

SAINT-GERMAIN AUDIT

FORVIS MAZARS SA

Preatoni Group

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

SAINT-GERMAIN AUDIT

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

FORVIS MAZARS SA

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

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

Preatoni Group

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société Preatoni Group,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Preatoni Group relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Les écarts d'acquisition et les immobilisations corporelles, figurant au bilan respectivement pour un montant net de 93 M€ et 114 M€, ont fait l'objet de tests de dépréciation selon les modalités décrites dans les notes 5.1 « Ecart d'acquisition » et 5.3 « Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes consolidés. Nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses ainsi que les prévisions de flux de trésorerie actualisés sur lesquelles se fondent ces tests de dépréciation et à revoir les calculs effectués par la société ou par ses experts. Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables décrites dans l'annexe aux comptes consolidés et leur correcte application, ainsi que des informations se rapportant aux écarts d'acquisition et aux immobilisations corporelles données dans les notes 5.1 « Ecart d'acquisition » et 5.3 « Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Les commissaires aux comptes,

Levallois-Perret et Paris, le 29 avril 2026,

DocuSigned by:
Anton LISSORGUES
31DBACFD9D2D4AC...

Forvis Mazars SA,
Anton Lissorgues, Associé

DocuSigned by:
Virginie Rissel
D91E705A10A849A...

Saint-Germain Audit,
Virginie Rissel, Associée



COMPTES CONSOLIDES
Au 31 décembre 2025

Etats financiers consolidés

Etats du résultat net et état du résultat global consolidés	3
Etat de la situation financière consolidée	4
Etat de variation des capitaux propres consolidés	5
Tableau des flux de trésorerie consolidés	6

Etats financiers consolidés

Etats du résultat net et du résultat global consolidés

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

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

Etat de la situation financière consolidée

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

Etat de variation des capitaux propres consolidés

En euros	Nombre d'actions	Capital	Primes liées au capital	Réserves et résultat consolidés	Réserves de conversion	Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
Capitaux propres au 31/12/ 2023 retraités	8 807 035	361 088 435	-	(79 431 080)	(63 346 630)	218 310 725	31 878 900	250 189 625
Résultat net				(14 664 829)	-	(14 664 829)	(2 282 654)	(16 947 483)
Autres éléments du résultat global				(12 212)	(34 744 832)	(34 757 044)	(689 857)	(35 446 901)
Résultat global				(14 677 041)	(34 744 832)	(49 421 873)	(2 972 511)	(52 394 384)
Augmentation /réduction de capital		(36 108 843)	36 108 843	-	-	-	-	-
Variations de périmètre							100 817	100 817
Autres variations				(325 004)	7	(324 997)	(160 808)	(485 805)
Capitaux propres au 31/12/ 2024	8 807 035	324 979 592	36 108 843	(94 433 125)	(98 091 455)	168 563 855	28 846 398	197 410 253
Résultat net				(4 655 924)		(4 655 924)	6 444 407	1 788 483
Autres éléments du résultat global				(685)	(3 713 039)	(3 713 724)	(75 542)	(3 789 266)
Résultat global				(4 656 609)	(3 713 039)	(8 369 648)	6 368 865	(2 000 783)
Augmentation /réduction de capital								
Variations de périmètre				(158 872)	12 872	(146 000)	(134 000)	(280 000)
Autres variations				214 976		214 976	3 067	218 043
Capitaux propres au 31/12/ 2025	8 807 035	324 979 592	36 108 843	(99 033 630)	(101 791 622)	160 263 183	35 084 330	195 347 513

