



COMPTES CONSOLIDES

Au 30 juin 2026

(non audités)

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	30/06/2026	30/06/2025
Chiffre d'affaires	6.1	51 519 287	50 899 272
Achats consommés	6.2	(32 431 454)	(33 943 669)
Charges de personnel	8	(7 970 329)	(6 680 487)
Amortissements, dépréciations et provisions	6.3	(2 802 675)	(3 991 122)
Autres produits opérationnels		521 895	708 011
Autres charges opérationnelles		(761 487)	(894 427)
Résultat opérationnel courant		8 075 237	6 097 578
Variation de valeur des immeubles de placement		-	754 149
Cessions d'éléments d'actifs		(23 536)	307
Effet des variations de périmètre		2 460 667	324 675
Autres produits et charges		-	(16 268)
Dépréciation des écarts d'acquisition		(103 207)	(109 037)
Quote-part de résultat net des entreprises associées		-	(196 029)
Résultat des activités opérationnelles	6.4	10 409 161	6 855 375
Coût de l'endettement net		(2 269 752)	(2 392 476)
Autres produits et charges financiers		(221 409)	160 420
Résultat financier	6.5	(2 491 162)	(2 232 056)
Résultat avant impôts		7 917 999	4 623 319
Impôts sur les sociétés	7	(2 212 724)	(153 083)
Résultat net		5 705 274	4 470 236
Dont			
Résultat net part du Groupe		4 263 071	1 652 835
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		1 442 203	2 817 401
Nombre moyen d'actions		8 807 035	8 807 035
Résultat net, part du Groupe, par action		0,48	0,19

En euros	30/06/2026			30/06/2025		
	Total	Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total	Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle
Résultat Net de l'ensemble consolidé	5 705 274	4 263 071	1 442 203	4 470 236	1 652 835	2 817 401
Pertes et profits de conversion	(96 110)	(96 707)	597	(6 570 074)	(6 432 412)	(137 662)
Impôts différés sur pertes et profits de conversion	-	-	-	-	-	-
Total éléments recyclables	(96 110)	(96 707)	597	(6 570 074)	(6 432 412)	(137 662)
Pertes et gains actuariels	-	-	-	-	-	-
Impôts différés sur pertes et gains actuariels	-	-	-	-	-	-
Total éléments non recyclables	-	-	-	-	-	-
Autres éléments du résultat global	(96 110)	(96 707)	597	(6 570 074)	(6 432 412)	(137 662)
Résultat global	5 609 164	4 166 364	1 442 800	(2 099 838)	(4 779 577)	2 679 739

Etat de la situation financière consolidée

En euros	Note	30/06/2026	31/12/2025
Actifs non courants			
Ecart d'acquisition	5.1	93 152 828	93 328 207
Immobilisations incorporelles	5.2	6 273 498	6 309 338
Immobilisations corporelles	5.3	113 296 940	113 846 727
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5.4	35 910 921	44 081 482
Droits d'utilisation	5.17	1 619 900	1 712 848
Participations dans les entreprises associées	5.5	-	-
Instruments de capitaux propres	5.6	739 939	740 158
Autres actifs financiers non courants	5.6	3 842 080	2 992 378
Impôts différés Actif	7	4 176 422	4 265 928
Total Actifs non courants		259 012 529	267 277 066
Actifs courants			
Stocks	5.7	64 316 641	58 461 852
Créances clients et comptes rattachés	5.8	11 610 624	13 943 274
Autres actifs	5.9	5 553 449	3 373 855
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.10	19 812 939	15 244 785
Total Actifs courants		101 293 654	91 023 766
Actifs non courants destinés à être cédés		1 900 000	3 072 440
Total Actif		362 206 183	361 373 272
Capital		217 533 765	324 979 592
Primes liées au capital		34 157 294	36 108 843
Réserves consolidées		8 017 529	(94 377 706)
Réserves de conversion		(101 166 584)	(101 791 622)
Résultat de l'exercice		4 263 072	(4 655 925)
Capitaux propres part du Groupe		162 805 077	160 263 182
Participations ne donnant pas le contrôle		36 785 852	35 084 331
Total Capitaux Propres	5.11	199 590 929	195 347 513
Passifs non courants			
Provisions	5.12	1 509 388	1 452 938
Engagements de retraites et assimilés	8	708 407	633 637
Dettes financières	5.13	64 563 347	42 359 529
Dettes de location	5.17	1 319 405	1 419 402
Passifs sur contrats	5.16	14 472 108	12 378 517
Autres passifs	5.14	4 778 960	5 324 743
Impôts différés Passif	7	16 675 931	16 892 547
Total Passifs non courants		104 027 546	80 461 312
Passifs courants			
Dettes financières	5.13	17 436 649	46 455 199
Dettes de location	5.17	476 785	385 277
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.15	14 214 099	11 542 658
Passifs sur contrats	5.16	9 259 488	9 922 205
Autres dettes	5.15	17 200 688	16 405 085
Total Passifs courants		58 587 708	84 710 424
Passifs non courants destinés à être cédés		-	854 022
Total Passif et Capitaux Propres		362 206 183	361 373 272

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 décembre 2024	8 807 035	324 979 592	36 108 843	(94 433 125)	(98 091 455)	168 563 855	28 846 398	197 410 253
Résultat net				1 652 835		1 652 835	2 817 401	4 470 236
Autres éléments du résultat global					(6 432 412)	(6 432 412)	(137 662)	(6 570 074)
Résultat global				1 652 835	(6 432 412)	(4 779 577)	2 679 739	(2 099 838)
Variations de périmètre						-		-
Autres variations				125 264		125 264	(82 780)	42 484
Capitaux propres au 30 juin 2025	8 807 035	324 979 592	36 108 843	(92 655 026)	(104 523 867)	163 909 542	31 443 357	195 352 899
Résultat net				(6 308 759)		(6 308 759)	3 627 006	(2 681 753)
Autres éléments du résultat global				(685)	2 719 373	2 718 688	62 120	2 780 808
Résultat global				(6 309 444)	2 719 373	(3 590 071)	3 689 126	99 055
Augmentation de capital / réduction de capital						-		-
Variations de périmètre				(158 872)	12 872	(158 872)	(134 000)	(292 872)
Autres variations				89 712		89 712	85 847	175 559
Capitaux propres au 31 décembre 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
Résultat net				4 263 072		4 263 072	1 442 203	5 705 275
Autres éléments du résultat global					(96 707)	(96 707)	597	(96 110)
Résultat global				4 263 072	(96 707)	4 166 365	1 442 800	5 609 165
Distribution de prime d'émission				(1 585 268)		(1 585 268)		(1 585 268)
Augmentation de capital / réduction de capital		(107 445 827)	(1 951 549)	109 397 376		-		-
Variations de périmètre				(721 745)	721 745	-		-
Autres variations				(39 204)		(39 204)	258 722	219 518
Capitaux propres au 30 juin 2026	8 807 035	217 533 765	34 157 294	12 280 601	(101 166 584)	162 805 076	36 785 852	199 590 929

Tableau des flux de trésorerie consolidés

En euros	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net	5 705 274	4 470 236
Quote-part de résultat net des entreprises associées		196 029
Amortissements, dépréciations et provisions	3 222 512	2 634 891
Elimination des plus ou moins-values de cession	(3 606 153)	244 407
Variation de valeur des immeubles de placement	-	(741 151)
Autres éléments sans effet de trésorerie		-
Charge d'impôts y compris impôts différés	2 212 724	153 083
Coût de l'endettement financier	2 307 276	2 410 534
MBA avant résultat financier et impôt	9 841 634	9 368 029
Impôts versés	(2 596 568)	(1 326 347)
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité	7 596 498	5 661 225
Flux issus des activités opérationnelles	14 841 564	13 702 907
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(1 931 473)	(590 813)
Acquisitions d'immeuble de placement	(524 260)	(141 049)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	-	-
Prise de contrôle dans les coentreprises et entreprises associées		-
Cessions de participations dans les coentreprises et entreprises associées	2 795 819	-
Cessions d'immobilisations nettes d'impôt		-
Variations des prêts et autres actifs financiers	491 080	(576 102)
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement	831 166	(1 307 964)
Distribution de prime d'émission versée aux actionnaires de la société mère	(1 585 268)	12 427 637
Nouveaux emprunts et dettes financières	6 541 477	
Nouvelles dettes de location	210 019	
Remboursement d'emprunts et dettes financières	(14 025 102)	(20 158 117)
Remboursement des dettes de location	(218 508)	(232 558)
Intérêts financiers versés	(1 997 810)	(2 400 962)
Autres	(21 990)	
Flux de trésorerie liées aux opérations de financement	(11 097 182)	(10 364 000)
Variation de trésorerie	4 575 548	2 030 943
Trésorerie d'ouverture	15 244 785	10 251 675
Trésorerie de clôture	19 812 939	12 049 202
Effet des variations de change et divers	(7 394)	(233 416)

