du personnel	2025: 1,8% 2026: 1,7% 2027: 1,8% Dal 2028: 1,9%			2024: 1,1% 2025: 1,8% 2026: 1,8% 2027: 1,8% 2028: 1,9% Dal 2029: 2,0%		
Taux d'inflation	1,00%			1,00%		
Augmentation de salaire future	Table RG48			Table RG48		
Démographie	Table RG48			Table RG48		
Analyses de sensibilité (en euros)						
	Taux + 0,50%		Taux - 0,50%			
Taux d'actualisation	619 206	651 876	575 612	608 325		
Taux d'inflation	644 254	626 200	600 199	583 058		
Taux de rotation du personnel	635 549	634 680	591 418	591 644		

8.2 Frais de personnel et effectifs

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Salaires et émoluments	(10 149 164)	(10 620 173)
Charges de sécurité sociale	(1 776 556)	(1 479 064)
Autres coûts	(1 802 696)	(1 885 247)
Total	(13 728 416)	(13 984 484)

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 1 600 au 31 décembre 2025 contre 1 678 au 31 décembre 2024. L'Egypte enregistre une diminution de 94 ETP consécutive à l'externalisation de certains services et prestations, notamment l'activité Spa à Sharm el Sheikh.

Pays / Activité	Cadres & Agents de maîtrise	Employés & Ouvriers	31/12/2025			31/12/2024		
				Dont Homme	Femmes		Dont Homme	Femmes
Egypte	90	1 345	1 435	1 404	31	1 529		
Italie	9	54	63	25	38	53		
Hôtellerie & Tourisme	99	1 399	1 498	1 429	69	1 582		
Pays Baltes et Allemagne	5	97	102	45	57	96		
Développement immobilier	5	97	102	45	57	96		
Autres			-	-	-	-		
Total	104	1 496	1 600	1 474	126	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.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

Le Groupe utilise l'euro comme monnaie de présentation et est exposé au risque de conversion des devises, au cas présent de la livre égyptienne, qui impacte fortement la valeur comptable des actifs corporels et incorporels depuis 2022.

Le tableau suivant présente la part de la conversion des devises sur la variation globale des postes écarts d'acquisition nets, immobilisations incorporelles et corporelles nettes entre le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2025 ; la dépréciation de la livre égyptienne par rapport à l'euro a généré une perte de valeur -86 410 298 euros sur la période pour les trois postes.

En euros	Ecarts d'acquisition	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Total
31/12/2022	142 062 670	6 821 005	167 829 162	316 712 837
Conversion	(11 723 955)	218 372	(24 280 079)	(35 785 662)
Autres variations	(447 341)	(360 037)	5 502 700	4 695 322
31/12/2023	129 891 374	6 679 340	149 051 783	285 622 497
Conversion	(14 545 210)	(44 509)	(28 462 445)	(43 052 164)
Autres variations	(10 751 031)	(173 323)	(1 470 616)	(12 394 970)
31/12/2024	104 595 133	6 461 508	119 118 722	230 175 363
Conversion	(2 526 768)	23 986	(5 069 690)	(7 572 472)
Autres variations	(8 740 157)	(176 156)	(202 304)	(9 118 618)
31/12/2025	93 328 207	6 309 338	113 846 727	213 484 272

A contrario, les activités d'hôtellerie et tourisme en Egypte génèrent des revenus en devises étrangères (dont euro et dollar) tandis qu'une part des charges (dont charges de personnel, utilités, entretien) est payée en devise locale. Par ailleurs, il n'existe pas de dettes financières au bilan. La dépréciation de la livre égyptienne sur les trois derniers exercices affecte peu l'exploitation.

Les risques de change ne sont pas couverts.

▪ Risque de taux d'intérêt

La proportion d'endettement à taux variable du Groupe est passé de 19,8% en 2024 à 27,9 % au 31 décembre 2025.

Encours brut (en euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Taux fixe ou sans intérêts	Taux Variable	Total	Taux fixe ou sans intérêts	Taux Variable	Total
Emprunts obligataires	27 158 119	-	27 158 119	37 916 994	-	37 916 994
Emprunts auprès des établissements de crédit	22 565 958	22 904 655	45 470 613	23 245 445	17 783 168	41 028 613
Autres emprunts	9 365 669	-	9 365 669	10 764 115	-	10 764 115
Total	59 089 746	22 904 655	81 994 401	71 926 554	17 783 168	89 709 722
%	72,1%	27,9%	100,0%	80,2%	19,8%	100,0%

Les emprunts à taux variable sont presque exclusivement portés par le Groupe ProKapital pour le financement des projets de construction (se reporter à la note 5.13.3).

Pour évaluer le risque de taux d'intérêt associé à ces emprunts, la sensibilité retenue consiste à calculer l'impact d'une variation des taux de plus ou moins 0,5 % par rapport aux taux d'intérêt variables au 31 décembre 2025. Une variation de plus ou moins 0,5% des taux d'intérêt à court terme sur le nominal de la dette nette à taux variable générerait, sur la charge d'intérêt, un gain ou une perte additionnelle de l'ordre de 112 000 euros.

Les autres emprunts, qui comprennent les dettes vis-à-vis de M. Ernesto PREATONI sont à taux fixe ; 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 :

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

En euros	31/12/2025	Non échues	Echues				Plus de 90 jours
			Echues Total	0-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	
Créances clients brutes	20 264 664	7 110 661	13 153 999	3 495 576	405 053	189 341	9 064 029
Perte de crédit attendue	(6 321 390)	-	(6 321 389)	-	-	-	(6 321 389)
Total	13 943 274	7 110 661	6 832 611	3 495 576	405 053	189 341	2 742 641

En euros	31/12/2024	Non échues	Echues				Plus de 90 jours
			Echues Total	0-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	
Créances clients brutes	16 497 862	3 273 148	13 224 714	1 766 894	440 389	79 303	10 938 127
Perte de crédit attendue	(6 006 560)	-	(6 006 559)	(20 105)	(12 379)	(2 816)	(5 971 258)
Total	10 491 301	3 273 148	7 218 155	1 746 789	428 010	76 487	4 966 869

La part des activités Hôtellerie & Tourisme et Timeshare est la suivante :

- Au 31 décembre 2025 :

En euros	31/12/2025	Non échues	Echues				Plus de 90 jours
			Echues Total	0-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	
Créances clients brutes	14 364 698	2 291 917	12 072 777	3 495 576	405 053	189 341	7 982 807
Egypte - Time share	677 228	(0)	677 226	0	(0)	(0)	677 226
Egypte - Hôtellerie	8 071 778	0	8 071 778	3 353 540	347 971	8 033	4 362 234
Italie - Time Share	3 934 898	2 291 482	1 643 416	33 600	28 885	110 920	1 470 011
Italie - Hôtellerie	1 680 794	435	1 680 358	108 436	28 198	70 389	1 473 336
Perte de crédit attendue	(5 240 168)	-	(5 240 167)	-	-	-	(5 240 167)
Egypte - Time share	(676 297)	-	(676 297)	-	-	-	(676 297)
Egypte - Hôtellerie	(2 992 774)	-	(2 992 774)	-	-	-	(2 992 774)
Italie - Time Share	(1 020 437)	-	(1 020 437)	-	-	-	(1 020 437)
Italie - Hôtellerie	(550 659)	-	(550 658)	-	-	-	(550 658)
Total	9 124 530	2 291 917	6 832 611	3 495 576	405 053	189 341	2 742 641

- Au 31 décembre 2024 :

En euros	31/12/2024	Non échues	Echues				Plus de 90 jours
			Echues Total	0-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	
Créances clients brutes	14 600 752	2 564 140	12 036 612	1 759 390	437 742	78 661	9 760 818
Egypte - Time share	665 847	(0)	665 847	0	0	(0)	665 847
Egypte - Hôtellerie	8 510 764	-	8 510 764	1 683 388	366 084	3 457	6 457 836
Italie - Time Share	3 663 491	1 997 077	1 666 414	7 724	67 110	44 370	1 547 211
Italie - Hôtellerie	1 760 650	567 063	1 193 586	68 278	4 549	30 835	1 089 925
Perte de crédit attendue	(4 925 338)	-	(4 925 337)	(20 105)	(12 379)	(2 816)	(4 890 036)
Egypte - Time share	(537 827)	-	(537 827)	-	-	-	(537 827)
Egypte - Hôtellerie	(2 753 314)	-	(2 753 314)	(20 105)	(12 379)	(2 816)	(2 718 013)
Italie - Time Share	(1 080 939)	-	(1 080 939)	-	-	-	(1 080 939)
Italie - Hôtellerie	(553 258)	-	(553 257)	-	-	-	(553 257)
Total	9 675 413	2 564 140	7 111 275	1 739 285	425 363	75 845	4 870 782

- **Créances de l'activité Timeshare**

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 : moins de 30% de l'encours réglé (acompte) ;
- Catégorie 2 performance moyenne : Entre 30% et 50% d'encours réglé ;

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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

Comme indiqué en note 5.8, l'encours brut du timeshare en Egypte est constitué par des créances antérieures au 1er juillet 2022, provisionnées en totalité.

- 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 :

Catégorie	Maturité (jours)										
	Non due	< 30	30- 60	61- 90	91-120	121-150	151-180	181-270	271-360	361 -720	>721
Toutes	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	10%	50%	100%

En Egypte, Nile applique un modèle de matrice calculant l'ancienneté des créances de trois catégories de clients (Tour operators, propriétaires d'appartements et VIP Travel) sur l'exercice en cours.

Pour chacune des trois catégories de clients, il est déterminé 3 scénarios de risque : *base*, *best* et *worst*. Un montant de perte attendu est calculé pour chaque scénario. La provision finale est déterminée en effectuant une moyenne des trois provisions calculées.

Une provision complémentaire peut être ajoutée à la provision "ECL" pour les clients qui ne sont pas gérés dans la matrice.

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 31 décembre 2025, la dette à moins d'un an représente 52% de la dette totale (contre 28% fin 2024) et 41,92% de l'endettement net financier (contre 20% fin 2024).

Comme décrit au paragraphe 5.13.3, un emprunt obligataire garanti non convertible dans le Groupe ProKapital, dont la date de remboursement contractuelle est fixée au 20 février 2028 a été également classé en dette courant pour un montant de 11 212 milliers d'euros en raison d'un manquement à une clause restrictive technique existant au 31 décembre 2025. Ce manquement de nature technique a été levé le 26 mars 2026. Ce qui a permis de reclasser cette dette en non courant après la date de clôture.