Tableau des flux de trésorerie consolidés

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

Notes annexes

1	Principes et méthodes comptables	8
1.1	Présentation du Groupe	8
1.2	Référentiel comptable	8
1.3	Base d'évaluation et de présentation des états financiers consolidés	9
1.4	Utilisation d'estimations et de jugement	9
1.5	Méthodes comptables	10
2	Faits marquants de la période	12
3	Périmètre de consolidation	13
4	Informations sectorielles	15
5	Notes sur l'état de la situation financière	20
5.1	Ecart d'acquisition	20
5.2	Immobilisations incorporelles	21
5.3	Immobilisations corporelles	22
5.4	Immeubles de placement à la juste valeur	23
5.5	Participations dans les entreprises associées	24
5.6	Actifs financiers non courants	25
5.7	Stocks	26
5.8	Créances clients et comptes rattachés	27
5.9	Autres actifs	28
5.10	Trésorerie et équivalents de trésorerie	28
5.11	Capitaux propres	29
5.12	Provisions	29
5.13	Dettes financières courant et non courant	30
5.14	Autres passifs non courants	33
5.15	Dettes d'exploitation	33
5.16	Actifs et Passifs sur contrats	34
5.17	Contrats de location	35
6	Notes sur l'état du résultat net	37
6.1	Chiffre d'affaires	37
6.2	Charges d'exploitation	38
6.3	Pertes de valeur, amortissements et provisions	38
6.4	Résultat des activités opérationnelles	38
6.5	Résultat financier	39
7	Impôts et impôts différés	40
7.1	Charges d'impôt	40
7.2	Impôts différés	41
8	Rémunérations et avantages au personnel	42
8.1	Engagements de retraite et assimilés	42
8.2	Frais de personnel et effectifs	43
9	Gestion des risques financiers	43
9.1	Risque de marché	43
9.2	Risque de contrepartie	44
9.3	Risque de liquidité	46
10	Garanties données	47
11	Informations complémentaires	48
11.1	Actionnariat	48
11.2	Rémunération des membres du Conseil de Surveillance et du Directoire	48
11.3	Transactions avec les parties liées	48
11.4	Événements postérieurs	50
11.5	Honoraires des commissaires aux comptes	50

1 Principes et méthodes comptables

1.1 Présentation du Groupe

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

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

- En Égypte et en Italie, dans l'exploitation d'hôtels et de resorts dont il est propriétaire, et
- Dans les Pays Baltes et à Dubaï, dans la promotion immobilière.

Les actions de PREATONI Group ont été inscrites sur le compartiment Euronext Access+Paris par voie d'admission technique le 12 février 2025.

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

1.2 Référentiel comptable

1.2.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2025 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) publié par l'IASB (International Accounting Standards Board), tel qu'adopté par l'Union européenne et applicable à cette date.

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

1.2.2 Continuité d'exploitation

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

Cet examen porte à la fois sur :

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

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

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

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

1.2.3 Evolution du référentiel comptable

Textes applicables au 1^{er} janvier 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Base d'évaluation et de présentation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement pour lesquels une évaluation à la juste valeur est requise.

1.4 Utilisation d'estimations et de jugement

Conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, l'établissement des états financiers nécessite d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers.

Les estimations sont basées sur l'expérience historique et d'autres facteurs. Les estimations sont revues périodiquement et les effets de chaque changement sont reflétés dans les comptes consolidés de l'année au cours de laquelle le changement survient. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

Les principaux postes concernés sont les suivants :

- Les engagements de retraite

L'évaluation des engagements de retraite repose sur des calculs actuariels. Le Groupe estime que les hypothèses retenues pour évaluer les engagements sont appropriées et justifiées et qu'une modification d'hypothèse n'aurait pas d'impact significatif.

- L'évaluation à la juste valeur des actifs et des passifs

Les principales hypothèses et estimations utilisées pour déterminer la juste valeur des actifs et des passifs comprennent notamment les perspectives futures des marchés nécessaires à l'évaluation des flux de trésorerie futurs ainsi que les taux d'actualisation à appliquer. Les valeurs utilisées reflètent les meilleures estimations de la direction.

- Les actifs d'impôts différés

Des actifs d'impôt différé sont comptabilisés au titre des pertes fiscales reportables, lorsqu'il est probable que le Groupe disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales non utilisées pourront être imputées. Cette probabilité de bénéfices imposables futurs est estimée en prenant en considération l'existence de différences temporelles imposables relevant de la même entité fiscale et se reversant sur les mêmes échéances vis-à-vis de la même autorité fiscale, ainsi que les estimations d'autres profits taxables futurs.