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	11
3	Périmètre de consolidation	12
4	Informations sectorielles	14
5	Notes sur l'état de la situation financière	18
5.1	Ecarts d'acquisition	18
5.2	Immobilisations incorporelles	19
5.3	Immobilisations corporelles	20
5.4	Immeubles de placement à la juste valeur	21
5.5	Participations dans les entreprises associées	22
5.6	Actifs financiers non courants	22
5.7	Stocks	24
5.8	Créances clients et comptes rattachés	25
5.9	Autres actifs	26
5.10	Trésorerie et équivalents de trésorerie	26
5.11	Capitaux propres	27
5.12	Provisions	27
5.13	Dettes financières courant et non courant	27
5.14	Autres passifs non courants	30
5.15	Dettes d'exploitation	30
5.16	Actifs et Passifs sur contrats	31
5.17	Contrats de location	32
6	Notes sur l'état du résultat net	34
6.1	Chiffre d'affaires	34
6.2	Charges d'exploitation	35
6.3	Pertes de valeur, amortissements et provisions	35
6.4	Résultat des activités opérationnelles	35
6.5	Résultat financier	36
7	Impôts et impôts différés	37
7.1	Charges d'impôt	37
7.2	Impôts différés	38
8	Rémunérations et avantages au personnel	39
8.1	Engagements de retraite et assimilés	39
8.2	Frais de personnel et effectifs	40
9	Gestion des risques financiers	40
9.1	Risque de marché	40
9.2	Risque de contrepartie	42
9.3	Risque de liquidité	43
10	Garanties données	44
11	Informations complémentaires	44
11.1	Actionnariat	44
11.2	Rémunération des membres du Conseil de Surveillance et du Directoire	44
11.3	Transactions avec les parties liées	45
11.4	Evénements postérieurs	46
11.5	Honoraires des commissaires aux comptes	47

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. Le 11 mai 2026, les titres de PREATONI Group ont été admis sur le Marché EURONEXT Growth PARIS.

Les comptes consolidés de PREATONI Group au 30 juin 2026 ont été arrêtés par le Directoire du 25 septembre 2026.

1.2 Référentiel comptable

1.2.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 30 juin 2026 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.

Au 30 juin 2026, le groupe ne 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 1^{er} janvier 2026

Les principes comptables appliqués par le Groupe sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2025 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2026 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

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

La première application de ces amendements n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2026.

Textes applicables au-delà du 1^{er} janvier 2026

- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers

La norme IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » remplacera la norme IAS 1 pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027.

La norme IFRS 18 modifie la structure de l'état du résultat, en introduisant trois catégories obligatoires (activités opérationnelles, activités d'investissement et activités de financement), et instaure de nouvelles exigences en matière de présentation et d'informations à fournir concernant certains indicateurs de performance, notamment les indicateurs de performance définis par la Direction (Management-Defined Performance Measures – MPMs).

Le Groupe évalue actuellement les incidences de la mise en œuvre de la norme IFRS 18, notamment :

- Le reclassement de certains produits et charges entre les catégories des activités opérationnelles, d'investissement et de financement ;
- L'alignement des indicateurs de performance internes sur les nouvelles définitions réglementaires.

Le Groupe prévoit d'appliquer la norme IFRS 18 à compter du 1^{er} janvier 2027, conformément aux dispositions transitoires prévues par la norme. Les informations comparatives relatives à l'exercice 2026 seront retraitées lors de la première application de cette norme.

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 :

		30/06/2026		31/12/2025	
		Taux moyen	Taux de clôture	Taux moyen	Taux de clôture
Franc suisse	CHF	1,089359	1,083283	1,067219	1,074040
Livre égyptienne	EGP	0,016978	0,017816	0,017981	0,017865
Dirham des Émirats arabes unis	AED	0,233430	0,238380	0,240852	0,232082

2 Faits marquants de la période

▪ Admission des titres de PREATONI Group sur le marché Euronext Growth PARIS

Le 11 mai 2026, les titres de PREATONI Group ont été admis sur le Marché Euronext Growth PARIS

▪ Cessions de la participation dans Preatoni Real Estate DMCC

Le groupe a finalisé le 10 février 2026 la cession des 29% détenus dans l'entité Preatoni Real Estate DMCC, entraînant la sortie de la filiale du périmètre de consolidation avec effet au 1^{er} janvier. Le prix de cession enregistré par Preatoni Swiss Holding est de 2 800 000 euros.

▪ Protocole d'accord avec la Financière Marjos

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.

▪ Mise en place d'un contrat de liquidité

PREATONI Group a confié à Invest Securities, à compter du 11 mai 2026, la mise en place d'un contrat de liquidité portant sur ses actions ordinaires admises aux négociations sur Euronext GROWTH Paris, pour une durée de deux ans, renouvelable par tacite reconduction. Ce contrat de liquidités se substitue à celui confié à Saarmas en date du 6 février 2026 pour la gestion des titres de PREATONI Group sur le marché Access + PARIS.

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 30 juin 2026.

23 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 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 2026 sont les suivantes :

- Entrée dans le périmètre de OÜ Musketäri Majad, filiale estonienne du Groupe ProKapital ; elle aura la charge du développement du projet Musketäri Majad lancé à Tallin au premier trimestre 2026.
- Cession de la totalité de la participation dans Preatoni Real Estate DMCC. La société est déconsolidée au 1^{er} janvier 2026.

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

Entité	Pays	30/06/2026			31/12/2025		
		% d'intérêt	% de contrôle	Méthode ^(a)	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode ^(a)
Preatoni Group	France	100,00%	100,00%	Mère	100,00%	100,00%	Mère
Prea Swiss Holding SA	Suisse	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Preatoni Real Estate DMCC	Emirats Arabes Unis	0,00%	0,00%	Sortante	29,00%	29,00%	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 ("Sicot")	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 ("Nile")	Egypte	96,00%	96,00%	IG	96,00%	96,00%	IG
Domina International Management srl	Italie	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Unopuntotre Srl	Italie	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%	IG
Domina VIP TRAVEL Srl	Italie	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Domina SRL	Italie	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
PK Sicily Spa	Italie	67,99%	100,00%	IG	67,99%	100,00%	IG
Immobiliare Novate	Italie	67,06%	98,64%	IG	67,06%	98,64%	IG
A.F.I American Financial Investment Limited	Liechtenstein	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Zenith Holding AG	Liechtenstein	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
AS Pro Kapital Grupp	Estonie	49,62%	49,62%	IG	49,62%	49,62%	IG
Pro Kapital Eesti AS	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Pro kapital Vilnius Real Estate UAB	Lituanie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Pro Kapital Latvia JSC	Lettonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
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 Musketäri Majad	Estonie	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 proprieta Srl	Italie	38,46%	77,50%	IG	38,46%	77,50%	IG
Preatoni Intermediazioni Immobiliari Srl	Italie	38,46%	100,00%	IG	38,46%	100,00%	IG
PK Invest UAB	Lituanie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
In Vítam 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	49,62%	100,00%	IG
BM Kliversala Sia	Lettonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
PK Hotel Management Services GMBH	Allemagne	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG

(a) IG : Intégration globale

MEE-EA : Mise en équivalence - Entreprise associée

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, 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

30/06/2026 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Chiffre d'affaires	26 087 437	25 431 850	-	51 519 287
Achats consommés	(16 304 920)	(16 445 396)	318 862	(32 431 454)
Charges de personnel	(3 655 970)	(4 313 736)	(623)	(7 970 329)
Amortissements, dépréciations et provisions	(301 356)	(2 357 034)	(144 284)	(2 802 675)
Autres produits opérationnels	76 556	334 637	110 702	521 895
Autres charges opérationnelles	(116 774)	(643 509)	(1 204)	(761 487)
Résultat opérationnel courant	5 784 973	2 006 812	283 452	8 075 237
Dépréciations des écarts d'acquisition	(0)	(103 207)	-	(103 207)
Autres	2 460 667	(23 536)	-	2 437 131
Résultat des activités opérationnelles	8 245 640	1 880 068	283 452	10 409 161
Résultat financier	(929 191)	(1 478 447)	(83 523)	(2 491 162)
Résultat avant impôts	7 316 449	401 621	199 929	7 917 999
Impôts sur les sociétés	(1 130 662)	(938 008)	(144 054)	(2 212 724)
Résultat net	6 185 787	(536 387)	55 875	5 705 275
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	8 546 996	4 340 310	427 737	13 315 043