Sans cet évènement technique exceptionnel, la dette à moins d'un an représente 39% de la dette totale et 27% de l'endettement financier net.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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

En euros	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31/12/2024
	Dettes financières	46 455 198	35 753 622	6 605 907	88 814 727	26 934 157	48 744 773	19 813 078
Dettes de location	385 277	1 378 358	41 045	1 804 680	441 774	1 025 358	78 927	1 546 059
Total dettes	46 840 475	37 131 980	6 646 952	90 619 407	27 375 931	49 770 131	19 892 005	97 038 067
Trésorerie active	(15 244 785)	-	-	(15 244 785)	(10 261 675)	-	-	(10 261 675)
Endettement financier net	31 595 690	37 131 980	6 646 952	75 374 622	17 114 256	49 770 131	19 892 005	86 776 392

10 Garanties données

Les filiales du groupe ont donné les garanties suivantes :

En Euros				31/12/2025		31/12/2024		
Donneur	Bénéficiaire	Financement garanti	Nature de la garantie	Montant du financement garanti	Montant de la garantie	Montant de la garantie		
Groupe ProKapital	Nordic Trustee & Agency AB	Emprunt obligataire Garanti/non convertible	Nantissement des titres de participation des filiales	20 772 454	63 306 341	63 306 341		
			Nantissement du compte bancaire LHV Pank AS		14 262	14 262		
	LHV Bank AS	Emprunts bancaires	Stocks Kalaranna 8, Tallinn	14 650 578	12 482 302	26 437 250		
			Stocks Tali3/Sammu 8, Tallinn		17 817 332	9 429 995		
	Šiauliu Bankas UAB		Stocks Aguonų 8, Aguonų 10, Aguonų 10A, 10B, 10C	8 065 536	15 390 419	9 828 374		
BluOr Bank		Stocks Trijadibas iela 1A, Riga	551 182	3 683 346	-			
PK Sicily Spa	AMCO	Emprunt bancaire	Hypothèque sur l'hôtel Zagarella	12 671 603	52 000 000	52 000 000		
			Nantissement du compte bancaire Crédit Agricole (5372)				NC	NC
			Nantissement des actions (capital)				5 000 000	5 000 000
Immobiliare Novate	Crédit Agricole	Emprunt bancaire	Hypothèque sur l'hôtel Domina Milano Fiera	6 116 418	4 680 000	4 680 000		
			Hypothèque sur l'hôtel Domina Milano Fiera	1 377 877	9 000 000	9 000 000		
			Hypothèque sur l'hôtel Domina Milano Fiera	2 098 691	16 200 000	16 200 000		
Domina Vacanze Holding		Emprunt obligataire Garanti	Nantissement des titres de participation de PK Sicily	369 070	9 706 786	9 706 786		
			Nantissement des titres de participation de Immobiliare Novate		2 648 925	2 648 925		

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

11 Informations complémentaires

11.1 Actionnariat

A la date du 16 mars 2026, M. Ernesto PREATONI détenait directement 86,81% 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 au titre de l'exercice 2025 sont respectivement de 560 000 euros sous forme d'honoraires pour le Directoire et 86 000 euros sous forme de jetons de présence pour le conseil de surveillance.

11.3 Transactions avec les parties liées

Au 31 décembre 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 bilancielle de fin de période et les transactions de la période réalisées entre sociétés consolidées par intégration globale sont totalement éliminées.

▪ Les entreprises associées

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

Ces prêts ont été reclassés en actifs non courant destinés à être cédés au 31 décembre 2025.

Les montants non éliminés se présentent comme suit :

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Actifs non courants		1 141 918
Actifs courants		75 167
Actifs non courants destinés à être cédés	1 172 440	
Total Actifs	1 172 440	1 217 085
Passifs non courants	-	-
Passifs courants	-	-
Total passifs	-	-
Résultat Opérationnel Courant	-	-
Résultat financier	76 729	14 983
Résultat avant impôts	76 729	14 983
Impôts sur le résultat	-	-
Résultat net	76 729	14 983

▪ Relations entre M. Ernesto PREATONI et les sociétés du groupe PREATONI

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

En euros	31/12/2025				31/12/2024			
	Prêts	Intérêts courus	Total	Intérêts en résultat	Prêts	Intérêts courus	Total	Intérêts en résultat
Emprunteur								
Preatoni Group	767 180	67 628	834 808	28 045	1 482 300	39 882	1 522 182	37 500
Prea Swiss Holding	302 073		302 073		867 475	14 672	882 147	4 037
Domina Vacanze Holding	579 925	1 926 672	2 506 597	31 915	570 425	1 894 756	2 465 181	129 380
Sunny Properties	26 715		26 715		26 715		26 715	
Autres	123 873		123 873		22 504		22 504	
Total	1 799 766	1 994 300	3 794 066	59 960	2 969 419	1 949 310	4 918 729	170 917

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

Au 31 décembre 2025, M. Ernesto PREATONI détient la majorité des obligations émises par Domina Vacanze Holding, soit un encours hors intérêts de 4 993 571 euros représentant 72,8% de l'encours total. Les intérêts courus sur emprunts obligataires, soit 3 416 697 euros, sont dus à M. Ernesto PREATONI à hauteur de 2 580 808 euros.

	Devise d'émission	Echéance	Taux de référence	31/12/2025 Total			Dont M. Ernesto PREATONI		
				Nombre d'obligations	Encours brut	Intérêts courus	Nombre d'obligations	Encours brut	Intérêts courus
Total (en euros)				4 036 312	6 861 730	3 416 697	2 937 395	4 993 571	2 580 808
Non garanti/non convertible	EUR	31/12/2024	4%	294 118	500 000	90 500	294 118	500 000	90 500
Convertible	EUR	13/08/2021	7%	116 307	197 722	387 182	113 557	193 047	378 028
Convertible	EUR	20/01/2022	7%	8 627	14 666	28 719	8 627	14 666	28 719
Convertible	EUR	10/08/2022	7%	23 874	40 586	79 476	23 874	40 586	79 476
Convertible	EUR	16/09/2024	7%	43 002	73 103	143 152	43 002	73 103	143 152
Convertible	EUR	29/11/2020	7%	25 290	42 993	84 190	18 668	31 736	62 145
Non garanti/non convertible	EUR	31/10/2026	8%	3 525 094	5 992 660	2 603 478	2 435 549	4 140 433	1 798 788

Il est précisé que M. Ernesto PREATONI a acquis, en février 2026, 519 733 obligations de l'EO non garanti /non convertible à 8%. Il détient 86% de l'encours obligataire total après cette acquisition.

▪ Relations avec les autres parties liées

Les opérations réalisées avec les autres parties liées au cours de l'exercice 2025 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Partie liée	Nature de la relation	Activité	Etat de la situation financière (en euros)		Etat du résultat net (en euros) (Charges) et Produits
			Poste	Montant	
Domina Rus (Russie)	Entité indirectement détenue par Ernesto Preatoni	Exploitation d'un hôtel à Saint Petersburg	Prêt et créance non courant	1 583 008	6 259
Domina Management (Russie)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Société de services	Créances courant	255 845	
M. Eugenio Preatoni	Membre de la famille d'Ernesto Preatoni		Prestations de services		(321 557)
M. Edoardo Preatoni	Membre de la famille d'Ernesto Preatoni		Revenus de développement immobilier		230 619
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)	
Happiness Srl (Italie)	Entité directement détenue par Eugenio Preatoni	Société de services	Fournisseurs et autres dettes	88 005	(372 984)
Hypermarket	Filiale non consolidée de Svalbork		Emprunt et dettes non courant	710 690	(6 661)
Ikaro Mangement Midle Est FZE (Emirats Arabes Unis)	Entité indirectement détenue par Edoardo Preatoni	Société de services	Emprunt et dettes non courant	189 996	
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)	
			Créances courant	46 624	
Saarmas Family Office SA (Suisse)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Prestataire pour les sociétés du Groupe	Emprunts et courant	390 467	
			Fournisseurs et autres dettes	122 000	(118 814)
Stoupinco Investment Ltd (Chypre)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Holding	Créances courant	43 000	
			Provision sur créances	(43 000)	

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

Les autres parties liées sont :

- Des entités qui ont des relations avec des entités du groupe et dans lesquelles M. Ernesto PREATONI exerce le contrôle (ou une influence notable).
- Des entités qui ont des relations avec des entités du groupe et dans lesquelles un membre de la famille ou de l'entourage de M. Ernesto PREATONI exerce le contrôle (ou une influence notable).
- Des entités non consolidées sans lien avec M. Ernesto PREATONI.

11.4 Evénements postérieurs

- Le 16 janvier 2026, les autorités dubaïotes ont approuvé la création de 163 792 actions de Preatoni Real Estate DMCC réservée exclusivement à l'actionnaire PLT. Du fait de cette augmentation de capital réservée, la participation de Prea Swiss Holding passe de 29% à 10%.
- Le 22 janvier 2026, PREATONI Group et la société Financière Marjos ont signé un protocole destiné à mettre fin, par concessions réciproques, de manière définitive et irrévocable à l'ensemble des litiges pendants devant le tribunal de commerce et la cour d'appel de Paris.
- PREATONI Group a confié à Invest Securities, à compter du 6 février 2026, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité portant sur ses actions ordinaires admises aux négociations sur Euronext Access+ Paris, pour une durée de deux ans, renouvelable par tacite reconduction.
- Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

11.5 Honoraires des commissaires aux comptes

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

Le cabinet Ernst & Young audite les comptes du groupe ProKapital .

En euros	Forvis Mazars & réseau				Saint Germain Audit & réseau				Autres			
	31/12/2025	%	31/12/2024	%	31/12/2025	%	31/12/2024	%	31/12/2025	%	31/12/2024	%
Certification des comptes individuels et consolidés												
1) PREATONI Group SA	439 886	69%	180 000	43%	221 369	100%	107 578	100%		0%		0%
2) Filiales intégrées globalement	179 219	28%	183 540	44%	-	0%	-	0%	182 516	68%	197 667	78%
Autres services												
1) PREATONI Group SA		0%	-	0%		0%		0%		0%		0%
2) Filiales intégrées globalement	21 911	3%	53 999	13%		0%		0%	87 722	32%	56 760	22%
Total	641 016	100%	417 539	100%	221 369	100%	107 578	100%	270 238	100%	254 427	100%

AGENDA FINANCIER

L'agenda financier de la Société prévoit une publication des résultats annuels 2025 au plus tard le 30 avril 2026.

La Société n'a pas encore arrêté une date précise pour sa prochaine assemblée générale annuelle. Elle aura lieu au plus tard le 30 juin 2026.

14.3. INDICATEURS CLES DE PERFORMANCE

En plus des agrégats comptables, notamment le chiffre d'affaires, le résultat d'exploitation et les investissements, le management a défini des indicateurs alternatifs de performance suivis de manière régulière :

- **Pour la branche hôtellerie-tourisme :**
 - Le taux d'occupation : nombre de nuitées vendues rapporté au nombre de nuitées disponibles (nombre de chambres disponible à la vente multiplié par le nombre de jours d'ouverture de l'établissement),
 - L'ADR, ou Tarif journalier moyen mesure le revenu par chambre vendue ($ADR = \text{revenus des chambres} / \text{nombre de chambres vendues}$),
 - Le RevPAR mesure le revenu journalier par chambre disponible en tenant donc compte de la performance en terme d'occupation ($\text{RevPAR} = \text{ADR} \times \text{taux d'occupation}$),
 - Le TRevPAR (ou Total Revenue Per Available Room) est un indicateur de performance commerciale traduisant le revenu généré par l'ensemble des chambres disponibles sur une période de référence. Il s'obtient en divisant le revenu total par le nombre total de chambres disponibles.

- **Pour la branche développement immobilier**
 - Les m2 vendus, taux de commercialisation
 - Le prix moyen de vente au m2
 - Les m2 en cours de construction

14.4. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

La Société n'a jamais distribué de dividendes car celle-ci est de constitution récente.

14.5. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Les principaux litiges et réclamations auxquels la Société et ses filiales sont parties sont les suivants :

- Litiges Financière Marjos c/ Preatoni Group et Patrick Werner

Suite à un changement récent d'actionnariat chez Financière Marjos, les parties se sont réunies et ont décidé en date du 22 janvier 2026 de se désister de toutes les actions engagées entre elles.