- La valorisation des stocks

Les stocks sont périodiquement évalués et dépréciés dans le cas où leur valeur nette de réalisation est inférieure à leur valeur comptable. Les valeurs nettes de réalisation sont déterminées sur la base d'hypothèses émises par la direction selon son expérience et les observations historiques.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe peut faire usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions notamment lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

1.5 Méthodes comptables

1.5.1 Méthodes de conversion des devises étrangères (IAS 21)

■ Monnaie de présentation des comptes consolidés

Les comptes consolidés sont présentés en euro (€), qui est la monnaie fonctionnelle et de présentation de PREATONI Group.

■ Monnaie fonctionnelle

La monnaie fonctionnelle d'une entité est la monnaie de l'environnement économique dans lequel cette entité opère principalement. Dans la majorité des cas, la monnaie fonctionnelle correspond à la monnaie locale. Cependant, dans certaines entités, une monnaie fonctionnelle différente de la monnaie locale peut être retenue dès lors qu'elle reflète la devise des principales transactions et de l'environnement économique de l'entité.

■ Conversion des opérations en monnaies étrangères

Les opérations en monnaies étrangères sont converties dans la monnaie fonctionnelle au cours du jour de la transaction. A chaque arrêté comptable :

- Les actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis au cours de clôture. Les différences de change en résultant sont comptabilisées dans le résultat de la période ;
- Les actifs et passifs non monétaires libellés en monnaies étrangères sont comptabilisés au cours historique en vigueur à la date de la transaction.

■ Conversion des états financiers des sociétés consolidées dont la monnaie fonctionnelle est différente de l'euro

Les états de situations financières sont convertis en euro au taux de change en vigueur à la clôture de l'exercice. Le résultat et les flux de trésorerie sont convertis sur la base des taux de change moyens. Les différences résultant de la conversion des états financiers de ces sociétés consolidées sont enregistrées en « écarts de conversion » au sein des « autres éléments des résultats globaux ».

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

Les cours de change des monnaies des pays non-membres de la zone euro utilisés pour établir les états financiers consolidés sont les suivants :

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

2 Faits marquants de la période

■ Inscription des titres de PREATONI Group sur Euronext Access+ Paris

Le 10 février 2025, PREATONI Group a annoncé l'inscription de ses titres sur le compartiment Euronext Access+ Paris par voie d'admission technique. La première cotation des actions a eu lieu le 12 février 2025.

■ Cessions de la participation dans Preatoni Real Estate DMCC

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

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

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

■ Restructuration de la dette obligataire garantie de ProKapital

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

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

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

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

■ Retrait de Domina Vacanze Holding AS du registre commercial

Le 19 février 2025, la société estonienne Domina Vacanze Holding AS a été retirée du Registre Commercial (Tartu County Court Registration) pour non-dépôt des comptes annuels 2023 certifiés. Compte tenu de cette situation, la société n'a plus la possibilité d'effectuer d'actes juridiques ou de gestion. Domina Vacanze Holding AS pourra être réintégrée sur le Registre Commercial à la condition de déposer les comptes 2023 et 2024 certifiés. Le processus de certification des comptes 2023 et 2024 est en cours.

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

■ Evolution de la livre Egyptienne

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

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

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

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

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

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

3 Périmètre de consolidation

PRINCIPES COMPTABLES

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entités contrôlées et les participations dans les entreprises associées et les co-entreprises.

Entités contrôlées

La méthode de l'intégration globale est appliquée pour consolider les états financiers des entités sur lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle exclusif. Le contrôle s'apprécie par une exposition du Groupe aux rendements de l'entité et à la possibilité d'influer sur ces rendements, en raison du pouvoir exercé sur l'entité.

Le Groupe Preatoni contrôle une entité, s'il remplit les trois conditions cumulées suivantes :

1. Il détient le pouvoir sur cette entité, c'est-à-dire détient des droits substantifs qui lui donnent la capacité pratique de diriger ses activités clés.
2. Il est exposé ou a droit aux flux de trésorerie variables associés à sa participation dans l'entité ;
3. Il a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité, pour optimiser les flux de trésorerie dont il bénéficie.