30/06/2025 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Chiffre d'affaires	28 226 861	22 672 411		50 899 272
Achats consommés	(17 665 656)	(15 989 092)	(288 921)	(33 943 669)
Charges de personnel	(2 758 711)	(3 920 333)	(1 443)	(6 680 487)
Amortissements, dépréciations et provisions	(311 865)	(3 541 950)	(137 307)	(3 991 122)
Autres produits opérationnels	26 966	618 994	62 051	708 011
Autres charges opérationnelles	(108 564)	(783 863)	(2 000)	(894 427)
Résultat opérationnel courant	7 409 031	(943 833)	(367 620)	6 097 578
Variation de valeur des immeubles de placement	754 149			754 149
Dépréciations des écarts d'acquisition		(109 037)		(109 037)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	(196 029)			(196 029)
Autres		307	308 407	308 714
Résultat des activités opérationnelles	7 967 151	(1 052 563)	(59 213)	6 855 375
Résultat financier	(1 554 472)	(492 497)	(185 087)	(2 232 056)
Résultat avant impôts	6 412 679	(1 545 060)	(244 300)	4 623 319
Impôts sur les sociétés	(924)	276 457	(428 616)	(153 083)
Résultat net	6 411 755	(1 268 603)	(672 916)	4 470 236
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	8 279 016	2 598 424	78 094	10 955 534

Zones géographiques

30/06/2026 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Chiffre d'affaires	8 842 688	26 087 437	16 540 738	48 424	51 519 287
Achats consommés	(6 526 193)	(16 322 653)	(10 105 501)	522 893	(32 431 454)
Charges de personnel	(1 931 457)	(3 655 970)	(2 196 093)	(186 809)	(7 970 329)
Amortissements, dépréciations et provisions	(1 860 061)	(301 356)	(504 010)	(137 248)	(2 802 675)
Autres produits opérationnels	108 111	187 258	226 525	(0)	521 895
Autres charges opérationnelles	(11 257)	(116 992)	(632 252)	(986)	(761 487)
Résultat opérationnel courant	(1 378 168)	5 877 724	3 329 407	246 275	8 075 237
Dépréciations des écarts d'acquisition	(17 036)	-	(86 171)	(0)	(103 207)
Autres	(23 536)	-	-	2 460 667	2 437 131
Résultat des activités opérationnelles	(1 418 740)	5 877 724	3 243 236	2 706 942	10 409 161
Résultat financier	(640 302)	(1 014 352)	(883 495)	46 988	(2 491 162)
Résultat avant impôts	(2 059 043)	4 863 372	2 359 740	2 753 930	7 917 999
Impôts sur les sociétés	(147 093)	(1 130 661)	(803 195)	(131 774)	(2 212 724)
Résultat net	(2 206 136)	3 732 711	1 556 545	2 622 156	5 705 275
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	458 356	6 179 080	3 833 417	2 844 190	13 315 043

30/06/2025 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Chiffre d'affaires	9 386 472	28 226 861	13 237 726	48 213	50 899 272
Achats consommés	(7 699 148)	(17 699 976)	(8 740 250)	195 705	(33 943 669)
Charges de personnel	(1 529 836)	(2 758 711)	(2 145 554)	(246 386)	(6 680 487)
Amortissements, dépréciations et provisions	(1 633 468)	(311 865)	(1 908 482)	(137 307)	(3 991 122)
Autres produits opérationnels	79 936	26 966	539 055	62 054	708 011
Autres charges opérationnelles	(41 284)	(108 564)	(742 579)	(2 000)	(894 427)
Résultat opérationnel courant	(1 437 328)	7 374 711	239 916	(79 721)	6 097 578
Variation de valeur des immeubles de placement		754 149			754 149
Dépréciations des écarts d'acquisition	(17 036)		(92 001)		(109 037)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence				(196 029)	(196 029)
Autres	307	(16 268)		324 675	308 714
Résultat des activités opérationnelles	(1 454 057)	8 112 592	147 915	48 925	6 855 375
Résultat financier	(758 423)	(1 639 252)	303 619	(138 000)	(2 232 056)
Résultat avant impôts	(2 212 480)	6 473 340	451 534	(89 075)	4 623 319
Impôts sur les sociétés	(30 151)	(924)	334 600	(456 608)	(153 083)
Résultat net	(2 242 631)	6 472 416	786 134	(545 683)	4 470 236
EBITDA (RAO-amortissements, dépréciations et provisions)	196 447	8 424 457	2 148 398	186 232	10 955 534

■ Actifs immobilisés

Activité

30/06/2026 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Ecarts d'acquisition	59 562 703	33 590 125		93 152 828
Immobilisations incorporelles	108 557	6 011 765	153 176	6 273 498
Immobilisations corporelles	9 061 436	104 210 991	24 513	113 296 940
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	35 346 999	563 922		35 910 921
Droits d'utilisation	781 911	486 310	351 679	1 619 900

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

Zones géographiques

30/06/2026 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Ecarts d'acquisition	9 122 092	59 500 000	24 468 033	62 703	93 152 828
Immobilisations incorporelles	176 492	108 557	2 035 719	3 952 731	6 273 498
Immobilisations corporelles	55 528 436	9 061 436	48 682 556	24 513	113 296 940
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		35 346 999	563 922		35 910 921
Droits d'utilisation	486 310	781 911		351 679	1 619 900

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

■ Trésorerie et équivalents de trésorerie

Activité

30/06/2026 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Comptes bancaires courants	5 879 842	10 238 089	3 208 766	19 326 697
Liquidités en caisse	246 190	239 275	777	486 242
Total	6 126 032	10 477 364	3 209 544	19 812 939

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

Zones géographiques

30/06/2026 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Comptes bancaires courants	5 881 744	5 904 290	4 321 172	3 219 491	19 326 697
Liquidités en caisse	6 493	246 190	233 489	70	486 242
Total	5 888 236	6 150 480	4 554 661	3 219 562	19 812 939

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

■ Passifs financiers

Activité

30/06/2026 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Emprunts obligataires	19 899 244	10 528 134	900 000	31 327 378
Emprunts auprès des établissements de crédit	18 608 819	21 933 253	16 464	40 558 536
Autres emprunts et dettes assimilées	632 942	8 419 568	1 061 572	10 114 082
Dettes financières	39 141 005	40 880 955	1 978 036	81 999 996
Passifs de location	909 921	517 815	368 454	1 796 190
Total	40 050 926	41 398 770	2 346 490	83 796 186
Non courant	38 506 123	25 869 810	1 506 819	65 882 752
Courant	1 544 803	15 528 960	839 671	17 913 434

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

Zones géographiques

30/06/2026 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Emprunts obligataires	10 528 134	19 899 244		900 000	31 327 378
Emprunts auprès des établissements de crédit	21 933 253	18 608 819	0	16 464	40 558 536
Autres emprunts et dettes assimilées	4 377 917	1 359 535	206 370	4 170 260	10 114 082
Dettes financières	36 839 304	39 867 598	206 370	5 086 724	81 999 996
Passifs de location	517 815	909 921		368 454	1 796 190
Total	37 357 119	40 777 519	206 370	5 455 178	83 796 186
Non courant	22 007 815	38 506 123	26 715	5 342 100	65 882 752
Courant	15 349 304	2 271 396	179 656	113 078	17 913 434

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	0	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	0	310 878	46 840 475

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
31/12/2025	166 466 465	(73 138 258)	93 328 207
Variations de périmètre	-	-	-
Pertes de valeur	-	(103 207)	(103 207)
Ecarts de conversion	5 262	(77 434)	(72 172)
Autres	-	-	-
30/06/2026	166 471 727	(73 318 899)	93 152 828

En euros	30/06/2026			31/12/2025		
	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Total	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Total
Egypte resort		14 532 107	14 532 107		14 572 295	14 572 295
Egypte timeshare			-			-
Italie		5 711 174	5 711 174		5 711 174	5 711 174
Pays Baltes	59 500 000		59 500 000	59 500 000		59 500 000
Autres	62 703		62 703	62 703		62 703
Ecarts d'acquisition des sociétés d'exploitation	59 562 703	20 243 281	79 805 984	59 562 703	20 283 469	79 846 172
Egypte		9 935 926	9 935 926		10 054 081	10 054 081
Italie		3 410 918	3 410 918		3 427 954	3 427 954
Ecarts d'acquisition résultant des impôts différés	-	13 346 844	13 346 844	-	13 482 035	13 482 035
Total	59 562 703	33 590 125	93 152 828	59 562 703	33 765 504	93 328 207

■ Dépréciation

Il n'a pas été constaté de perte de valeur au 30 juin 2026.