Autres litiges

Le Groupe n'a pas connaissance de litiges significatifs qui seraient en cours à ce jour. Les quelques litiges concernent des litiges ordinaires avec des salariés et quelques réclamations de clients.

Un litige datant du début des années 2010 avec la compagnie de fourniture d'eau en Egypte (DIA) est désormais clos suite à la décision d'arbitrage survenue en 2016. Tous les impacts sont enregistrés dans les comptes des entités concernées.

14.6. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE

A la connaissance du Groupe, il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 31 décembre 2025.

15. INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

15.1. CAPITAL SOCIAL ET AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS

15.1.1. MONTANT DU CAPITAL SOCIAL

A la date du Document d'Information, le capital social s'élève à 324.979.591,50 euros divisé en 8.807.035 actions de 36,90 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

15.1.2. TITRES NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL

Sans objet.

15.1.3. NOMBRE, VALEUR COMPTABLE ET VALEUR NOMINALE DES ACTIONS DETENUES PAR LA SOCIETE OU POUR SON COMPTE

A la date du Document d'Information, la Société ne détient, ni directement ni indirectement, aucune de ses propres actions.

L'assemblée générale du 16 janvier 2026, sous la condition suspensive de l'admission aux négociations des actions de la Société sur le marché Euronext Growth de Paris, a autorisé le Directoire à acheter, conserver, céder ou transférer, en une ou plusieurs fois, les actions de la Société dans le cadre d'un programme de rachat soumis aux dispositions des articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce.

Ce programme a, par ordre de priorité, les objectifs suivants :

- favoriser la liquidité et animer le cours des titres de la Société sur le marché Euronext Access+ Paris, ou sur tout autre marché, par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement agissant de manière indépendante dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- remettre les titres rachetés en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ;
- attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société, notamment dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salarié ou de plans d'épargne entreprise, du régime des options d'achat d'actions ou par voie d'attribution gratuites d'actions ou toute autre condition permise par la réglementation.

15.1.4. VALEURS MOBILIERES CONVERTIBLES, ECHANGEABLES OU ASSORTIES DE BONS DE SOUSCRIPTION

Sans objet.

15.1.5. DROITS D'ACQUISITION ET/OU OBLIGATIONS ATTACHES AU CAPITAL EMIS MAIS NON LIBERE ET ENGAGEMENT D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Sans objet.

15.1.6. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL DE LA SOCIETE FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD CONDITIONNEL OU INCONDITIONNEL PREVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION

Sans objet.

15.1.7. EVOLUTION DU CAPITAL

Lors de la constitution de la Société, il a été fait apport d'une somme de 37 000 euros en numéraire libérant en intégralité le capital composé de 37 000 actions de 1 euro de nominal chacune.

Lors de l'Assemblée Générale du 25 octobre 2022, Monsieur Ernesto PREATONI a fait apport de titres de participation et de créances évalués à 361 051 435 euros. Conformément à la Loi, ces apports ont été soumis à l'examen d'un collège de commissaires aux apports qui ont conclu que la valeur des apports retenue s'élevait à 361 051 435

euros n'est pas surévaluée et, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la Société bénéficiaire des apports. Les apports ont été rémunérés par l'émission de 361 051 435 actions de 1 euro de nominal chacune. À l'issue de l'opération d'apport, le capital social est constitué de 361 088 435 actions de 1 euro de nominal chacune et toutes entièrement libérées.

L'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires du 5 décembre 2022 a décidé une réduction de capital de 36 108 843,5 euros par réduction de la valeur nominale des actions de 1 euro à 90 cents d'euro en vue de créer une prime d'émission d'égal montant. La réduction de capital, n'a pas, à cette date, été constatée en raison de l'opposition formulée par un créancier le 30 décembre 2022, toujours pendante devant le Tribunal de commerce de Paris.

Le 31 décembre 2023, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de procéder à un regroupement d'actions, par attribution de 1 action ordinaire nouvelle contre 41 actions ordinaires détenues. A l'issue de l'opération de regroupement, le capital, inchangé dans son montant de 361 088 435 euros, est alors composé de 8 807 035 actions de 41 euros de nominal chacune. A l'issue de l'Assemblée, Monsieur Ernesto PREATONI a cédé 539 845 titres représentant 6,12% du capital social auprès de 7 actionnaires italiens.

Le 11 juillet 2024, par suite de la levée de l'opposition des créanciers résultant du jugement exécutoire prononcé le 28 juin 2024 par le Tribunal de Commerce de Paris, le Directoire a mis en œuvre la réduction de capital de 36 108 843,50 euros décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 décembre 2022 et son ajustement technique lié au regroupement d'actions décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 31 décembre 2023.

Le capital est à ce jour, constitué de 8 807 035 actions de 36,9 euros de nominal chacune soit 324 979 591,50 euros.

A la date du présent document d'information, Monsieur Preatoni détient en pleine propriété 86,81% du capital.

15.1.8. DESCRIPTIONS DE PLANS D'INTERESSEMENT EN ACTIONS

Sans objet.

16. CONTRATS IMPORTANTS

16.1. CONTRATS IMPORTANTS

Branche Hôtellerie/Tourisme

1. Baux avec les exploitants des activités des sites

Il s'agit pour l'essentiel du contrat de bail donné par la société SICOT, propriétaire de l'ensemble immobilier du site de Sharm El Sheikh à la société NILE en vue de son exploitation commerciale et de la sous location par NILE à des tiers de locaux pour des activités spécifiques qu'elle n'exploite pas directement (ie : le casino, la clinique et les boutiques...).

2. Sous-traitance Foods and Beverages

L'activité Food and Beverages des hôtels et *resorts* est exploitée soit en direct par les filiales opérationnelles, soit sous traitée en externe pour les sites de Milan et Zagarella.

Ces contrats sont basés sur des cahiers des charges précis qui couvrent les sujets sanitaires, qualité, disponibilité du service.

3. Contrats avec les « Tour opérateur »

Les *tour operators* qui collaborent avec les établissements peuvent avoir des contrats formels ou effectuer des réservations ponctuelles.

Les accords sont basés sur des tarifs fixes négociés pour des périodes de séjour spécifiques. Les réservations sont effectuées par e-mail au bureau de réservation de l'établissement. Les conditions de paiement pour ces réservations sont définies dans le contrat et peuvent permettre un paiement après le séjour du client. Les paiements des *tour operators* sont toujours nets de commission.

4. Contrat avec les centrales de réservation

Les réservations en ligne proviennent des agences de voyages en ligne, des plateformes (Expedia, Booking...) et via le site du Groupe (Domina).

La relation avec les plateformes est régie par un contrat qui détermine une commission comprise entre 15% et 22% des ventes. Les réservations sont transmises à l'établissement hôtelier avec une garantie de paiement virtuelle (carte de crédit virtuelle - VCC).

Les centrales de réservation de l'hôtel facturent la VCC selon les modalités de paiement contractuelles. Le montant facturé à la VCC peut être net de commission ou brut de commission. Dans ce dernier cas, les plateformes émettront des factures de commission aux établissements.

La définition des politiques d'annulation et de remboursement est gérée directement par l'établissement. En cas d'annulation avec pénalités, la commission due aux plateformes reste due.

5. *Activité de timeshare*

- **Mandats de commercialisation**

La commercialisation des *timeshare* du Groupe est confiée à Domina Srl, filiale à 100 % du Groupe, à travers différents contrats de mandat exclusif avec les sociétés Unopuntotre, Sunny Properties (qui détient l'usufruit des *timeshare* du site de Sharm El Sheikh) et PK Sicily.

Le taux de commission attribué à Domina Srl s'élève à 50 % du montant de la vente pour Sunny Properties et Unopuntotre et à 35 % pour PK Sicily.

Domina srl gère entièrement la relation avec les clients *timeshare* de tous les produits, avec son équipe de service client et son équipe de recouvrement de créances sans frais supplémentaires, pénalités ou bonus.

Les montants sont collectés sur les comptes bancaires de Domina Srl pour tous les produits, à l'exception de ceux du site de Zagarella pour lequel les clients paient directement sur les comptes bancaires de PK Sicily.

- **Contrat de timeshare**

L'activité de *timeshare* du Groupe est exercée en Italie (Zagarella et Borgo Degli Ulivi) ainsi qu'en Egypte.

En Italie, ces contrats correspondent à la vente définitive d'un droit immobilier.

En Egypte, les contrats portent sur la vente d'un droit d'usage d'une durée contractuelle maximum de 50 ans renouvelable pour 25 années supplémentaires. Il s'agit d'une mise à disposition temporaire de l'usufruit, la vente de la propriété immobilière n'est pas juridiquement possible en Egypte, sauf à des personnes de nationalité égyptiennes. Depuis 2019, le Groupe a raccourci la durée des contrats et propose essentiellement des contrats de durée contractuelle plus courte de 5 et jusqu'à 30 ans)

Les contrats en Egypte prévoient l'obligation pour les clients de confirmer chaque année 6 mois à l'avance qu'ils seront présents pendant leur période et de payer leurs charges annuelles. En l'absence de confirmation, la chambre peut être revendue en hôtellerie. Aucune charge n'est alors facturée au client *timeshare* qui n'utilise pas sa période.

- **Partenariat RCI**

Ce partenariat est conclu pour donner aux clients *timeshare* la possibilité de rejoindre la bourse d'échange RCI.

L'accord d'affiliation principal signé en 2014 fait l'objet d'un avenant annuel qui actualise les conditions contractuelles (affiliés et tarifs).

6. *Assurances*

Se référer au paragraphe 3.7.

Branche Développement Immobilier

1. Prokapital Grupp

Vente d'unités aux clients

Le Groupe développe et vend des propriétés résidentielles et commerciales à ses clients avec lesquels il conclut des contrats de réservation pour des propriétés soit achevées, soit en cours de développement. La vente au client devient définitive lorsque l'accord final est confirmé par une transaction notariée, qui acte le transfert de la propriété au client.

Le contrat peut comprendre le versement d'un acompte à la signature du contrat préliminaire qui peut représenter jusqu'à 20 % du prix convenu et qui reste acquis au promoteur en cas de désistement du client. Le prix inscrit au contrat préliminaire est généralement ferme et définitif.

Contrats de construction

En Estonie, avant la pandémie de Covid, ProKapital Grupp, pour développer ses projets immobiliers, négociait et signait des contrats à prix ferme et définitif avec des entreprises générales de construction. Constatant qu'il était devenu impossible après la pandémie et le début de la guerre russo-ukrainienne, de trouver des entreprises générales qui acceptaient de contracter à prix fixe, ProKapital Grupp a créé sa propre filiale à 100 %, PK Engineering, qui conclut directement des contrats avec des sous-traitants par corps de métier (sélectionnés par appel d'offres).

Chaque contrat de sous-traitance suit les règles standard usuelles dans les pays baltes. Ils incluent des contraintes de délais, des retenues de garantie en moyenne de 5 %, des pénalités de retard. Une garantie de bonne exécution des travaux doit être produite.

En Lettonie et en Lituanie, l'approche est la même, mais le service fourni par PK Engineering en Estonie est externalisé auprès d'une société tierce.

17. AUTRES INFORMATIONS PROVENANT DES TIERS, EXPERTS ET SITES INTERNET

17.1. INFORMATIONS PROVENANT D'UN TIERS

Sans objet.

18. AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

18.1. CAPACITE BENEFICIAIRE

La Société atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois, à compter de la date du présent Document d'Information.

La Société a enregistré pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 un profit net consolidé de 1,8 M€ contre une perte de -16,9 M€ au 31 décembre 2024.

18.2. DISPONIBILITE DU DOCUMENT D'INFORMATION

Des exemplaires du Document d'Information sont disponibles sans frais au siège social de la Société, 7 Avenue Victor Hugo - 75116 Paris.

Le Document d'Information peut également être consulté sur le site Internet de la Société (www.preatonigroup.com) et sur le site Internet d'Euronext (www.euronext.org).

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la législation applicable, peuvent être consultés, sans frais, au siège social de la Société.

A compter de l'inscription des actions de la Société aux négociations sur le marché Euronext Access+ d'Euronext Paris, l'information réglementée au sens des dispositions du Règlement général de l'AMF sera également disponible sur le site Internet de la Société (www.preatonigroup.com).

19. GLOSSAIRE

Sans objet.

20. ANNEXE

Sans objet.

**SECONDE PARTIE – DESCRIPTION ET AUTRES SPECIFICITES LIEES A L'ADMISSION DES
TITRES DE CAPITAL**

1. FACTEURS DE RISQUES

1.1. FACTEURS DE RISQUES LIES AUX ACTIONS DE LA SOCIETE

En complément des facteurs de risque décrits au Chapitre 3 « Facteurs de risques » de la première partie du Document d'Information, les investisseurs sont invités à tenir compte des facteurs de risque suivants et des autres informations contenues dans le Document d'Information avant de procéder à la souscription ou l'acquisition des actions Preatoni Group.

Un investissement dans les actions de la Société implique des risques. Les risques significatifs que le Groupe a identifiés à la date du Document d'Information sont décrits dans sa première partie tel que complété par les informations ci-dessous. Si l'un des risques décrits dans la présente section ou dans la première partie du Document d'Information venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe pourraient être affectés. Dans une telle éventualité, le cours des actions de la Société et des valeurs mobilières émises par elle pourrait baisser et les investisseurs pourraient perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions de la Société.

D'autres risques et incertitudes non connus du Groupe à la date du Document d'Information ou qu'il juge aujourd'hui non significatifs pourraient exister et survenir et également perturber ou avoir un effet défavorable sur les activités, la situation financière, les résultats, les perspectives du Groupe ou sur le cours des actions de la Société.

Sont présentés dans ce chapitre les seuls risques spécifiques aux actions de la Société, et qui sont importants pour la prise d'une décision d'investissement en connaissance de cause.

Les principaux facteurs de risques liés aux valeurs mobilières offertes sont présentés par ordre d'importance décroissante selon l'appréciation du Groupe à la date du Document d'Information. La survenance de faits nouveaux, soit internes au Groupe, soit externes, est donc susceptible de modifier cet ordre d'importance dans le futur.

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Ampleur du risque	Degré de criticité du risque net
Risques liés à la cotation et au cours de bourse des actions de la Société			
Risque lié à l'absence de liquidité sur le titre	Elevé	Elevé	Elevé
Risque de volatilité importante du cours des actions	Elevé	Elevé	Elevé

1.1.1. RISQUES LIES A L'ABSENCE DE LIQUIDITE SUR LE TITRE

Les actions de la Société sont actuellement admises aux négociations sur le marché Euronext Access+ Paris.

Les transactions survenues depuis l'admission des titres PREATONI Group sur le marché ACCESS+ sont essentiellement des opérations de gré à gré, réalisées hors marché avec des personnes physiques ou morales. Elles résultent du dénouement d'accords pris avant la constitution du Groupe par Monsieur Ernesto Preatoni et dont l'objet visait la compensation de dettes de ce dernier par des remises de titres de Preatoni Group. Ces opérations portent sur 560 673 titres et représentent 6,30% du capital.

Date	Quantité	Nature de l'opération
08/07/25	218 887	Cession de gré à gré
29/07/25	293	Cession de gré à gré
29/08/25	19 619	Cession de gré à gré
09/09/25	3 016	Cession de gré à gré
09/09/25	25 610	Cession de gré à gré
09/09/25	26 830	Cession de gré à gré
25/09/25	24 390	Cession de gré à gré
08/10/25	1 200	Cession de gré à gré
31/10/25	7 756	Cession de gré à gré
02/11/25	500	Cession de gré à gré
05/11/25	3 335	Cession de gré à gré
12/11/25	9 756	Cession de gré à gré
02/12/25	4 878	Cession de gré à gré
02/12/25	7 811	Cession de gré à gré
09/02/26	147 687	Cession de gré à gré
26/02/26	16 463	Cession de gré à gré
04/03/26	14 635	Cession de gré à gré
16/03/26	2 561	Cession de gré à gré
16/03/26	2 561	Cession de gré à gré
11/03/26	5 610	Cession de gré à gré
12/03/26	16 463	Cession de gré à gré
16/03/26	812	Cession de gré à gré
560 673 soit 6,3 % du capital		

Monsieur Preatoni a signé, avec Invest Securities son Listing Sponsor, un engagement de conservation (lockup) dont les principales caractéristiques sont décrites ci-dessous.

Ce contrat, d'une durée de 24 mois à compter de l'admission des titres sur le Marché Euronext Growth, a pour objectif d'afficher vis-à-vis du marché, un engagement de conservation d'une participation contrôlante dans la Société et de gestion coordonnée avec le Listing Sponsor, de tout reclassement possible sur le solde de sa participation. Par ce contrat, Monsieur Ernesto Preatoni s'interdit de réaliser sans accord écrit préalable du Listing Sponsor :

- i. Offrir, nantir, prêter, céder ou promettre de céder, acquérir une option ou un droit de céder ou autrement transférer ou disposer à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, de tout Titre de Capital, ni à aucune autre opération ayant un effet économique équivalent ; ou
- ii. Réaliser toutes ventes à découvert, conclure tout contrat de couverture ou autre accord conçu pour, ou qui pourrait raisonnablement avoir pour conséquence de conduire à ou entraîner la vente ou la cession de tout Titre de Capital, ni à aucune autre opération ayant un effet économique équivalent ; ou
- iii. Conclure tout contrat de swap ou autre accord ayant pour objet ou pour effet de transférer à quiconque, en tout ou partie, l'un des attributs économiques de la propriété des Titres de Capital ; ou
- iv. Annoncer publiquement l'intention de mettre en œuvre toute opération décrite aux paragraphes i), ii) ou iii) ci-dessus.

Les transactions enregistrées sur Euronext ACCESS+ en dehors des opérations de gré à gré ont été peu nombreuses.

Bien que la Société ait demandé l'admission de ses actions sur le marché Euronext Growth à Paris, il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour ses actions ni qu'un tel marché, s'il se développe, sera suffisamment liquide et perdurera. Et cela, même si la société fera ses meilleurs efforts pour développer le marché de l'action, notamment en mettant en place, de manière pérenne, un contrat de liquidité.

Si un marché actif pour les actions de la Société ne se développe pas, la liquidité, le prix de marché de ses actions et la capacité des investisseurs à négocier leurs actions dans des conditions qu'ils pourraient juger satisfaisantes pourraient en être significativement affectés.

En sollicitant son transfert sur EURONEXT GROWTH, la société a pour objectif de développer la liquidité de l'action PREATONI Group en développant sa notoriété autour de ses points forts en particulier ses capacités de développement rentable.

1.1.2. RISQUE DE VOLATILITE IMPORTANTE DU COURS DES ACTIONS

Le prix de marché des actions de la Société pourrait être affecté de manière significative par de nombreux facteurs ayant un impact sur le Groupe, ses concurrents, ou les conditions économiques générales et les secteurs que son activité adresse.

Le prix de marché des actions de la Société pourrait notamment fluctuer de manière sensible en réaction à des événements tels que :

- L'évolution du marché sur lequel les actions de la Société seront admises aux négociations ;
- des variations des résultats financiers, des prévisions ou des perspectives du Groupe ou de ceux de ses concurrents d'une période à l'autre ;
- des annonces de concurrents ou d'autres sociétés ayant des activités similaires et/ou des annonces concernant les marchés que le Groupe adresse, y compris celles portant sur la performance financière et opérationnelle de ces sociétés ou leurs perspectives ou des annonces des acteurs des secteurs d'activité du Groupe portant sur des questions les affectant ;
- des évolutions défavorables de la situation politique, économique, sanitaire ou réglementaire applicables dans les pays ou les marchés dans lesquels le Groupe opère ou au Groupe lui-même ;
- des annonces portant sur des modifications de l'actionnariat du Groupe ;
- des annonces portant sur des modifications de l'équipe dirigeante ou de collaborateurs clés du Groupe ;
- des annonces portant sur le périmètre des actifs de la Société (acquisitions, cession, etc.) ; et
- de tout autre événement significatif affectant le Groupe ou les marchés dans lesquels il évolue.

Par ailleurs, les marchés boursiers connaissent d'importantes fluctuations qui ne sont pas toujours en rapport avec les résultats et les perspectives des sociétés dont les actions y sont négociées. De telles fluctuations de marché ainsi que la conjoncture économique pourraient donc également affecter de manière significative le prix de marché des actions de la Société et entraîner une baisse de la valeur des investissements effectués par les investisseurs.

1.1.3. RISQUES DE DILUTION

Les délégations financières consenties par l'Assemblée générale du 15 juillet 2025 confèrent au Directoire la faculté de procéder, dans les limites et conditions prévues par la loi et par les résolutions correspondantes, à diverses opérations sur le capital social de la Société. Ces délégations ont pour objet de permettre à la Société de disposer d'une flexibilité financière nécessaire à la poursuite de sa stratégie de développement.

La mise en œuvre de ces délégations est susceptible d'entraîner un risque de dilution pour les actionnaires existants via des augmentations de capital. Ce risque peut se traduire, d'une part, par une dilution du pourcentage de détention du capital et des droits de vote des actionnaires n'ayant pas participé aux opérations d'augmentation de capital, et, d'autre part, par une dilution économique.

Les délégations relatives à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription permettent aux actionnaires de préserver leur quote-part de capital sous réserve de l'exercice effectif de leurs droits.

En revanche, à défaut de participation à ces opérations, les actionnaires s'exposent à une dilution en pourcentage de capital et, le cas échéant, une dilution économique s'ils ne vendent pas leurs droits préférentiels de souscription.

Les délégations autorisant des émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription, que ce soit dans le cadre d'offres au public, d'offres s'adressant à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs, ou au profit de catégories de personnes déterminées, exposent directement les actionnaires existants à un risque de dilution, dès lors qu'ils ne bénéficient pas d'un droit prioritaire leur permettant de souscrire aux titres émis.

Par ailleurs, les autorisations portant sur l'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux, y compris celles assorties de conditions de performance, ainsi que les émissions réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise, impliquent une renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription et sont également susceptibles d'entraîner une dilution en capital, droits de vote et droits économiques.

L'ampleur effective de la dilution dépendra notamment des conditions de marché, des modalités et caractéristiques des émissions réalisées, du prix d'émission retenu, de l'exercice ou non des droits préférentiels de souscription par les actionnaires, ainsi que de l'utilisation effective par le Directoire des plafonds autorisés par les résolutions concernées. La Société estime que le degré de criticité de ce risque net est moyen.