Le contrôle est présumé exister lorsque PREATONI Group détient directement ou indirectement plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise.

L'intégration d'une filiale dans les comptes consolidés du Groupe intervient à la date à laquelle le Groupe prend le contrôle et cesse le jour où le Groupe perd le contrôle de cette entité.

Tous les soldes, produits et charges intragroupe ainsi que les profits ou pertes latents résultant de transactions internes entre entités contrôlées, sont éliminés en totalité.

Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises

La méthode de consolidation par mise en équivalence est appliquée pour consolider les entreprises associées et co-entreprises.

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe exerce une influence notable, c'est à dire le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financière et opérationnelle de l'entité sans toutefois contrôler ou contrôler conjointement ces politiques.

Une co-entreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entité, qui n'existe que dans les cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Les résultats, les actifs et les passifs des participations dans des entreprises associées ou des co-entreprises sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode de la mise en équivalence.

Lorsqu'une entité du Groupe réalise une transaction avec une co-entreprise ou une entreprise associée du Groupe, les profits et pertes résultant de cette transaction avec la co-entreprise ou l'entreprise associée sont comptabilisés dans les comptes consolidés du Groupe, seulement à hauteur des intérêts détenus par des tiers dans l'entreprise associée ou la co-entreprise.

La consolidation du Groupe PREATONI Group comprend 43 sociétés au 31 décembre 2025.

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

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

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

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

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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

Entité	Pays	31/12/2025			31/12/2024		
		% d'intérêt	% de contrôle	Méthode (a)	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode (a)
Preatoni Group	France	100,00%	100,00%	Mère	100,00%	100,00%	Mère
Prea Swiss Holding SA	Suisse	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Preatoni Real Estate DMCC	Emirats Arabes Unis	29,00%	29,00%	MEE-EA	50,00%	50,00%	MEE-EA
Sunny Properties UAE	Emirats Arabes Unis	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Domina International SA	Suisse	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Domina Vacanze Holding	Estonie	67,99%	67,99%	IG	67,99%	67,99%	IG
Svalbork	Estonie	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Sinai Co. For touristic development	Egypte	96,72%	96,72%	IG	96,72%	96,72%	IG
Mayra misr	Egypte	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Domina Health and Beauty	Egypte	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%	IG
Sheikh Coast Diving	Egypte	96,80%	96,80%	IG	96,80%	96,80%	IG
Nile Company for Hotels & Resorts Management	Egypte	96,00%	96,00%	IG	96,00%	96,00%	IG
D International Management srl	Italie	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Unopuntotre Srl	Italie	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%	IG
Domina VIP TRAVEL Srl	Italie	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Domina SRL	Italie	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
PK Sicily Spa	Italie	67,99%	100,00%	IG	67,99%	100,00%	IG
Immobiliare Novate	Italie	67,06%	98,64%	IG	67,06%	98,64%	IG
A.F.I American Financial Investment Limited	Liechtenstein	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
Zenith Holding AG	Liechtenstein	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
AS Pro Kapital Grupp	Estonie	49,62%	49,62%	IG	49,62%	49,62%	IG
Pro Kapital Eesti AS	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Pro kapital Vilnius Real Estate UAB	Lituanie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Pro Kapital Latvia JSC	Lettonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
OÜ Pro Kapital Germany Holdings	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Pro Kapital Germany GMBH	Allemagne	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
OÜ PKE Treasury	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
AS Tondi Kvartal	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
OÜ Pro Halduse	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
OÜ Kalaranna Kvartal	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
OÜ Marsi Elu	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
OÜ Kindrali Majad	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Oü Pro Kapital Engineering	Estonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Preatoni Nuda proprieta Srl	Italie	38,46%	67,50%	IG	33,49%	67,50%	IG
Preatoni Intermediazioni Immobiliari Srl	Italie	38,46%	100,00%	IG	33,49%	100,00%	IG
PK Invest UAB	Lituanie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
In Vitam UAB	Lituanie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Kliversala SIA	Lettonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Talina Nekustamie Ipasumi SIA	Lettonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Nekustamo Ipasumu sabiedriba Zvaigznes Centrs SIA	Lettonie	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG
Pro Kapital Latvia Engineering SIA	Lettonie	49,62%	100,00%	IG	-	-	-
BM Kliversala Sia	Lettonie	49,62%	100,00%	IG	-	-	-
PK Hotel Management Services GMBH	Allemagne	49,62%	100,00%	IG	49,62%	100,00%	IG