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				
31/12/2025	5 925 033	2 300 931	789 361	9 015 325
Entrée de périmètre	-	-	-	-
Acquisitions	-	-	42 085	42 085
Cessions	-	-	(8 539)	(8 539)
Ecart de conversion	38 186	-	(32)	38 155
Transferts de poste	2 425	-	38 096	40 521
Autres	-	-	(645)	(645)
30/06/2026	5 965 645	2 300 931	860 327	9 126 902
Amortissements et pertes de valeur				
31/12/2025	(1 857 112)	(259 271)	(589 604)	(2 705 987)
Variations de périmètre	-	-	-	-
Amortissements et pertes de valeur	(113 184)	(15 300)	(20 747)	(149 231)
Cessions	-	-	8 539	8 539
Ecart de conversion	(6 006)	-	3	(6 003)
Transferts de poste	680	-	(2 047)	(1 367)
Autres	-	-	645	645
30/06/2026	(1 975 622)	(274 571)	(603 211)	(2 853 404)
Valeur nette				
31/12/2025	4 067 921	2 041 660	199 757	6 309 339
30/06/2026	3 990 022	2 026 360	257 116	6 273 498

Au 30 juin 2026, la valeur nette comptable de la Marque Domina est de 3 800 247 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, Mobiler, Véhicules de transport	Immobilisa- tions en cours	Total
Valeur brute						
31/12/2025	45 694 537	95 810 863	12 215 536	11 138 377	718 050	165 577 363
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-
Affectation du goodwill	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	578 144	310 588	488 606	372 339	1 749 677
Cessions	-	(44 451)	-	(49 216)	-	(93 667)
Ecarts de conversion	(91 641)	(24 270)	(15 336)	1 881	(1 675)	(131 041)
Transferts de poste	-	834 636	-	(2 425)	(310 625)	521 586
Autres	-	-	(482)	(3 270)	-	(3 752)
30/06/2026	45 602 896	97 154 922	12 510 307	11 573 952	778 089	167 620 166
Amortissements et pertes de valeur						
31/12/2025		(30 997 372)	(10 809 075)	(9 650 114)	(274 074)	(51 730 636)
Variations de périmètre		-	-	-	-	-
Amortissement et perte de valeur		(1 766 885)	(394 281)	(466 345)	-	(2 627 511)
Cessions		763	-	49 216	-	49 979
Ecarts de conversion		(3 059)	(7 141)	(4 671)	756	(14 116)
Transferts de poste		-	-	(680)	-	(680)
Autres		-	(389)	128	-	(261)
30/06/2026		(32 766 554)	(11 210 886)	(10 072 467)	(273 318)	(54 323 225)
Valeur nette						
31/12/2025	45 694 537	64 813 491	1 406 461	1 488 262	443 976	113 846 727
30/06/2026	45 602 896	64 388 368	1 299 420	1 501 485	504 771	113 296 940

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	30/06/2026	31/12/2025
Juste valeur à l'ouverture	44 081 482	44 510 686
Variations de périmètre	-	-
Acquisitions	524 260	622 185
Cessions	-	-
Variation de juste valeur	-	3 467 358
Transferts	(8 693 261)	(4 500 000)
Ecart de conversion	(1 560)	(18 748)
Autres	-	-
Juste valeur à la clôture	35 910 921	44 081 482

Les immeubles sont des terrains destinés à la promotion immobilière. Ils sont évalués annuellement (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	30/06/2026	31/12/2025	Variation
Kristiine City (Estonie - Tallinn)	14 812 758	23 300 000	(8 487 242)
Ulemiste 5 (Estonie - Tallinn)	4 700 435	4 410 000	290 435
Kliversala (Lettonie - Riga)	11 949 755	11 947 000	2 755
City Oasis (Lettonie - Riga)	3 883 981	3 859 000	24 981
Autres immeubles	563 992	565 482	(1 490)
Total	35 910 921	44 081 482	(8 170 561)

Au premier trimestre 2026, le lancement des activités de développement du projet Musketäri Majad a entraîné le reclassement du terrain concerné en stocks pour un montant de 8 680 000 euros.

5.5 Participations dans les entreprises associées

Preatoni Real Estate DMCC, seule entité du groupe consolidée selon la méthode de la mise en équivalence au 31 décembre 2025, a été cédée en 2026.

Il est rappelé que le montant de la participation en équivalence avait été ramenée à zéro, au 31 décembre 2025, avec la constatation d'une provision pour risques de 854 022 euros.

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 30 juin 2026, sont enregistrés en Instruments de capitaux propres les titres de la société Hypermarket, (740 158 euros), filiale non consolidée de Svalbork.

En euros	Juste Valeur par résultat
31/12/2025	740 158
Variations de périmètre	(8 018)
Acquisitions	-
Variation de juste valeur enregistrée en résultat	(1)
Cessions	-
Ecarts de conversion	7 800
Transferts et autres mouvements	-
30/06/2026	739 939

5.6.2 Autres actifs financiers

Les prêts et créances enregistrent principalement la créance détenue sur la société Domina Rus par Domina Srl pour un montant de 1 887 342 euros contre 1 559 776 euros au 31 décembre 2025. 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	30/06/2026	31/12/2025
Prêts et créances	1 864 511	1 586 817
Dépôts versés	1 977 570	1 340 079
Autres actifs financiers	-	65 482
Total	3 842 080	2 992 378
Courant	-	-
Non courant	3 842 080	2 992 378

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 30/06/2026	30/06/2026	31/12/2025
Produits consommables et divers		1 113 320	1 104 093
Programmes en cours du développement immobilier		36 205 053	37 501 058
Uus Kindrali, black building	Estonie - Tallinn 41%	11 159 154	7 078 233
Kalaranna Kvartal	Estonie - Tallinn 0%	147 781	147 780
Šaltinių Namai Attico	Lituanie - Vilnius 34%	-	18 322 914
Borgo	Lituanie - Vilnius 0%	7 078 398	6 902 940
Blue Marina	Lettonie - Riga 0%	6 826 440	3 626 605
Musketāri Majad	Estonie - Tallinn 14%	9 912 243	

Avances et acomptes			1 081 037	1 422 586
Programmes achevés du développement immobilier			26 998 268	19 856 698
Uus Kindrali, white building	Estonie - Tallinn	85%	2 111 792	6 967 529
Kindrali Majad	Estonie - Tallinn	100%		-
Kalaranna kvartal	Estonie - Tallinn	68%	10 645 652	11 990 770
Šaltinių Namai Attico	Lituanie - Vilnius	49%	13 910 771	898 399
Appartement Milan	Italie - Milan		330 053	
Total			64 316 641	58 461 849

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	30/06/2026	31/12/2025
Créances clients	17 598 158	20 264 664
Perte de valeur des créances clients	(5 987 534)	(6 321 390)
Total	11 610 624	13 943 274

Le poste clients se décompose comme suit par activité :

En euros	30/06/2026			31/12/2025		
	Brut	Perte de valeur	Net	Brut	Perte de valeur	Net
Développement immobilier	2 954 697	-	2 954 697	4 818 744	-	4 818 744
Hôtellerie & Tourisme	13 562 239	(4 906 312)	8 655 927	14 364 698	(5 240 168)	9 124 530
Holding	1 081 222	(1 081 222)	-	1 081 222	(1 081 222)	-
Total	17 598 158	(5 987 534)	11 610 624	20 264 664	(6 321 390)	13 943 274

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.

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

En euros	30/06/2026			31/12/2025		
	Brut	Perte de valeur	Net	Brut	Perte de valeur	Net
Egypte - Time share	591 180	(575 105)	16 075	677 228	(676 297)	930
Egypte - Hôtellerie	7 156 619	(2 793 903)	4 362 716	8 071 778	(2 992 774)	5 079 003
Italie - Time Share	4 180 187	(993 010)	3 187 178	3 934 898	(1 020 437)	2 914 460
Italie - Hôtellerie	1 634 253	(544 294)	1 089 958	1 680 794	(550 659)	1 130 136
Total	13 562 239	(4 906 312)	8 655 927	14 364 698	(5 240 168)	9 124 530

NB : pour la présentation ci-dessus, les entités PK Sicily, Unupuntotre 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 solde est perçu dans un délai (fixé contractuellement) de 18 mois au plus.

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

• Egypte Hôtellerie

La ligne "Egypte Hôtellerie" comprend 1 822 110 euros de créances anciennes totalement dépréciées portées par la société Sicot et 4 301 955 euros pour la société Nile.

Les clients de Nile sont :

- Pour 37% du solde, des Tour operators, compagnies aériennes dont le délai de règlement est en moyenne de 30 jours et les clients du resort.
- Pour 63% des propriétaires (particuliers ou entreprises) d'immobiliers (villa, boutiques, appartements) sur le site de Sharm El Sheik à qui l'entité facture divers services et prestations : électricité, entretien.... La facturation varie en fonction du service vendu (annuelle, biannuelle...).

• Italie 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	30/06/2026	31/12/2025
Autres créances	1 740 806	1 092 017
Créances sociales et fiscales	2 552 749	1 567 114
Charges payées d'avance	1 259 894	714 724
Pertes de valeur des autres actifs	-	-
Total	5 553 449	3 373 855

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	30/06/2026	31/12/2025
Comptes bancaires courants	19 326 697	15 093 016
Liquidités en caisse	486 242	151 768
Total	19 812 939	15 244 785

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

5.11 Capitaux propres

Une réduction de capital afin d'apurer le report à nouveau négatif a été approuvée par l'Assemblée Générale du 12 juin 2026.