2. INFORMATION ESSENTIELLE

2.1. DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT

La Société atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois, à compter de la date du présent Document d'Information.

3. INFORMATION CONCERNANT LES TITRES A ADMETTRE A LA NEGOCIATION

3.1. NATURE, CATEGORIE ET CODE D'IDENTIFICATION DES ACTIONS ADMISES A LA NEGOCIATION

Les titres de la Société dont l'admission sur le marché Euronext Growth Paris est demandée sont l'ensemble des actions composant le capital social de la Société, soit 8.807.035 actions, d'une valeur nominale de 36,90 euros chacune, intégralement souscrites, entièrement libérées et de même catégorie.

Identification des actions

- Libellé pour les actions : PREATONI GROUP
- Code ISIN : FR001400WXE7
- Mnémonique : ALPG
- Secteur d'activité ICB : 40501025 - Hotels and Motels
- Code NAF : 6420Z
- LEI : 8945006ASS63CULAB960
- Lieu de cotation : Euronext Growth Paris

Législation en vertu de laquelle les valeurs mobilières ont été créées

Les actions de la Société sont soumises à la législation française. Les tribunaux compétents en cas de litige avec la Société sont ceux du lieu du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges lorsque la Société est demanderesse, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

Forme et inscription en compte des actions de la Société

Les actions de la Société pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des actionnaires. Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, elles seront obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des titulaires seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres :

- De Financière d'Uzes, 13 rue d'Uzes, 75 002 Paris, mandatée par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominatif pur ;
- d'intermédiaires habilités de leur choix pour les actionnaires détenant leurs titres sous la forme au porteur.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les actions se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des actions résultera de leur inscription au compte-titres de l'acquéreur.

Les actions de la Société sont admises aux opérations d'Euroclear France qui assure la compensation des actions entre teneurs de compte-conservateurs. Les actions de la Société peuvent revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des actionnaires.

Devise dans laquelle l'admission est réalisée

La devise retenue est l'euro.

Droits attachés aux actions PREATONI Group

Les actions de la Société sont soumises à toutes les stipulations des statuts. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions de la Société sont décrits ci-après :

Bénéfice – Réserve légale – Droit à dividendes

Chaque action donne droit à une quotité, proportionnelle au nombre et à la valeur nominale des actions existantes, de l'actif social, des bénéfices ou du boni de liquidation.

Les actionnaires ne sont pas engagés au-delà du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

1. Sur le bénéfice de l'exercice, diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour être affectés à la réserve légale, pour autant que celle-ci n'atteigne pas le 10^{ème} du capital social.

Sur l'excédent disponible, augmenté s'il y a lieu du report bénéficiaire antérieur, la collectivité des associés, sur la proposition du Président, a le droit de prélever toutes sommes qu'elle/il juge convenable de fixer pour être affectées à un ou plusieurs fonds de réserves extraordinaires, généraux ou spéciaux, ou à l'amortissement du capital.

2. Le solde, s'il en existe, est réparti entre les associés sous déduction des sommes reportées à nouveau.

3. La collectivité des associés peut décider la répartition de toute somme prélevée sur les réserves dont elle a la disposition. Elle peut aussi décider la répartition de toute somme prélevée sur les primes d'émission, d'apport ou de fusion. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Le paiement des dividendes a lieu aux époques fixées par la collectivité des associés sous réserve des dispositions légales fixant un délai maximal pour cette mise en paiement.

La collectivité des associés, statuant sur les comptes de l'exercice, a la faculté d'accorder à chaque associé, pour tout ou partie du dividende mis en distribution – ou des acomptes sur dividendes – une option entre le paiement du dividende – ou de l'acompte – en numéraire ou en actions de la Société.

- Droit préférentiel de souscription

Conformément à l'article L. 225-132 du Code de commerce, les actions de la Société comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital.

Lorsque le droit préférentiel de souscription n'est pas détaché d'actions négociables, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Dans le cas contraire, ce droit est négociable pendant une durée égale à celle de l'exercice du droit de souscription par les actionnaires mais qui débute avant l'ouverture de celle-ci et s'achève avant sa clôture. L'information des actionnaires quant aux modalités d'exercice et de négociation de leur droit préférentiel sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel.

La décision relative à la conversion des actions de préférence emporte renonciation des actionnaires au droit préférentiel de souscription aux actions issues de la conversion.

La décision d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital emporte également renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donnent droit.

- Droit de vote

Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des actions conférant à leur titulaire d'un droit de vote double conformément à l'article 9.1 des statuts de la Société.

Sauf dans les cas où la loi en dispose autrement, et sauf le droit de vote double prévu ci-après, chaque actionnaire a autant de droits de vote et exprime en assemblée autant de voix qu'il possède d'actions libérées des versements exigibles.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative au nom du même actionnaire depuis deux ans au moins.

En cas d'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, le droit de vote double peut être conféré, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit. Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible ne fait pas perdre le droit de vote double et n'interrompt pas le délai d'acquisition du droit de vote double. Il en est de même en cas de transfert par suite d'une fusion ou d'une scission d'une société actionnaire.

La fusion de la société est sans effet sur le droit de vote double, qui peut être exercé au sein de la société absorbante, s'il a été institué par les statuts de celle-ci. Les droits de vote double dans des sociétés tierces dont bénéficie la société absorbée ou la société scindée sont maintenus, en cas de fusion ou de scission, au profit de la société

absorbante ou de la société bénéficiaire de la scission ou, selon le cas, au profit de la société nouvelle résultant de l'opération de fusion ou de scission.

Si les actions sont grevées d'usufruit, leur inscription en compte fait ressortir l'existence de l'usufruit. Sauf convention contraire notifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice.

- Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Comme évoqué ci-dessus, chaque action donne droit à une quotité, proportionnelle au nombre et à la valeur nominale des actions existantes, de l'actif social, des bénéfices ou du boni de liquidation.

Après le règlement du passif et des charges de la société, le produit net de la liquidation est employé d'abord à amortir complètement le capital des actions si cet amortissement n'a pas encore eu lieu ; le surplus est réparti, en espèces ou en titres, entre tous les actionnaires.

- Clauses de rachat ou de conversion

Les statuts de la Société ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des actions.

- Identification des détenteurs de titres

Les titres de capital et toutes autres valeurs mobilières pouvant être émis par la société donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Ils revêtent la forme nominative ou au porteur au choix de leur titulaire, sous réserve de la législation en vigueur et des présents statuts. Ils ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La société peut faire usage des dispositions législatives et réglementaires prévues en matière d'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

- Franchissement de seuils

Sans préjudice des obligations de déclaration prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir, ou cesse de détenir, directement ou indirectement, une fraction du capital ou des droits de vote de la société égale ou supérieure à 1% du capital social ou des droits de vote de la société, ou tout multiple de ce pourcentage, doit informer la société du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède ainsi que des valeurs mobilières donnant accès au capital et aux droits de vote qui y sont potentiellement attachés au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au siège social au plus tard le quatrième jour de bourse suivant le jour du franchissement de seuil.

Pour la détermination des seuils visés ci-dessus, il est tenu compte des actions ou droits de vote détenus indirectement et des actions ou des droits de vote assimilés aux actions ou aux droits de vote possédés tels que définis par les dispositions des articles L.233-7 et suivants du Code de commerce.

En cas d'inobservation des stipulations du présent article, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant 5% au moins du capital ou des droits de vote de la société, l'actionnaire qui n'aurait pas procédé à la déclaration susvisée dans le délai prescrit sera privé des droits de vote attachés aux actions excédant la fraction qui n'a pas été régulièrement déclarée pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'une déclaration de régularisation.

La société se réserve la faculté de porter à la connaissance du public et des actionnaires les informations qui lui auront été notifiées, ainsi que, le cas échéant, le non-respect de l'obligation susvisée par la personne concernée.

3.2. RESTRICTION A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS DE LA SOCIETE

Aucune clause statutaire ne restreint la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.

A titre d'information, 731 708 actions (8,31 % du capital) sont détenues par Monsieur Ernesto Preatoni et ont été nanties au profit de la banque Crédit Agricole Indosuez.

Comme indiqué ci-avant, Monsieur Ernesto Preatoni a signé un engagement de conservation avec Invest Securities (Le Listing Sponsor), d'une durée de 24 mois à compter de l'admission des titres sur le Marché Euronext Growth en vue d'afficher vis-à-vis du marché, un engagement de conservation d'une participation contrôlante dans la Société et de gestion coordonnée avec le Listing Sponsor, de tout reclassement possible sur le solde de sa participation. Par ce contrat, Monsieur Ernesto Preatoni s'interdit de réaliser sans accord écrit préalable du Listing Sponsor :

- i. Offrir, nantir, prêter, céder ou promettre de céder, acquérir une option ou un droit de céder ou autrement transférer ou disposer à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, de tout Titre de Capital, ni à aucune autre opération ayant un effet économique équivalent ; ou
- ii. Réaliser toutes ventes à découvert, conclure tout contrat de couverture ou autre accord conçu pour, ou qui pourrait raisonnablement avoir pour conséquence de conduire à ou entraîner la vente ou la cession de tout Titre de Capital, ni à aucune autre opération ayant un effet économique équivalent ; ou
- iii. Conclure tout contrat de swap ou autre accord ayant pour objet ou pour effet de transférer à quiconque, en tout ou partie, l'un des attributs économiques de la propriété des Titres de Capital ; ou
- iv. Annoncer publiquement l'intention de mettre en œuvre toute opération décrite aux paragraphes i), ii) ou iii) ci-dessus.

3.3. OFFRE PUBLIQUE OBLIGATOIRE, OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT ET RETRAIT OBLIGATOIRE

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques, et notamment aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et aux retraits obligatoires.

Offre publique obligatoire

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF fixent les conditions de dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique, libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF, visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un système multilatéral de négociation (« SMN »). Un projet d'offre publique doit être déposé lorsque toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce vient à détenir, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital ou des droits de vote d'une société dont le siège social est établi en France et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Growth Paris.

Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue d'une offre publique de retrait) du Règlement Général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé ou sur un SMN.

Offres publiques d'achat initiées par des tiers sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours

Aucune offre publique d'achat émanant de tiers n'a été lancée sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

3.4. RAISONS DE L'ADMISSION DES ACTIONS PREATONI GROUP AUX NEGOCIATIONS DU MARCHE EURONEXT GROWTH PARIS

L'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Euronext Growth d'Euronext Paris est destinée à offrir à l'ensemble des actionnaires actuels et futurs une plateforme de négociation et de permettre de procéder à des levées de fonds.

PREATONI Group pourra ainsi faire appel au marché et aux investisseurs dans le cadre de son développement, en fonction de ses besoins.

3.5. AUTORISATIONS ET DECISIONS D'ADMISSION

**3.5.1. ASSEMBLEE GENERALE DE LA SOCIETE AYANT AUTORISE L'ADMISSION DES
ACTIONS AUX NEGOCIATIONS SUR LE MARCHE EURONEXT GROWTH PARIS**

Bien que juridiquement non obligatoire, dans un esprit de bonne gouvernance le directoire et le conseil de surveillance ont soumis à l'assemblée générale des actionnaires le projet de transfert des actions de la Société sur le marché Euronext Growth. Les actionnaires se sont prononcés en faveur de ce projet à l'unanimité le 16 janvier 2026.