(a) IG : Intégration globale

MEE-EA : Mise en équivalence - Entreprise associée

4 Informations sectorielles

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 8)

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

Les secteurs d'activité sont les suivants :

- **Développement immobilier** : cette activité est principalement exercée par l'intermédiaire du Groupe ProKapital dans le domaine de l'immobilier résidentiel et de commerce. Les revenus sont comptablement reconnus à l'achèvement ce qui conduit à alterner les cycles de développement, construction et de commercialisation. Le Groupe ProKapital dispose de réserves foncières lui permettant d'assurer l'exploitation de projets jusqu'en 2032.
- **Hôtellerie & Tourisme** : cette activité est exercée :
 - En Égypte : resort Domina Coral Bay à Sharm El Sheikh dont une partie est exploitée en timeshare ;
 - En Italie : resort Domina Zagarella dont une partie est exploitée en timeshare, hôtel d'affaires Milano Fiera et Borgo sur le lac de Garde où le parc de 27 appartements est intégralement exploité en timeshare.

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

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

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

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

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

Les informations présentées par activité et zones géographiques sont : le compte de résultat, l'EBITDA, les actifs immobilisés, la trésorerie et les passifs financiers.

▪ Etat du résultat net et EBITDA

Activité

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

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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

Zones géographiques

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

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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

■ Actifs immobilisés

Activité

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

31/12/2024 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Ecarts d'acquisition	69 134 591	35 460 543		104 595 133
Immobilisations incorporelles	98 277	5 933 070	430 161	6 461 508
Immobilisations corporelles	7 594 744	111 490 188	33 790	119 118 722
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	44 210 000	300 686		44 510 686
Droits d'utilisation	513 397	599 787	392 125	1 505 309

Zones géographiques

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

31/12/2024 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Ecarts d'acquisition	9 173 200	69 071 888	26 287 342	62 702	104 595 133
Immobilisations incorporelles	126 221	98 277	2 078 397	4 158 613	6 461 508
Immobilisations corporelles	58 566 021	7 594 744	52 924 167	33 790	119 118 722
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		44 210 000	300 686		44 510 686
Droits d'utilisation	599 787	513 397		392 125	1 505 309

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie

Activité

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

31/12/2024 (En euros)	Développement immobilier	Hôtellerie & Tourisme	Holding	Total
Comptes bancaires courants	4 329 782	5 330 415	286 470	9 946 667
Liquidités en caisse	13 990	290 729	289	305 008
Total	4 343 772	5 621 144	286 759	10 251 675

Zones géographiques

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

31/12/2024 (En euros)	Italie	Pays Baltes	Egypte	Autres	Total
Comptes bancaires courants	3 259 824	4 329 841	1 872 324	484 678	9 946 667
Liquidités en caisse	11 447	13 990	279 502	69	305 008
Total	3 271 271	4 343 831	2 151 826	484 747	10 251 675

▪ Passifs financiers

Activité

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

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

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

Zones géographiques

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

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

5 Notes sur l'état de la situation financière

5.1 Ecarts d'acquisition

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 3 et IAS 36)

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition telle que définie dans la norme IFRS 3 révisée.

En application de cette méthode, les actifs identifiables acquis, les passifs et passifs éventuels repris de l'entreprise acquise doivent être comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition.