Conformément à cette décision, le capital social a été réduit de 107 445 827,00 euros pour être ramené de 324 979 591,50 euros à 217 533 764,50 euros et la valeur nominale de chaque action réduite de de 36,9 euros à 24,70 euros.

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

5.12 Provisions

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 37)

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

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

Au 30 juin 2026, le montant total des provisions est de 1 509 388 euros dont 1 472 946 euros pour les entités égyptiennes.

En euros	31/12/2025	Dotations	Reprises	Variations de périmètre	Ecarts de conversion	Reclassements	Autres	30/06/2026
Provisions pour litiges	485 634	30 446	(108 088)	-	(5 174)	(10 489)	40 671	432 999
Provisions pour charges	818 191	89 793	(99 472)	-	(2 717)	-	-	805 794
Provisions pour risques	149 113	117 721	(1 565)	-	5 326	-	-	270 595
Total Provisions	1 452 938	237 960	(209 126)	0	(2 566)	(10 489)	40 671	1 509 388
Courant								
Non courant	1 452 938							1 509 388

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	31/12/2025	Augmentations	Diminutions	Ecart de conversion	Variation de périmètre	Transfert de postes	30/06/2026
Encours Brut							
Emprunts obligataires	27 158 119	-	-	-	-	(618 776)	26 539 343
Emprunts auprès des établissements de crédit	45 470 613	6 672 375	(12 295 334)	-	-	-	39 847 654
Autres emprunts, dettes assimilées, concours bancaires	9 365 669	31 872	(1 030 996)	13 322	-	(265 408)	8 114 459
Sous Total	81 994 401	6 704 247	(13 326 330)	13 322	0	(884 184)	74 501 456
Intérêts courus sur							
Emprunts obligataires	4 033 681	1 131 020	(995 442)	-	-	618 776	4 788 035
Emprunts auprès des établissements de crédit	735 855	667 832	(692 778)	-	-	(28)	710 880
Autres emprunts, dettes assimilées	2 050 790	19 261	(70 427)	-	-	(0)	1 999 624
Sous Total	6 820 326	1 818 114	(1 758 647)	0	0	618 747	7 498 540
Total	88 814 726	8 522 360	(15 084 977)	13 322	0	(265 436)	81 999 996
Courant	46 455 199						17 436 649
Non courant	42 359 529						64 563 347

5.13.2 Répartition de l'endettement par échéance

Encours brut et intérêts courus (en euros)	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	30/06/2026
Emprunts obligataires	-	31 327 378	-	31 327 378
Emprunts auprès des établissements de crédit	13 364 417	20 554 928	6 639 190	40 558 535
Autres emprunts et dettes assimilées	3 511 053	4 748 721	1 854 309	10 114 083
Total	16 875 470	56 631 026	8 493 499	81 999 996

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	30/06/2026	31/12/2025
Encours brut Total (en euros)						26 539 343	27 158 119
Groupe ProKapital						18 777 613	19 396 389
Non garanti/non convertible	3 459 081	EUR	9%	31/10/2028	8 232 613	8 232 613	8 183 497
Garanti/non convertible	285	EUR	11%	20/02/2028	28 450 390	10 545 000	11 212 892
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	500	EUR	4%	31/12/2024	500 000	500 000	500 000
Non garanti/non convertible	116 307	EUR	7%	13/08/2021	197 722	197 722	197 722
Non garanti/non convertible	8 627	EUR	7%	20/01/2022	14 666	14 666	14 666
Non garanti/non convertible	23 874	EUR	7%	10/08/2022	40 586	40 586	40 586
Non garanti/non convertible	43 002	EUR	7%	16/09/2024	73 103	73 103	73 103
Non garanti/non 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

Le 7 juillet 2026, le Groupe ProKapital a annoncé, par l'intermédiaire du Nasdaq Tallinn, que la date d'échéance de l'emprunt non garanti non convertible de 8 233 milliers d'euros a été reportée de deux ans, passant du 31 octobre 2026 au 31 octobre 2028. Au 30 juin 2026, cet emprunt a été reclassé en dette non courante.

Au 31 décembre 2025, l'emprunt obligataire garanti non convertible du Groupe ProKapital dont la date de remboursement contractuelle est fixée au 20 février 2028 avait été classé en dette courant en raison d'un manquement à une clause restrictive technique. Ce manquement a été levé le 26 mars 2026, ce qui a permis de reclasser l'emprunt en dettes non courant au 30 juin 2026.

M. Ernesto PREATONI est souscripteur de diverses tranches dans les emprunts obligataires émis par Domina Vacanze Holding. Au 30 juin 2026, il détient 3 276 858 obligations sur l'ensemble des emprunts représentant un encours brut de 6 069 809 euros soit 88,5% de l'encours brut total (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. Ce report d'échéance s'imposant de droit aux souscripteurs minoritaires qui détiennent 11,5% 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	30/06/2026	31/12/2025
Encours brut Total (en euros)				39 847 654	45 470 613
Groupe Pro Kapital				18 569 201	23 551 546
Sparkasse	EUR	3%	30/06/2030	250 000	281 250
BluOr bank	EUR	6,11%	05/12/2030	2 498 399	554 182
Artea (ex.Siauliu) Bankas	EUR	5% + Euribor 6M	31/08/2027	-	8 065 536
AS LHV Bank	EUR	4,5% + Euribor 6M	25/07/2028	8 300 000	10 000 000
AS LHV Bank	EUR	5,25% + Euribor 6 M	18/04/2028	7 520 802	3 511 836
AS LHV Bank	EUR	6,25% + Euribor 6M	18/04/2027	-	1 138 742
Immobiliare Novate				9 251 686	9 570 424
Crédit Agricole	EUR	5%	05/10/2039	5 830 776	5 975 201
Crédit Agricole	EUR	5%	30/09/2040	1 313 443	1 346 020
Crédit Agricole	EUR	5%	05/10/2039	1 993 532	2 046 700
BANCA SELLA	EUR	1%	30/09/2028	11 450	13 962
MEDIOLANUM	EUR	Euribor Trim.Floor base 360: 1,173%	31/01/2027	102 485	188 541
PK Sicily				12 007 281	12 316 016
AMCO	EUR	3%	31/12/2026	12 007 281	12 313 352
INTESA	EUR	1%	14/05/2026	-	2 664
Autres emprunts et ajustements				19 486	32 627

■ 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	30/06/2026	31/12/2025
Encours brut (en euros)			8 114 458	9 365 669
Entités du Groupe	Ernesto Preatoni (1)	Prêts et avances	802 841	1 799 766
Domina International	Tiers	Crédit vendeur- Acquisition d'Unopuntotre	3 397 716	3 397 940
Domina International	Accordo Limited & Saarmas (1)	Prêts	393 827	390 467
Unopuntotre	Tiers	Financement d'actionnaire	1 491 661	1 757 068

Svalbork	Filiales non consolidées (1)	Prêts avec intérêts	657 000	657 000
Nuda Proprieta	Tiers	Prêts	625 000	625 000
Immobiliare Novate	Actionnaires	Prêts	362 648	362 648
Preatoni Swiss Holding	Ikaro Management Middle East (1)	Prêts	195 113	189 996
Autres			188 652	185 784

(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 - 10 545 000 euros au 30 juin 2026 - 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 53,8% au 30 juin 2026 (51% au décembre 2025).
- Ratio dettes financières/programme immobilier inférieur à 75%. Ce ratio concerne les filiales du groupe ProKapital et était respecté par toutes au 30 juin 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	31/12/2025	Augmentations	Diminutions	Ecart de conversion	Variation de périmètre	Transfert de postes	30/06/2026
Dépôts et cautionnements reçus	3 347 394	87 230	(698 772)	(23 558)	-	34 935	2 747 229
Autres passifs	1 977 350	-	-	(684)	-	55 066	2 031 731
Total	5 324 743	87 230	(698 772)	(24 243)	0	90 001	4 778 960

Les "dépôts et cautionnements" sont principalement versés par les tours operators et enregistrés par Nile (2 191 206 euros). Les « autres passifs » sont constitués d'une dette chez Sicot (2 019 290 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	30/06/2026	31/12/2025
Fournisseurs	14 214 099	11 542 658
Autres passifs	17 200 692	16 405 086
Dettes fiscales et sociales	6 198 097	6 860 814
Produits constatés d'avance	13 212	111 496
Autres dettes d'exploitation	10 989 384	9 432 776

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	30/06/2026	31/12/2025
Passifs sur contrats non courants	14 472 108	12 378 517
Développement Immobilier	-	
Hôtellerie	348 616	
Timeshare	14 123 492	12 378 517
Passifs sur contrats courants	9 259 488	9 922 205
Développement Immobilier	5 175 108	5 887 916
Hôtellerie	2 341 898	1 864 190
Timeshare	1 742 482	2 170 099
Total	23 731 596	22 300 722

Au 30 juin 2026, le montant des passifs sur contrats du développement immobilier correspond aux avances clients encaissées sur les programmes de Kalaranna, Uus-Kindrali, Musketäri Majad, Blue Marine, City Villas et Attico.