4. INFORMATIONS SUR L'OPERATION

4.1. CONDITIONS DE L'ADMISSION DES ACTIONS PREATONI GROUP SUR LE MARCHE EURONEXT ACCESS+ PARIS

4.1.1. CONDITIONS AUXQUELLES L'ADMISSION EST SOUMISE

L'admission concerne la totalité des 8 807 035 actions existantes.

4.1.2. CALENDRIER INDICATIF DE L'OPERATION

6 mai 2026	Comité d'admission d'Euronext S.A. validant le projet d'admission sur Euronext Growth Paris
7 mai 2026	Diffusion du communiqué de presse annonçant le transfert Avis Euronext de transfert de marché des titres de la Société et mise en ligne du Document d'Information
11 mai 2026	Admission à la négociation des actions de la Société sur le marché Euronext Growth Paris

5. ADMISSION A LA NEGOCIATION ET MODALITES DE NEGOCIATION

5.1. PLACE DE COTATION

Les actions ne seront admises sur aucun autre marché qu'Euronext Growth Paris.

5.2. CONTRAT DE LIQUIDITE

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 janvier 2026 aux termes de sa 1^{ère} résolution, a autorisé le Directoire, pour une durée de 18 mois à compter de l'assemblée et sous la condition suspensive du règlement-livraison des actions de la Société dans le cadre de leur admission aux négociations sur le marché Euronext Growth Paris, à mettre en œuvre un programme de rachat des actions de la Société dans le cadre des dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce et conformément au règlement général de l'AMF, en vue notamment d'animer le marché des titres de la Société, notamment pour en favoriser la liquidité, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF et conclu avec un prestataire de services d'investissement dans le respect de la pratique de marché admise par l'AMF.

En date du 21/11/2025 un contrat de liquidité relatif aux actions de la Société a été conclu par la société SAARMAS détenue à 100 % par Monsieur Ernesto PREATONI. Lors de sa mise en place effective, le contrat a fait l'objet d'un communiqué de presse en date du 5/2/2026. Le contrat est doté de 2500 actions de Preatoni Group et de 100 000 € de trésorerie. L'opérateur du contrat est la société Invest Securities.

5.3. COURS DE L'ACTION LORS DE L'ADMISSION SUR EURONEXT GROWTH PARIS

Le cours de l'action de la Société à la date d'admission à la négociation sur le marché Euronext Growth Paris sera le cours enregistré la veille à la clôture du marché Access+ d'Euronext Paris sur lequel l'action est actuellement négociée.

6. CONSEILS

6.1. CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OPERATION

Non applicable.

6.2. PARTICIPATION AU CAPITAL DE LA SOCIETE DETENUE PAR LE LISTING SPONSOR, SES BENEFICIAIRES EFFECTIFS OU SES DIRIGEANTS

Le Listing Sponsor, ses bénéficiaires effectifs ou ses dirigeants ne détiennent aucune participation au capital de la Société.

6.3. LISTING SPONSOR ET ANIMATEUR DE MARCHÉ

Le Listing Sponsor de la Société pour son admission est Invest Corporate Finance – 73 boulevard Haussmann – 75008 Paris.

Le Listing Sponsor de la Société durant sa vie boursière sera Invest Securities – 73 boulevard Haussmann – 75008 Paris.

7. **TRANSACTIONS IMPORTANTES**

7.1. **TRANSACTIONS IMPORTANTES REALISEES POSTERIEUREMENT AU 31 DECEMBRE 2025
PORTANT SUR PLUS DE 25% DU TOTAL DES ACTIFS, DU CHIFFRE D'AFFAIRES OU DES
RESULTATS DU GROUPE**

Sans objet.

8. STATUTS

8.1. STATUTS A JOUR DE LA SOCIETE

PREATONI Group

Société à directoire et conseil de surveillance
au capital de 324 979 591,50 euros
Siège social : 7, avenue Victor Hugo, 75116 Paris
R.C.S. PARIS 917 538 639

Conforme à l'original

STATUTS à jour au 16 janvier 2026

h. l

Patrick Werner *20 Janvier 2026*
Président du Directoire

TITRE I
FORME – OBJET SOCIAL – DENOMINATION SOCIALE –
SIEGE SOCIAL – DUREE

Article 1 **Forme**

La société est constituée sous la forme d'une société anonyme à directoire et conseil de surveillance régie par les lois et règlements en vigueur notamment les dispositions du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

Article 2 **Objet social**

La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- (i) la détention et la prise de participations directes ou indirectes dans le capital de sociétés, groupements ou entités juridiques de tout type, la constitution et le contrôle de filiales, l'achat, la vente et la négociation de valeurs mobilières et de parts sociales, instruments financiers et autres titres de placement ;
- (ii) toutes prestations de services en relation avec les opérations visées au (i).

A cet effet, la société pourra accomplir toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à son objet ou à tout objet similaire ou connexe, y compris la conclusion de tous emprunts, contrats de produits dérivés, promesses d'achat ou de vente d'actions, prêts ou avances.

Article 3 **Dénomination sociale**

La dénomination de la société est **PREATONI Group**

Article 4 **Siège social**

Le siège social est fixé au : **7, avenue Victor Hugo, 75116 Paris.**

Le déplacement du siège social sur le territoire français peut-être décidé par le Conseil de surveillance, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine assemblée générale ordinaire.

Article 5 **Durée**

Sauf prorogation ou dissolution anticipée, la durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

TITRE II
CAPITAL SOCIAL – MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL –
ACTIONS

Article 6 **Apports**

Lors de la constitution de la Société, il a été fait apport d'une somme de trente-sept mille euros en numéraire. La somme 37 000 € a été déposée pour le compte de la Société en formation à BNP Paribas lequel, sur présentation de la liste des associés a établi, dès avant la signature des présentes, le certificat prévu par la loi.

Lors de l'Assemblée Générale du 25 octobre 2022, Monsieur Ernesto PREATONI a fait apport de de titres de participation et de créances évalués à 361 051 720 euros

Ces apports comprennent :

- 10 000 000 d'actions représentant l'intégralité du capital social et des droits de vote de la Société PREATONI SWISS Holding, société anonyme de droit suisse dont le siège social se situe c/o Evelyn Tihemets, Riva Caccia 2, 6900 Lugano en Suisse, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Suisse sous le numéro CHE-131.755.052 (la « Société ») évalués à 277 128 575 €,
- 22 535 282 actions représentant 39,75 % du capital et des droits de vote de la société AS PROKAPITAL GRUPP, société anonyme de droit estonien dont le siège social Sõjakooli 11 Tallinn, Estonie et immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Estonie sous le numéro 10278802 et dont les titres sont admis à la cote officielle de la bourse de Tallinn, évalué à 71 555 780 €,
- De créances détenues par Mr Ernesto PREATONI sur différentes sociétés holding ou opérationnelles détenus par la société PREA SWISS Holding évaluées à 12 367 080 euros.

L'augmentation de capital qui a rémunère l'apport s'élève à 361 051 435 euros. Conformément à la Loi, ces apports été revus par un collège de commissaires aux apports qui ont conclu que la valeur des apports retenue s'élevant à 361 051 435 € n'est pas surévaluée et, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports.

Article 7 **Capital social**

Le capital social est fixé 324 979 591,50 euros. Il est divisé en 8 807 035 actions de trente-six euros et 90 centimes d'euro de valeur nominale, chacune entièrement libérée et de même catégorie

Article 8 **Modifications du capital**

Il peut être aussi réduit par une décision de l'assemblée générale extraordinaire, soit par réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction du nombre de titres.

Article 9 **Droits et obligation attachés aux actions – Identification des Actionnaires –**
Franchissements de Seuil

9.1 **Droits attachés aux actions**

Outre le droit de vote, chaque action donne droit à une quotité proportionnelle au nombre des actions émises, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation.

Les actionnaires ne sont pas engagés au-delà du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions des assemblées générales.

Sauf dans les cas où la loi en dispose autrement, et sauf le droit de vote double prévu ci-après, chaque actionnaire a autant de droits de vote et exprime en assemblée autant de voix qu'il possède d'actions libérées des versements exigibles.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative au nom du même actionnaire depuis deux ans au moins.

En cas d'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, le droit de vote double peut être conféré, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible ne fait pas perdre le droit de vote double et n'interrompt pas le délai d'acquisition du droit de vote double. Il en est de même en cas de transfert par suite d'une fusion ou d'une scission d'une société actionnaire.

La fusion de la société est sans effet sur le droit de vote double, qui peut être exercé au sein de la société absorbante, s'il a été institué par les statuts de celle-ci.

Les droits de vote double dans des sociétés tierces dont bénéficie la société absorbée ou la société scindée sont maintenus, en cas de fusion ou de scission, au profit de la société absorbante ou de la société bénéficiaire de la scission ou, selon le cas, au profit de la société nouvelle résultant de l'opération de fusion ou de scission.

Si les actions sont grevées d'usufruit, leur inscription en compte fait ressortir l'existence de l'usufruit. Sauf convention contraire notifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice.

9.2 Inscription en compte

Les titres de capital et toutes autres valeurs mobilières pouvant être émis par la société donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Ils revêtent la forme nominative ou au porteur au choix de leur titulaire, sous réserve de la législation en vigueur et des présents statuts. Ils ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

9.3 Identification des titres au porteur

La société peut faire usage des dispositions législatives et réglementaires prévues en matière d'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires

9.4 Franchissements de seuil

Sans préjudice des obligations de déclaration prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir, ou cesse de détenir, directement ou indirectement, une fraction du capital ou des droits de vote de la société égale ou supérieure à 1% du capital social ou des droits de vote de la société, ou tout multiple de ce pourcentage, doit informer la société du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède ainsi que des valeurs mobilières donnant accès au capital et aux droits de vote qui y sont potentiellement attachés au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au siège social au plus tard le quatrième jour de bourse suivant le jour du franchissement de seuil.

Pour la détermination des seuils visés ci-dessus, il est tenu compte des actions ou droits de vote détenus indirectement et des actions ou des droits de vote assimilés aux actions ou aux droits de vote possédés tels que définis par les dispositions des articles L.233-7 et suivants du Code de commerce.

En cas d'inobservation des stipulations du présent article, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant 5% au moins du capital ou des droits de vote de la société, l'actionnaire qui n'aurait pas procédé à la déclaration susvisée dans le délai prescrit sera privé des droits de vote attachés aux actions excédant la fraction qui n'a pas été régulièrement déclarée pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'une déclaration de régularisation.

La société se réserve la faculté de porter à la connaissance du public et des actionnaires les informations qui lui auront été notifiées, ainsi que, le cas échéant, le non-respect de l'obligation susvisée par la personne concernée.

TITRE III DIRECTOIRE

Article 10 Composition du directoire

1. La société est dirigée par un directoire composé au maximum de 5 membres. Le directoire exerce ses fonctions sous le contrôle d'un conseil de surveillance.

Les membres du directoire qui sont obligatoirement des personnes physiques, peuvent être choisis en dehors des actionnaires. La limite d'âge pour être membre du directoire est fixée à 80 ans.

Ils sont nommés par le conseil de surveillance qui confère à l'un d'eux la qualité de Président. Le conseil de surveillance détermine leur rémunération.

Si un siège est vacant, le conseil de surveillance doit, dans les deux mois, y pourvoir.

Tous les membres du directoire sont nommés pour une durée de quatre ans. Les fonctions du directoire prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expirent ces fonctions.