L'écart d'acquisition représente la différence entre (1) la contrepartie transférée et le montant de toute participation ne donnant pas le contrôle dans la société acquise, et (2) et de la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables acquis. Lorsqu'il en résulte une différence négative (écart d'acquisition négatif) elle est comptabilisée immédiatement en résultat.

Le groupe applique la méthode du *Goodwill* partiel.

Pour chaque regroupement d'entreprises, le montant de toute participation ne donnant pas le contrôle dans la société acquise (les intérêts minoritaires) peut initialement être évaluée, soit sur la base de leur juste valeur, soit sur la base de la quote-part d'actif net réévalué qui leur revient.

Le Groupe pourra éventuellement ajuster les valeurs initialement attribuées lors de la comptabilisation initiale et provisoire d'un regroupement d'entreprises, dans un délai de 12 mois à compter de la date d'acquisition.

L'écart d'acquisition est rattaché à des unités génératrices de trésorerie (UGT).

Conformément à la norme IAS 36, le Groupe procède à des tests de dépréciation dès l'apparition d'un indice de perte de valeur d'un écart d'acquisition et au minimum une fois par an. Le test annuel est obligatoire pour les actifs à durée de vie indéterminée uniquement et les écarts d'acquisition.

Les écarts d'acquisition sont testés au niveau d'Unités Génératrices de Trésorerie (UGT) qui constituent des ensembles homogènes générant conjointement des flux de trésorerie largement indépendants des flux de trésorerie générés par les autres UGT.

Les UGT de PREATONI Group sont :

- Activité hôtellerie : « l'hôtel », qui peut être porté par une entité unique (Domina Milano Fiera chez Novate, Zagarella Domina Sicily chez PK Sicily) ou plusieurs entités (Sharm El Sheikh chez Nile et Sicot).
- Développement immobilier : le groupe ProKapital .

Ces évaluations reposent sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (ou méthode DCF pour Discounted Cash Flows)

Cette méthode se déroule en trois étapes :

- Etape 1 : estimation des flux de trésorerie susceptibles d'être générés dans le futur par les activités. Ces flux de trésorerie sont estimés à partir de plans d'affaires élaborés dans chaque pays où le Groupe a des activités de management, pour son propre compte.
- Etape 2 : actualisation des prévisions de flux de trésorerie, ainsi que la valeur estimée des activités au terme de la période de prévision (valeur terminale) à un taux approprié.
- Etape 3 : obtention de la valeur de l'entité égale à la valeur des activités, majorée de l'éventuel gain résultant de la différence entre les impôts effectifs à verser en cas de vente via une cession de titres d'une part et les impôts différés comptabilisés au bilan selon IAS 12 d'autre part.

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable à la valeur recouvrable, comme expliqué ci-dessus, et à constater en résultat une perte de valeur lorsque la valeur nette comptable des actifs testés est supérieure à la valeur recouvrable.

En cas de perte de valeur d'une UGT à laquelle un écart d'acquisition est affectée, la dépréciation est comptabilisée :

- En premier en diminuant la valeur comptable de l'écart d'acquisition affecté à l'UGT ; puis
- Le cas échéant, en diminuant la valeur comptable des autres actifs de l'UGT.

Les dépréciations constatées sur les écarts d'acquisition sont définitives et ne peuvent pas être reprises.

Evolution de la valeur comptable

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

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

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

Dépréciation

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

5.2 Immobilisations incorporelles

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 38)

Les immobilisations incorporelles sont des actifs non monétaires sans substance physique. Elles doivent être à la fois identifiables (donc séparables de l'entité acquise ou résultant de droits légaux ou contractuels), contrôlées par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs.

La norme IAS 38 indique que les immobilisations incorporelles ne doivent être amorties que si elles ont une durée d'utilité déterminée. Les immobilisations incorporelles qui n'ont pas de durée de vie déterminée ne doivent pas être amorties mais doivent faire l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36) ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur.

Les immobilisations qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

La durée d'utilité de la marque Domina est indéfinie; un test de dépréciation est effectué annuellement qui consiste à comparer la valeur nette comptable aux revenus de royalties perçus.