Les montants versés par les clients de Sunny Properties pour le timeshare en Egypte 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 pour un montant de 430 928 euros au 30 juin 2026 contre 866 461 euros au 31 décembre 2025.

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				
31/12/2025	2 259 880	296 537	33 709	2 590 126
Variations de périmètre	-	-	-	-
Acquisitions	117 168	22 543	-	139 711
Cessions	(262 230)	-	-	(262 230)
Ecart de conversion	0	-	-	0
Autres	-	-	-	-
30/06/2026	2 114 818	319 080	33 709	2 467 607
Amortissements et pertes de valeur				
	(710 162)	(150 904)	(16 212)	(877 278)
Variations de périmètre	-	-	-	-
Amortissement et perte de valeur	(189 557)	(37 967)	(5 135)	(232 659)
Cessions	262 230	-	-	262 230
Ecart de conversion	(0)	-	-	(0)
Autres	-	-	-	-
	(637 489)	(188 871)	(21 347)	(847 707)
Valeur nette				
31/12/2025	1 549 718	145 632	17 497	1 712 848
30/06/2026	1 477 329	130 208	12 362	1 619 900

■ Dette de location

En euros	31/12/2025	Augmentations	Diminutions	Ecart de conversion	Variation de périmètre	Transfert de postes	30/06/2026
Dette de location non courante	1 419 402	191 408	(44 339)	(0)	-	(247 066)	1 319 406
Dette de location courante	385 277	18 558	(174 169)	0	-	247 119	476 785
Total	1 804 680	209 966	(218 508)	0	-	53	1 796 191

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

En euros	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	30/06/2026
Dette de location	476 785	1 275 647	43 759	1 796 191

■ Charges de location non retraitées

Au 30 juin 2026, le montant des charges de location non retraitées est de 176 994 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.

En application d'IFRS 15, les produits de vente de timeshare en Egypte sont étalés sur la durée des contrats et donc constatés au moment où les services promis aux clients sont fournis. 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	30/06/2026	30/06/2025
Développement immobilier	26 087 437	28 226 861
Hôtellerie & Tourisme	25 431 850	22 672 411
Hôtellerie	22 589 730	21 441 652
Timeshare	2 842 121	1 230 759
Total	51 519 287	50 899 272

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
30/06/2026	1 625 448	5 695 321	10 865 538	18 186 307
30/06/2025	1 318 922	4 339 288	9 495 958	15 154 168

6.2 Charges d'exploitation

En euros	30/06/2026	30/06/2025
Achats consommés	(18 229 139)	(20 657 528)
Énergie, entretien et réparations	(3 355 929)	(3 036 259)
Autres coûts	(10 288 396)	(9 696 551)
Impôts et taxes	(557 991)	(553 331)
Total	(32 431 454)	(33 943 669)

Le poste « Achats consommés » comprend le coût de revient des projets immobiliers à hauteur de 12 686 612 euros au 30 juin 2026 contre 13 875 206 euros au 30 juin 2025.

6.3 Pertes de valeur, amortissements et provisions

En euros	30/06/2026	30/06/2025
Pertes de valeur	316 630	(1 376 957)
Amortissements	(3 009 400)	(2 702 738)
Dotations/reprises sur provisions	(109 904)	88 572
Total	(2 802 675)	(3 991 122)

L'évolution du poste entre 2026 et 2025 est expliquée principalement par la variation des pertes de valeur enregistrées constatée chez Nile. Au 30 juin 2025, la matrice de risque appliquée par la filiale a conduit à constater une provision nette complémentaire de 1 227 597 euros.

6.4 Résultat des activités opérationnelles

En euros	30/06/2026	30/06/2025
Résultat Opérationnel Courant	8 075 237	6 097 578
Variation de valeur des immeubles de placement	-	754 149
Cessions d'éléments d'actifs	(23 536)	307
Effet des variations de périmètre	2 460 667	324 675
Autres produits et charges	-	(16 268)
Dépréciations des écarts d'acquisition	(103 207)	(109 037)
Quote-part de résultat net des entreprises mises en équivalence	-	(196 029)
Résultat des activités opérationnelles	10 409 161	6 855 375

Le Résultat des Activités Opérationnelles enregistre :

- Au 30 juin 2026
 - A hauteur de 2 460 667 euros, le produit de cession nette de la participation résiduelle de 29% dans Preatoni Real Estate DMCC.
- Au 30 juin 2025
 - Un produit de juste valeur de 754 149 euros calculé à l'occasion du transfert du terrain Blue Marina (Riga) d'immeubles de placement à stocks. Il est rappelé que les évaluations d'immeubles de placement sont effectuées une fois par an en fin d'exercice et sauf cas particulier, ne sont pas actualisées lors des arrêts semestriels.
 - Un produit de 324 675 euros résultant de la dilution de 50% à 29% de la participation 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 les contrats de 2023, 4,84% pour les contrats de 2024, 3,84% pour les contrats de 2025 et 3,86% pour les contrats de 2026. Les taux retenus sont maintenus sur toute la durée des contrats.

En euros	30/06/2026	30/06/2025
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	37 524	18 058
Intérêts bancaires reçus	37 524	18 058
Coût de l'endettement financier brut	(2 307 276)	(2 410 534)
Intérêts et charges des emprunts obligataires	(1 176 020)	(1 724 341)
Intérêts des autres emprunts	(430 654)	(488 590)
Intérêts bancaires et sur opérations de financement	(663 755)	(168 796)
Charges financières sur la dette de location	(36 848)	(28 807)
Coût de l'endettement financier net	(2 269 752)	(2 392 476)
Autres produits et charges financiers	(221 409)	160 420
Pertes de change	(1 501 236)	(333 864)
Gains de change	1 591 942	850 945
Autres charges financières	(381 320)	(383 193)
Autres produits financiers	69 205	26 532
Résultat financier	(2 491 162)	(2 232 056)

Les intérêts des emprunts obligataires sont le principal poste composant le coût de l'endettement et sont essentiellement portés par le Groupe ProKapital.

Au 30 juin 2026, l'impact de la composante financement des contrats de timeshare est enregistré en « Intérêts bancaires et sur opérations de financement » pour un montant de – 663 755 euros. Au 30 juin 2025, il n'a pas été enregistré de charges relatives à la composante financement.

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 30 juin 2026, les impôts se décomposent comme suit :

En euros	30/06/2026	30/06/2025
Impôt courant	(2 313 122)	(1 349 737)
Impôt différé	100 398	1 196 654
Total	(2 212 724)	(153 083)

Les taux d'impôts appliqués sont :

	30/06/2026	30/06/2025
France	25,0%	25,0%
Allemagne	30,0%	30,0%
Egypte	22,5%	22,5%
Estonie (1)	22,0%	22,0%
Italie	27,9%	27,9%
Lettonie (1)	20,0%	20,0%
Liechtenstein	21,5%	21,5%
Lituanie	17,0%	16,0%
Suisse	21,5%	21,5%
United Arab Emirates - Ras el Khaïmah	0,0%	0,0%

(1) le résultat est taxé uniquement en cas de distribution de dividendes

Les entités qui contribuent à l'impôt courant sont :

- Au 30 juin 2026
 - Le groupe ProKapital avec une charge de 1 313 390 euros calculée sur les résultats réalisés en Lituanie ;
 - La société Nile avec une charge d'impôt courant de 721 467 euros. Cette entité ne dispose pas de réserves de déficits imputables sur ses bénéfices.

- Au 30 juin 2025

- PREATONI Group avec une charge exceptionnelle de –367 740 euros (350 000 francs suisses) portant sur les exercices 2019 à 2022 pour le compte de sa filiale Domina International ;
- La société Nile avec une charge d'impôt courant de 808 859 euros.