Tout membre du directoire est rééligible. Il peut être révoqué, à tout moment, soit par le conseil de surveillance à la majorité des deux-tiers des membres composant le conseil de surveillance, soit par l'assemblée générale.

2. Le Président du directoire représente la société dans ses rapports avec les tiers. Le conseil de surveillance peut, à la demande du Président du directoire, conférer à un ou plusieurs autres membres du directoire qui porte alors le titre de directeur général, le pouvoir de représenter la société. Le conseil de surveillance peut retirer ce pouvoir de représentation en retirant au membre du directoire son rôle de directeur général.

Article 11 Pouvoirs et obligations du directoire

1. Le directoire est investi à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société, sous réserve de ceux expressément attribués par la loi au conseil de surveillance et aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social et de ceux qui requièrent l'autorisation préalable du conseil de surveillance, comme il est précisé ci-après.

2. Les membres du directoire pourront, sur proposition du Président du directoire et avec l'autorisation du conseil de surveillance, répartir entre eux les tâches de direction. En ce cas cette répartition ne pourra pas dispenser le directoire de se réunir et de délibérer sur les questions les plus importantes de la gestion de la société, ni être invoquée comme cause d'exonération de l'obligation de surveillance de la conduite générale des activités de la société qui incombe à chaque membre du directoire et de la responsabilité à caractère solidaire qui s'en suit.

Le Président du directoire pourra déléguer à d'autres membres du directoire les pouvoirs appropriés pour qu'ils représentent la société au titre des tâches qui leur sont attribuées.

3. Le directoire peut investir un ou plusieurs de ses membres ou toute personne choisie hors de son sein, de missions spéciales, permanentes ou temporaires, qu'il détermine, et leur déléguer pour un ou plusieurs objets déterminés, avec ou sans faculté de subdéléguer, les pouvoirs qu'il juge appropriés.

4. Outre les décisions qui relèvent de par la loi de la compétence du conseil de surveillance ou qui nécessitent de par la loi l'approbation préalable du conseil de surveillance, les décisions suivantes sont soumises à l'approbation préalable du conseil de surveillance sur proposition du directoire :

- (a) L'approbation de la stratégie du groupe et de son budget annuel, tel qu'ils sont présentés pour approbation au conseil de surveillance lors de la présentation des comptes de l'exercice clos.
- (b) Toute acquisition d'un ou plusieurs actifs (y compris l'acquisition d'immeubles par nature et de tout ou partie de participations), directement ou par l'intermédiaire d'entités juridiques, excédant les montants fixés par le conseil de surveillance dans son règlement intérieur.
- (c) Toute cession d'un ou plusieurs actifs (y compris la cession d'immeubles par nature et la cession de tout ou partie de participations), directement ou par l'intermédiaire d'entités juridiques, excédant les montants fixés par le conseil de surveillance dans son règlement intérieur.
- (d) Tout endettement ou constitution de sûreté excédant les montants fixés par le conseil de surveillance dans son règlement intérieur.
- (e) Toute politique générale de rémunération au sein du groupe et toute rémunération des membres du directoire.
- (f) La détermination et toute modification de la politique de dividendes de la société et proposition d'acomptes sur dividendes ou de dividendes.
- (g) Toute décision de soumettre la société ou toute société de son groupe à un plan de sauvegarde ou redressement ou liquidation judiciaire.
- (h) Toute proposition de dissolution ou liquidation de la société ou de l'une de ses principales filiales.

5. Lorsqu'une opération exige l'autorisation du conseil de surveillance et que celui-ci la refuse, le directoire peut, conformément à la loi, soumettre le différend à l'assemblée générale des actionnaires qui décidera de la suite à donner au projet.

Article 12 **Organisation du directoire**

1. Le directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. La convocation est faite par son Président par tous moyens écrits y compris par courriel. L'ordre du jour doit figurer dans l'avis de convocation.

2. Deux membres au moins du directoire peuvent également convoquer le directoire par notification. Dans ce cas, la convocation, qui doit inclure l'ordre du jour proposé et une documentation suffisante, doit être envoyée au moins 3 jours avant la réunion, sauf urgence. Les autres membres du directoire peuvent soumettre aux auteurs de la notification des sujets à discuter au cours de la réunion. Ces sujets doivent être transmis dans un délai suffisant et en tout état de cause au plus tard 2 jours avant ladite réunion et doivent être confortés par une documentation suffisante, sauf urgence.

3. Le Président du directoire préside les séances ou, en son absence, le membre du directoire que le Président aura désigné (ou le membre du directoire désigné à cet effet par le directoire en cas d'incapacité du Président).

4. Pour la validité des délibérations, la présence de la moitié au moins des membres est nécessaire.

5. Les décisions sont prises à la majorité des voix, chacun des membres ne disposant que d'une voix. En cas de partage des voix, celle du Président du directoire ou du Président de séance désigné par ce dernier en cas d'absence ou d'empêchement (ou par le directoire en cas d'incapacité) est prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence, de conférence téléphonique ou tout autre moyen reconnu par la législation en vigueur.

Le directoire présente au conseil de surveillance, une fois par trimestre, un rapport sur la marche de la société.

Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, le directoire arrête et présente au conseil de surveillance, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels et les comptes consolidés. Il propose l'affectation des résultats de l'exercice écoulé.

6. Le cas échéant, le directoire examine et présente les comptes semestriels au conseil de surveillance.

7. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux, signés par le Président du directoire ainsi qu'un autre membre du directoire.

Les procès-verbaux sont reproduits sur un registre spécial. Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du directoire, l'un de ses membres, ou toute autre personne désignée par le directoire.

TITRE IV CONSEIL DE SURVEILLANCE

Article 13 Composition du conseil de surveillance

1. Le conseil de surveillance est composé de 3 à 12 membres.

Les membres sont nommés par l'assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment.

2. Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour quatre années expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. Le mandat des membres du conseil de surveillance nommés par l'assemblée générale du 16 janvier 2026 expire à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029. A titre exceptionnel, l'assemblée générale ordinaire peut désigner des membres pour une durée plus courte afin d'assurer un renouvellement échelonné du conseil de surveillance. Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles.

3. Le maintien en fonctions d'un membre du conseil de surveillance est subordonné à la condition qu'il n'ait pas dépassé l'âge de 85 ans. Si un membre du conseil de surveillance atteint cet âge limite alors qu'il est en fonction, il sera considéré démissionnaire à la première assemblée générale annuelle ordinaire qui se tiendra après la fin de l'année au cours de laquelle il aura atteint l'âge de 85 ans. Au cours de cette assemblée, les actionnaires pourront désigner son remplaçant.

4. *Le nombre de membres du conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de 80 ans ne pourra pas être supérieur à la moitié des membres du Conseil de Surveillance .*

5. En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs sièges, et sous réserve que le nombre des membres du conseil de surveillance ne devienne pas inférieur à trois, le conseil de surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire qui sont alors soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6. Les personnes morales ne peuvent pas faire partie du conseil de surveillance.

Article 14 Missions du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la société par le directoire dans les conditions prévues par la loi. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

En outre, le conseil de surveillance autorise le directoire à accomplir les opérations énoncées à l'article 11 paragraphe 4 des présents statuts pour lesquelles son accord préalable est nécessaire.

Le conseil de surveillance peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que le conseil de surveillance ou son Président soumet pour avis à leur examen ; il fixe leur composition, leurs attributions et, le cas échéant, la rémunération de leurs membres.

Article 15 Organisation du conseil de surveillance

1. Le Conseil élit parmi ses membres un Président et un Vice-Président qui sont chargés de convoquer le conseil et d'en diriger les débats. Le conseil de surveillance fixe la durée des fonctions

de Président et Vice-Président, laquelle ne peut excéder celle de leur mandat de membre du conseil de surveillance.

2. Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. Il est convoqué par le Président ou, en son absence, le Vice-Président par notification écrite adressée au moins 5 jours avant la date de la réunion, sauf cas d'urgence. L'avis de convocation comprend l'ordre du jour ainsi que tous les documents nécessaires à la bonne information des membres du conseil de surveillance.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Président doit convoquer le conseil de surveillance dans les quinze jours suivant une demande motivée formulée en ce sens par un membre au moins du directoire ou le tiers au moins des membres du conseil de surveillance. Si cette demande est restée sans suite, ses auteurs peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance.

3. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du conseil de surveillance participant à la séance.

4. La présence de la moitié au moins des membres du conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

5. Toutes les décisions du conseil de surveillance sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Chaque membre présent ou représenté dispose d'une voix et chaque membre présent ne peut disposer que d'un seul pouvoir donné par écrit et transmis par tous moyens. La voix du président de séance est prépondérante en cas de partage.

6. Dans la mesure autorisée par la loi, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence, ou tout autre moyen reconnu par la législation en vigueur. Chaque membre intervenant dans ces conditions peut représenter un autre membre.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis par le secrétaire du conseil sur un registre spécial tenu au siège social.

7. Le conseil de surveillance élabore un règlement intérieur afin de préciser et compléter les modalités de son fonctionnement.

Article 16 Rémunération des membres du conseil de surveillance

L'assemblée générale peut allouer aux membres du conseil de surveillance, une somme globale annuelle à titre de rémunération.

Le conseil de surveillance répartit entre ses membres la somme globale allouée.

En outre, la rémunération du Président et du Vice-Président est déterminée par le conseil de surveillance dans le cadre de l'enveloppe globale conférée par l'assemblée générale au conseil de surveillance.

TITRE V CONTROLE

Article 17 Contrôle

Un ou plusieurs commissaires aux comptes sont nommés et exercent leur mission de contrôle conformément à la loi. Leurs honoraires sont fixés par la loi ou par l'organe compétent de la Société, dans les limites de la réglementation applicable.

TITRE VI ASSEMBLEES GENERALES

Article 18 Composition des assemblées générales

Les assemblées se composent de tous les actionnaires, quel que soit le nombre des actions par eux possédées.

Il est justifié du droit de participer aux assemblées par l'inscription en compte des actions dans les conditions et délais prévus par la réglementation en vigueur.

Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité prescrites par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

Dans les assemblées, chaque action donne droit à une voix, sous réserve des actions conférant à leur titulaire d'un droit de vote double conformément à l'article 9.1 des présents statuts.

Les convocations aux assemblées sont faites dans les formes et délais prévus par la législation en vigueur.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Le vote par correspondance s'exerce dans les conditions fixées par la législation en vigueur.

Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint ou par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité dans les conditions fixées par la législation en vigueur.

Les formulaires de vote par correspondance devront parvenir impérativement à la société au plus tard trois jours avant l'assemblée, toutefois les formulaires électroniques de vote à distance peuvent être reçus par la société jusqu'à la veille de la réunion de l'assemblée générale au plus tard à 15 heures (heure de Paris) ; il ne sera plus tenu compte desdits formulaires présentés ou remis après ces dates.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Article 19 Pouvoirs des assemblées générales

Les assemblées ordinaires et extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prescrites par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

TITRE VII
EXERCICE SOCIAL – REPARTITION DES BENEFICES

Article 20 **Exercice social**

L'année sociale commence le premier janvier et finit le trente et un décembre.

Par exception, le premier exercice social de la Société se terminera le 31 décembre 2022.

Article 21 **Répartition des bénéfices**

1. Sur le bénéfice de l'exercice, diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour être affectés à la réserve légale, pour autant que celle-ci n'atteigne pas le 10ème du capital social.