Les droits d'usufruit concernent le parc de Timeshare acquis par Sunny Properties, dont la durée d'utilité est de 75 ans. Le taux d'amortissement annuel est de 1,2%.

Les autres actifs incorporels comprennent les licences, les droits d'utilisation informatiques (software) et les sites Internet. La durée d'amortissement de ces actifs est de 3 à 5 ans.

La dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles est incluse dans le poste "Amortissements, dépréciations et provisions" du Résultat Opérationnel Courant.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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

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

5.3 Immobilisations corporelles

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 16)

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

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

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

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

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

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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

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

5.4 Immeubles de placement à la juste valeur

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 40)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et/ou pour en valoriser le capital.

Les immeubles de placement incluent également les terrains et constructions, détenus à plus long terme pour une utilisation future comme immeubles de placement ou autres.

Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition frais et droits inclus.

Après cette reconnaissance initiale, les immeubles de placement sont enregistrés à la leur juste valeur qui est déterminée en respectant les règles d'évaluation décrites par la norme IFRS 13 :

- En fonction de prix cotés sur un marché actif (niveau 1) ;
- A partir de techniques de valorisation interne faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques usuelles intégrant des données observables sur les marchés (cours à terme, courbes de taux, etc.), les valorisations issues de ces modèles sont ajustées afin de tenir compte d'une évolution raisonnable du risque de crédit du Groupe ou de la contrepartie (niveau 2) ;
- A partir de techniques de valorisation interne intégrant des paramètres estimés par le Groupe en l'absence de données observables (niveau 3).

Les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 : elles sont déterminées annuellement par des experts indépendants, soit par comparaison directe avec des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, soit par la méthode des flux futurs de trésorerie (discounted cash flow).

La variation de juste valeur des immeubles de placement est enregistrée dans le Résultat des Activités Opérationnelles.

Lorsque l'utilisation future de l'immeuble est modifiée, ce dernier est reclassé dans le poste d'actif approprié et suit les règles de comptabilisation du poste dans lequel il est reclassé.

Les immeubles de placement du Groupe sont constitués de terrains détenus pour la réalisation de projets immobiliers destinés à être cédés.

Lorsque le projet ou une partie du projet entre dans une phase de développement active en vue de sa commercialisation, l'immeuble ou la quote-part concerné est reclassé dans le poste stocks.

Le Groupe considère que le projet est entré en phase active de développement lorsqu'un ou plusieurs des événements suivants se réalisent :

- Signature d'un accord de réservation avec le (ou les) client ;
- Demande de permis de construire auprès de la municipalité locale ;
- Signature d'un accord de prêt de développement ;
- Signature d'un contrat de construction.

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

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

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

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

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

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

5.5 Participations dans les entreprises associées

Au 31 décembre 2025, la seule entité consolidée selon la méthode de la mise en équivalence est la société Preatoni Real Estate DMCC.

Le montant de la participation en équivalence a été ramenée à zéro, au 31 décembre 2025, avec la constatation d'une provision pour risques de 854 022 euros, reclassée en Passifs destinés à la vente. La provision était de 773 424 euros au 31 décembre 2024 et 366 108 euros au 31 décembre 2023.

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

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

5.6 Actifs financiers non courants

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 9)

À la date d'acquisition, le Groupe détermine la classification de l'actif financier en fonction des caractéristiques de l'instrument et du modèle de gestion dans l'une des catégories comptables prévues par la norme IFRS 9.

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

Actifs évalués au coût amorti

Ces actifs sont constitués par les créances et prêts rattachés à des participations associées ou non consolidées, les prêts et avances à des tiers (parties liées) et les dépôts de garantie.

Ils sont évalués au coût amorti lorsque leur recouvrement est assuré par l'encaissement de flux de trésorerie contractuels (remboursements de principal et intérêts sur le capital restant dû).

Conformément à la norme IFRS 9, ils sont dépréciés d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues. Selon la nature de l'actif, la perte de valeur est enregistrée soit dans le résultat opérationnel courant, soit dans le résultat financier.