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

En euros	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net	5 705 275	4 470 236
Part dans les entreprises associées et coentreprises	-	(196 029)
Impôts	(2 212 724)	(153 083)
Résultat avant impôt des sociétés intégrées (A)	7 917 998	4 819 348
Taux d'impôt normatif de Preatoni Group (B)	25,0%	25,0%
Impôt théorique (C) = (A) x (B)	(1 979 500)	(1 204 837)
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	374 750	302 345
Différences permanentes	69 549	1 544 560
Eléments taxés à taux réduit ou nul	(183 910)	
Compléments d'impôt	-	
Effet de la non-reconnaissance d'impôts différés actifs sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles	(248 665)	(1 359 360)
Reconnaissance ou consommation de produits d'impôt sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles antérieurement non reconnus	(113 718)	992 664
Effet des changements de taux d'impôt	-	
Autres impôts, crédits d'impôt et autres réductions d'impôt	(131 231)	(428 455)
Impôt effectif	(2 212 724)	(153 083)

7.2 Impôts différés

En euros	Actifs incorporels & corporels	Déficits	Autres bases	Total
Impôts différés actifs				
31/12/2025	169 125	4 032 885	63 918	4 265 928
Variations de périmètre				-
Variation en résultat		(112 697)	31 037	(81 660)
Ecarts de conversion			972	972
Autres variations			(8 818)	(8 818)
30/06/2026	169 125	3 920 188	87 109	4 176 422
Impôts différés passifs				
31/12/2025	15 865 652		1 026 895	16 892 547
Variations de périmètre				-
Variation en résultat	(139 142)		(42 916)	(182 058)
Ecarts de conversion	(27 020)		6 739	(20 281)
Autres variations	(5 286)		(8 990)	(14 276)
30/06/2026	15 694 204		981 728	16 675 932

Les impôts différés passifs comprennent principalement les impôts enregistrés par la société Sicot dans le cadre du regroupement d'entreprise. Au 30 juin 2026, le solde est de 9 935 926 euros pour une base de 44 159 669 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.

Il est rappelé que la provision pour engagement de retraite est évaluée annuellement par un actuair. Les écarts actuariels enregistrés en capitaux propres, hypothèses actuarielles et analyses de sensibilité sont identiques à ceux présentés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2025.

■ Provisions et écarts actuariels

Provisions (en euros)	30/06/2026	31/12/2025
Ouverture	633 637	590 934
Entrée de périmètre		
Coût d'intérêt		17 714
Coût du service courant	81 070	85 253
Cotisations des participants au régime		
Prestations payées, nettes	(6 300)	(60 906)
Coût du service passé		
Frais administratifs		
Perte / (gain) actuarielle sur les obligations au titre des prestations définies		642
Régime de prestations définies non actualisé en Italie		
Clôture	708 407	633 637
Ecarts actuariels (en euros)	30/06/2026	31/12/2025
Ouverture	67 847	80 318
Perte / (gain) actuarielle sur les obligations au titre des prestations définies		(642)
Rendement sur les actifs du régime		
Clôture	67 847	79 676

■ Hypothèses actuarielles et analyse de sensibilité

	30/06/2026	31/12/2025
Hypothèses actuarielles		
Taux d'actualisation	Eur corporate AA, AA+, 31 12 2025	Eur corporate AA, AA+, 31 12 2025
Taux de roulement du personnel	13,00%	13,00%
Taux d'inflation	2025: 1,8% 2026: 1,7% 2027: 1,8% Dal 2028: 1,9%	2025: 1,8% 2026: 1,7% 2027: 1,8% Dal 2028: 1,9%
Augmentation de salaire future	1,00%	1,00%
Démographie	Table RG48	Table RG48
Analyses de sensibilité (en euros)		
	Taux + 0,50%	Taux - 0,50%
Taux d'actualisation	619 206	651 876
Taux d'inflation	644 254	626 200
Taux de rotation du personnel	635 549	634 680

8.2 Frais de personnel et effectifs

En euros	30/06/2026	30/06/2025
Salaires et émoluments	(6 108 591)	(5 043 525)
Charges de sécurité sociale	(1 103 827)	(792 928)
Autres coûts	(757 911)	(844 034)
Total	(7 970 329)	(6 680 487)

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 1 719 au 30 juin 2026 contre 1 611 au 30 juin 2025.

Pays / Activité	Cadres & Agents de maîtrise	Employés & Ouvriers	30/06/2026	Dont Hommes	Femmes	30/06/2025
Egypte	96	1 450	1 546	1 502	45	1 476
Italie	9	57	66	23	42	37
Hôtellerie & Tourisme	105	1 507	1 612	1 525	87	1 513
Pays Baltes et Allemagne	5	102	107	53	54	98
Développement immobilier	5	102	107	53	54	98
Autres			-	-	-	-
Total	110	1 609	1 719	1 578	141	1 611

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 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 la valeur comptable des actifs corporels et incorporels depuis 2022.

Le tableau ci-dessous 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 30 juin 2026.

Entre 2022 et 2024, les dépréciations significatives de la livre égyptienne ont entraîné une diminution de la contre-valeur en euros des actifs nets du Groupe de 83 250 871 euros.

À compter de 2025, et bien que la livre égyptienne demeure à un niveau sensiblement inférieur à celui des exercices antérieurs, la moindre amplitude de sa variation d'une clôture à l'autre a limité l'impact de la conversion sur les actifs immobilisés.

En euros	Ecart 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	(1 478 437)	38 353	(2 972 961)	(4 413 045)
Autres variations	(9 788 489)	(190 523)	(2 299 034)	(12 278 046)
31/12/2025	93 328 207	6 309 338	113 846 727	213 484 272
Conversion	(72 172)	32 151	(145 157)	(185 178)
Autres variations	(103 207)	(67 991)	(404 630)	(575 829)
30/06/2026	93 152 828	6 273 498	113 296 940	212 723 266

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.

Au 30 juin 2026, la livre égyptienne s'échangeait à environ 56,1 EGP pour 1 EUR, soit à un niveau très proche de celui du 31 décembre 2025 (environ 56,0 EGP pour 1 EUR). La livre égyptienne a néanmoins connu une certaine volatilité face à l'euro au cours du 1er semestre 2026, fluctuant entre environ 54,8 EGP et 63,9 EGP pour 1 EUR.

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 27,9 % au 31 décembre 2025 à 21,4% au 30 juin 2026.

Encours brut (en euros)	30/06/2026			31/12/2025		
	Taux fixe ou sans intérêts	Taux Variable	Total	Taux fixe ou sans intérêts	Taux Variable	Total
Emprunts obligataires	26 539 343	-	26 539 343	27 158 119	-	27 158 119
Emprunts auprès des établissements de crédit	23 924 367	15 923 287	39 847 654	22 565 958	22 904 655	45 470 613
Autres emprunts	8 114 458	-	8 114 458	9 365 669	-	9 365 669
Total	58 578 168	15 923 287	74 501 455	59 089 746	22 904 655	81 994 401
%	78,6%	21,4%	100,0%	72,1%	27,9%	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 à la clôture de l'exercice. 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 aurait généré un gain ou une perte additionnelle de l'ordre de 112 000 euros sur la charge d'intérêt. Ce calcul n'a pas été effectué au 30 juin 2026 ; néanmoins, le groupe considère ne pas être exposé à un risque de taux d'intérêt et à une augmentation du coût de l'endettement.

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 n'a été mise en place en 2026 et 2025.

9.2 Risque de contrepartie

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

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

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

En euros	30/06/2026	Non échues	Echues				
			Echues Total	0-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	Plus de 90 jours
Créances clients brutes	17 598 158	5 298 368	12 299 789	1 999 984	1 066 000	199 194	9 034 612
Perte de crédit attendue	(5 987 534)	(1 880 443)	(4 107 090)	-	-	-	(4 107 090)
Total	11 610 624	3 417 925	8 192 699	1 999 984	1 066 000	199 194	4 927 522

En euros	31/12/2025	Non échues	Echues				
			Echues Total	0-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	Plus de 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

La part des activités Hôtellerie & Tourisme et Timeshare est la suivante :

- Au 31 décembre 2026

En euros	30/06/2026	Non échues	Echues				
			Echues Total	0-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	Plus de 90 jours
Créances clients brutes	13 562 239	2 343 671	11 218 567	1 999 984	1 066 000	199 194	7 953 390
Egypte - Time share	591 180		591 180	-	-	-	591 180
Egypte - Hôtellerie	7 156 619	1 913 392	5 243 227	1 079 938	419 811	172 662	3 570 815
Italie - Time Share	4 180 187	313 229	3 866 958	848 333	309 761	3 494	2 705 370
Italie - Hôtellerie	1 634 253	117 048	1 517 203	71 713	336 428	23 038	1 086 025
Perte de crédit attendue	(4 906 312)	(1 880 443)	(3 025 868)	-	-	-	(3 025 868)
Egypte - Time share	(575 105)	-	(575 105)	-	-	-	(575 105)
Egypte - Hôtellerie	(2 793 903)	(1 852 631)	(941 272)	-	-	-	(941 272)
Italie - Time Share	(993 010)	(27 812)	(965 197)	-	-	-	(965 197)
Italie - Hôtellerie	(544 294)	-	(544 294)	-	-	-	(544 294)
Total	8 655 927	463 228	8 192 699	1 999 984	1 066 000	199 194	4 927 522

- Au 31 décembre 2025

En euros	31/12/2025	Non échues	Echues				
			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

• 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	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 Domina 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 30 juin 2026, la dette à moins d'un an représente 21% de la dette totale et la trésorerie disponible est excédentaire de 2 460 685 euros par rapport à la dette à moins d'un an.