Sur l'excédent disponible, augmenté s'il y a lieu du report bénéficiaire antérieur, la collectivité des associés, sur la proposition du Président, a le droit de prélever toutes sommes qu'elle/il juge convenable de fixer pour être affectées à un ou plusieurs fonds de réserves extraordinaires, généraux ou spéciaux, ou à l'amortissement du capital.

2. Le solde, s'il en existe, est réparti entre les associés sous déduction des sommes reportées à nouveau.

3. La collectivité des associés peut décider la répartition de toute somme prélevée sur les réserves dont elle a la disposition. Elle peut aussi décider la répartition de toute somme prélevée sur les primes d'émission, d'apport ou de fusion. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Le paiement des dividendes a lieu aux époques fixées par la collectivité des associés sous réserve des dispositions légales fixant un délai maximal pour cette mise en paiement.

La collectivité des associés, statuant sur les comptes de l'exercice, a la faculté d'accorder à chaque associé, pour tout ou partie du dividende mis en distribution – ou des acomptes sur dividendes – une option entre le paiement du dividende – ou de l'acompte – en numéraire ou en actions de la Société.

TITRE VIII
DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 22 **Dissolution, liquidation**

A l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale règle, sur la proposition du directoire, le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs.

La nomination des liquidateurs met fin aux pouvoirs des membres du directoire et du conseil de surveillance, et des commissaires aux comptes.

L'assemblée générale, régulièrement constituée, conserve pendant la liquidation, les mêmes attributions que durant le cours de la société, et notamment le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

Après le règlement du passif et des charges de la société, le produit net de la liquidation est employé d'abord à amortir complètement le capital des actions si cet amortissement n'a pas encore eu lieu ; le surplus est réparti, en espèces ou en titres, entre tous les actionnaires.

TITRE IX
CONTESTATIONS – PUBLICATIONS – DIVERS

Article 23 **Contestations**

Toutes contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société et de sa liquidation, soit entre les actionnaires et la société, soit entre les actionnaires eux-mêmes, au sujet ou en raison des affaires sociales, sont jugées conformément à la loi française et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

9. EMETTEUR DONT LA CAPACITE BENEFICIAIRE N'A PAS ETE CONFIRMEE

9.1. PROFITABILITE ET FINANCEMENT DE L'EXPLOITATION

La Société a enregistré pour l'exercice clos au 31 décembre 2025 un profit net consolidé d'un montant de 1,8 M€, contre -16,9 M€ au 31 décembre 2024.

10. AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

10.1. AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES SUR LE GROUPE OU LES ACTIONS PREATONI GROUP RELATIVES A DES TRANSACTIONS PREVUES PREALABLEMENT A L'ADMISSION AUX NEGOCIATIONS SUR LE MARCHE EURONEXT GROWTH PARIS

Aucune information supplémentaire d'importance n'est à signaler au-delà de celles déjà exposées dans les sections précédentes du Document.

10.2. COMMUNIQES DE PRESSE ET ANNONCES DIVERSES

Pendant la durée de validité du Document d'Information, les documents suivants (ou une copie de ces documents) peuvent être consultés :

- les statuts de la Société ; et
- les informations financières historiques incluses dans le Document d'Information.

L'ensemble de ces documents juridiques et financiers relatifs au Groupe et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

La Société entend communiquer ses résultats financiers conformément aux exigences des lois et réglementations en vigueur. L'information réglementée au sens des dispositions du Règlement général de l'AMF et des Règles de marché d'Euronext Growth est également disponible sur le site Internet de la Société (www.preatonigroup.com).

Les différents communiqués de presse relatifs au transfert de cotation des actions PREATONI GROUP sur le marché Euronext Growth Paris sont reproduits ci-après :



Paris, le 26 novembre 2025

Convocation des actionnaires en Assemblée Générale Mixte le 16 janvier 2026

Les actionnaires de la société PREATONI Group (Euronext Paris - ISIN : FR001400WXE7 - code mnémorique : MLPRG), sont invités à participer à l'Assemblée générale mixte qui se tiendra le 16 janvier 2026, à 15h00, au siège social de la société.

À cette occasion, il est notamment proposé aux actionnaires de se prononcer sur les résolutions suivantes :

- Autorisation du projet de transfert des actions de la Société du marché Euronext Access+ vers le marché Euronext Growth et pouvoirs conférés au Directoire à l'effet de procéder à ce transfert et ;
- Fin et renouvellement des mandats des membres du Conseil de Surveillance (Ernesto Preatoni, Pierre Ducret, Chantal Burger et Vanessa Ruffini) pour une période expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Cotée depuis février 2025 sur Euronext Access, la Société envisage son transfert vers Euronext Growth en 2026. Ce projet s'inscrit dans la stratégie de renforcer la notoriété auprès des investisseurs, construire la liquidité du titre et trouver de nouvelles sources de financement pour soutenir sa croissance.

L'avis préalable de réunion, comportant l'ordre du jour, le projet des résolutions proposées au vote des actionnaires, ainsi que la description des principales modalités de participation, de vote à l'Assemblée et d'exercice des droits des actionnaires, a été publié au BALO du 26 novembre 2025, sous le numéro 142.

Cet avis peut être consulté sur le site internet <https://www.preatonigroup.com>

Les documents préparatoires à cette Assemblée générale mixte seront mis à disposition selon les modalités et dans les délais légaux.

P R E A T O N I

GROUP

A propos de PREATONI Group

Créé et développé par Ernesto Preatoni, PREATONI Group est un groupe international spécialisé dans la détention et l'exploitation de *resorts* touristiques, principalement en Egypte et en Italie, et dans le développement immobilier résidentiel et tertiaire dans la zone EMEA (Pays Baltes, Dubaï). Inspiré par l'esprit pionnier de son fondateur, Ernesto Preatoni, PREATONI Group, est un groupe immobilier coté unique intégrant un modèle original de développement et fortement créateur de valeur. Le Groupe compte plus de 1 500 collaborateurs dans le monde. PREATONI Group, dont le siège social est situé en France, est une société cotée sur Euronext Access+ (code ISIN : FR001400WXE7).

WWW.PREATONIGROUP.COM

Relations investisseurs

ACTUS finance & communication
Anne-Pauline Petureau
apetureau@actus.fr
T: 01 53 67 36 72

Relations presse

ACTUS finance & communication
Deborah Schwartz
dschwartz@actus.fr
T: 01 53 67 36 35

11. Informations complémentaires à fournir pour une admission sur Euronext Growth

11.1. Informations complémentaires

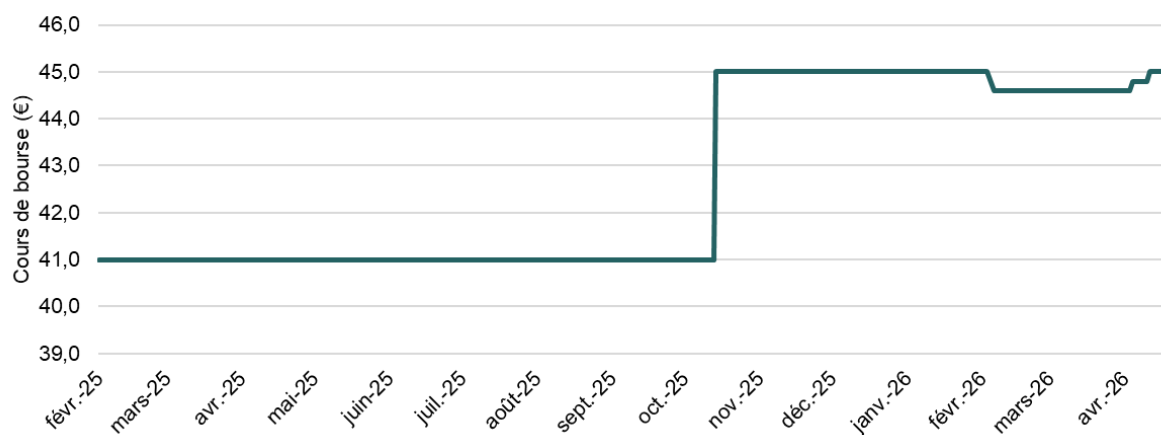
11.1.1. Position de trésorerie de moins de trois (3) mois avant la date d'admission sur Euronext Growth Paris

Le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement financier net consolidé au 28 février 2026.

Evolution de la dette nette (en M€)	28/02/2026	31/12/2025
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17 691	15 245
Dettes financières courantes	40 029	46 455
Dettes financières non courantes ¹⁸	42 905	42 360
Dette financière brute	82 934	88 815
Trésorerie nette	17 691	15 245
Endettement financier net	65 242	73 570

11.1.2. Evolution du cours des actions PREATONI GROUP au cours des douze (12) derniers mois

Voici une synthèse de l'évolution du cours de l'action PREATONI GROUP (ISIN : FR001400WXE7) observée entre le 12 février 2025 et le 29 avril 2026.



Source : Euronext

11.1.3. Communications publiées par la Société au cours des douze (12) derniers mois

Les principales communications publiées sont les suivantes :

- **10 février 2025** : PREATONI GROUP, groupe international spécialisé dans la détention et l'exploitation de resorts touristiques et le développement immobilier, entre en Bourse sur Euronext Access+ à Paris :

¹⁸ Avant reclassement en dettes non courantes de 11,2 M€ des emprunts obligataires au 31/03/2026

- **28 février 2025** : PREATONI GROUP, groupe international spécialisé dans la détention et l'exploitation de resorts touristiques et le développement immobilier, annonce les résultats annuels 2024 provisoires de sa filiale Pro Kapital Grupp
- **30 avril 2025** : PREATONI GROUP, groupe international spécialisé dans la détention et l'exploitation de resorts touristiques et le développement immobilier, annonce les résultats annuels 2024 audités de sa filiale Pro Kapital Grupp
- **27 mai 2025** : PREATONI GROUP, groupe international spécialisé dans la détention et l'exploitation de resorts touristiques et le développement immobilier, annonce ses résultats annuels 2024
- **14 août 2025** : PREATONI GROUP, groupe international spécialisé dans la détention et l'exploitation de resorts touristiques et le développement immobilier, annonce les résultats semestriels provisoires de sa filiale Pro Kapital Grupp
- **25 septembre 2025** : Résultats semestriels 2025 en forte amélioration : Performance opérationnelle robuste - Free cash-flow positif
- **17 novembre 2025** : PREATONI Group, groupe international spécialisé dans la détention et l'exploitation de resorts touristiques et le développement immobilier, annonce le chiffre d'affaires du 3ème trimestre de sa filiale Pro Kapital Grupp
- **26 novembre 2025** : Convocation des actionnaires en Assemblée Générale Mixte le 16 janvier 2026
- **5 février 2026** : Communiqué sur la mise en place d'un contrat de liquidité
- **2 mars 2026** : PREATONI GROUP, groupe international spécialisé dans la détention et l'exploitation de resorts touristiques et le développement immobilier, annonce les résultats annuels 2025 provisoires non audités de sa filiale Pro Kapital Grupp
- **16 avril 2026** : PREATONI GROUP, groupe international spécialisé dans la détention et l'exploitation de resorts touristiques et le développement immobilier, annonce la mise à disposition des résultats annuels 2025 audités de sa filiale Pro Kapital Grupp
- **20 avril 2026** : Des résultats annuels 2025 solides : Forte progression du chiffre d'affaires et de l'EBITDA - Free cash-flow en forte hausse