Au 31 décembre 2025, la dette à moins d'un représentait 52% de la dette totale et 41,92% 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	30/06/2026	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31/12/2025
Dettes financières	16 875 470	56 631 026	8 493 499	81 999 995	46 455 198	35 753 622	6 605 907	88 814 727
Dettes de location	476 785	1 275 647	43 759	1 796 191	385 277	1 378 358	41 045	1 804 680
Total dettes	17 352 255	57 906 673	8 537 258	83 796 186	46 840 475	37 131 980	6 646 952	90 619 407
Trésorerie active	(19 812 939)	-	-	(19 812 939)	(15 244 785)	-	-	(15 244 785)
Endettement financier net	(2 460 685)	57 906 673	8 537 258	63 983 247	36 578 800	37 131 980	6 646 952	75 374 622

10 Garanties données

Les filiales du groupe ont donné les garanties suivantes :

En Euros				30/06/2026		31/12/2025
Donneur	Bénéficiaire	Financement garanti	Nature de la garantie	Montant du financement garanti	Montant de la garantie	Montant de la garantie
Groupe Pro Kapital	Nordic Trustee & Agency AB	Emprunt obligataire Garanti/non convertible	Nantissement des titres de participation des filiales	10 545 000	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	15 820 802	11 141 533	12 482 302
			Stocks Talli3/Sammu 8, Tallinn		14 725 494	17 817 332
	Coop Pank		Stocks Rivi tn 8 / Sammu tn 7 / Seebi tn 22a / 22b / Talli tn 1; Tallinn		10 017 932	-
	Artea (ex. Šiauliai) Bankas UAB		Stocks Aguonų 8, Aguonų 10, Aguonų 10A, 10B, 10C	20 989 169	14 228 558	15 390 419
PK Sicily Spa	BluOr Bank		Stocks Trijadibas iela 1A, Riga	6 826 440	4 887 574	3 683 346
	AMCO	Emprunt bancaire	Hypothèque sur l'hôtel Zagarella	12 007 281	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		Emprunt bancaire	Hypothèque sur l'hôtel Domina Milano Fiera	5 830 776	4 680 000	4 680 000
	Crédit Agricole	Emprunt bancaire	Hypothèque sur l'hôtel Domina Milano Fiera	1 313 443	9 000 000	9 000 000
		Emprunt bancaire	Hypothèque sur l'hôtel Domina Milano Fiera	1 993 532	16 200 000	16 200 000

11 Informations complémentaires

11.1 Actionnariat

A la date du 15 septembre 2026, M. Ernesto PREATONI détenait directement 83,06% 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 du 1^{er} semestre 2026 sont respectivement de 342 000 euros sous forme d'honoraires pour le Directoire et 50 000 euros sous forme de jetons de présence pour le conseil de surveillance.

11.3 Transactions avec les parties liées

Au 30 juin 2026, les transactions avec les parties liées, identifiées conformément au paragraphe 9 de la norme IAS 24, sont regroupées selon les natures suivantes :

■ 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 bilanciellées de fin de période et les transactions de la période réalisées entre sociétés consolidées par intégration globale sont totalement éliminées.

■ Les entreprises associées

Au 30 juin 2026, il n'existe plus de transactions avec l'entreprise associée Preatoni Real Estate DMCC dont les titres ont été cédés au premier semestre 2026.

■ 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	30/06/2026				31/12/2025			
	Prêts	Intérêts courus	Total	Intérêts en résultat	Prêts	Intérêts courus	Total	Intérêts en résultat (30/06/2025)
Emprunteur								
Preatoni Group	36 120		36 120	1 318	767 180	67 628	834 808	28 045
Prea Swiss Holding	9 556		9 556	17 365	302 073		302 073	-
Domina Vacanze Holding	579 925	1 942 630	2 522 555	265 664	579 925	1 926 672	2 506 597	31 915
Sunny Properties	26 715		26 715		26 715		26 715	
Autres	150 525		150 525		123 873		123 873	
Total	802 841	1 942 630	2 745 471	284 347	1 799 766	1 994 300	3 794 066	59 960

Au 30 juin 2026, M. Ernesto PREATONI détient la majorité des obligations émises par Domina Vacanze Holding, soit un encours hors intérêts de 6 069 809 euros représentant 88,5% de l'encours total. Les intérêts courus sur emprunts obligataires, soit 3 666 403 euros, sont dus à M. Ernesto PREATONI à hauteur de 3 267 040 euros.

	Devise d'émission	Echéance	Taux de référence	30/06/2026 Total			Dont M. Ernesto Preatoni		
				Nombre d'obligations	Encours brut	Intérêts courus	Nombre d'obligations	Encours brut	Intérêts courus
Non garanti/non convertible	EUR	31/12/2028	4%	500	500 000	100 500	500	500 000	100 500
Non garanti/non convertible	EUR	31/12/2028	7%	116 307	197 722	387 182	113 557	193 047	378 028
Non garanti/non convertible	EUR	31/12/2028	7%	8 627	14 666	28 719	8 627	14 666	28 719
Non garanti/non convertible	EUR	31/12/2028	7%	23 874	40 586	79 476	23 874	40 586	79 476
Non garanti/non convertible	EUR	31/12/2028	7%	43 002	73 103	143 152	43 002	73 103	143 152
Non garanti/non convertible	EUR	31/12/2028	7%	25 290	42 993	84 190	18 668	31 736	62 145
Non garanti/non convertible	EUR	31/12/2028	8%	3 525 094	5 992 660	2 843 184	3 068 630	5 216 671	2 475 020
Total (en euros)				3 742 694	6 861 730	3 666 403	3 276 858	6 069 809	3 267 040

■ Relations avec les autres parties liées

Les opérations réalisées avec les autres parties liées au cours du premier semestre 2026 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)
			Poste	Montant	(Charges) et Produits
Domina Rus (Russie)	Entité indirectement détenue par Ernesto Preatoni	Exploitation d'un hôtel à Saint Petersbourg	Prêt et créance non courant	1 887 342	-
Domina Management (Russie)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Société de services	Créances courant	303 796	-
M. Eugenio Preatoni	Membre de la famille d'Ernesto Preatoni		Prestations de services	-	(227 501)
M. Edoardo Preatoni	Membre de la famille d'Ernesto Preatoni		Revenus de développement immobilier	-	40 706
			Prestations de services	-	(79 241)
Eginvest limited (Liechtenstein)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Holding	Prêt et créance non courant	38 025	-
			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	Créances courant	5 055	-
			Fournisseurs et autres dettes	206 713	(922 824)
Hypermarket	Filiale non consolidée de Svalbork		Emprunt et dettes non courant	713 993	(3 303)
Ikaro Management Middle East FZE (Emirats Arabes Unis)	Entité indirectement détenue par Edoardo Preatoni	Société de services	Emprunt et dettes non courant	195 113	-
Lesterball Commercial Inc (Emirats Arabes Unis)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Holding	Prêt et créance non courant	33 503 191	-
			Provision sur prêt	(33 503 191)	-
OU Colosseum Finance	Filiale non consolidée de Svalbork		Prêt et créance non courant	72 529	-
			Provision sur prêt	(72 529)	-
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	53 184	-
Saarmas Family Office SA (Suisse)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Prestataire pour les sociétés du Groupe	Emprunts et courant	393 827	-
			Fournisseurs et autres dettes	291 422	(125 010)
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 Evénements postérieurs

- Afin de refinancer les projets de développement immobilier, le Groupe a procédé aux levées de fonds suivantes :
 - Le 8 septembre 2026, notre participation PROKAPITAL Grupp a procédé au lancement de l'émission d'un emprunt obligataire non garanti et non subordonné de 6 M€ extensible à 10 M€ et de maturité 2 ans, rémunéré à 8,3 %. La période de souscription sera close le 18 septembre 2026 et rendue publique le 22 septembre 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			
	30/06/2026	%	31/12/2025	%	30/06/2026	%	31/12/2025	%	30/06/2026	%	31/12/2025	%
Certification des comptes individuels et consolidés												
1) PREATONI Group SA	174 461	62%	439 886	69%	50 000	100%	221 369	100%	-	0%	-	0%
2) Filiales intégrées globalement	106 272	38%	179 219	28%	-	0%	-	0%	14 230	57%	182 516	68%
Autres services												
1) PREATONI Group SA	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
2) Filiales intégrées globalement	160	0%	21 911	3%	-	0%	-	0%	10 700	43%	87 722	32%
Total	280 893	100%	641 016	100%	50 000	100%	221 369	100%	24 930	100%	270 238	100%