Les pertes de valeur (hors créances clients traitées au 5.8) sont calculées en fonction des pertes attendues sur les actifs pris individuellement selon la règle suivante :

- Les actifs dont le risque de crédit ne s'est pas dégradé de manière significative font l'objet d'une dépréciation à hauteur des pertes attendues à un horizon de 12 mois.
- Les actifs dont le risque de crédit a augmenté de manière significative font l'objet d'une dépréciation à hauteur des pertes attendues sur la totalité de leur durée de vie.

Actifs évalués à la juste valeur par le résultat

Cette catégorie comprend :

- Les participations dans les entités non consolidées (instruments de capitaux propres) dont l'objectif de détention ne correspond ni à l'encaissement des flux de trésorerie contractuels, ni à une cession de ces actifs, et pour lesquels les flux attendus ne correspondent pas uniquement à des remboursements de principal et des versements d'intérêts ;
- Les actifs désignés à la juste valeur sur option. Il s'agit principalement, lorsqu'il en existe de portefeuilles d'OPCVM de trésorerie dont la gestion et la performance sont fondées sur la juste valeur.

La variation de valeur de ces actifs est enregistrée en autres Charges et revenus et financiers.

Le groupe ne détient pas d'actifs financiers évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global.

Juste valeur

La norme IFRS 13 établit une classification de la juste valeur en trois niveaux de catégories pour les données utilisées pour les techniques de valorisation de la juste valeur de tous les actifs et passifs financiers. La juste valeur est déterminée, soit :

- En fonction de prix cotés sur un marché actif (niveau 1) ;
- A partir de techniques de valorisation interne faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques usuelles intégrant des données observables sur les marchés (cours à terme, courbes de taux, etc.), les valorisations issues de ces modèles sont ajustées afin de tenir compte d'une évolution raisonnable du risque de crédit du Groupe ou de la contrepartie (niveau 2) ;
- A partir de techniques de valorisation interne intégrant des paramètres estimés par le Groupe en l'absence de données observables (niveau 3).

La juste valeur des instruments financiers détenus par le Groupe évalués au coût amorti se rapproche généralement de la valeur comptable.

5.6.1 Instruments de capitaux propres

Au 31 décembre 2025, sont enregistrés en Instruments de capitaux propres les titres de la société Hypermarket, (740 158 euros), filiale non consolidée de Svalbork. Le montant présenté sur la ligne « Transferts et autres mouvements » concerne les titres de la filiale non consolidée Colosseum Real Estate Vilnius liquidée au premier semestre 2025.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

En euros	Juste Valeur par résultat
31/12/2024	1 024 119
Variations de périmètre	-
Acquisitions	28
Variation de juste valeur enregistrée en résultat	(12 996)
Cessions	-
Ecart de conversion	0
Transferts et autres mouvements	(270 993)
31/12/2025	740 158

5.6.2 Autres actifs financiers

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

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

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

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Prêts et créances	1 586 817	1 911 059
Dépôts versés	1 340 079	530 712
Autres actifs financiers	65 482	37 605
Total	2 992 378	2 479 376
Courant	-	-
Non courant	2 992 378	2 479 376

5.7 Stocks

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 2)

Les stocks comprennent les stocks relatifs à l'activité d'hôtellerie & Tourisme et ceux relatifs à l'activité de développement immobilier.

Stocks de l'activité Hôtellerie & Tourisme

Il s'agit essentiellement de stocks de matières consommables, évaluées au coût d'achat majoré le cas échéant des frais d'acquisition.

Les provisions pour dépréciation de ces stocks sont déterminées sur la base de la valeur nette de réalisation, soit le montant attendu de l'utilisation du stock dans le cours normal de l'activité.

Stocks de l'activité de Développement immobilier

Les terrains destinés aux projets de développement immobilier sont initialement comptabilisés en immeubles de placement. Ils sont transférés en stocks lorsque le projet entre en phase de développement (se reporter à la partie 5.4).

Le coût de revient de chaque projet immobilier est constitué de la valeur du terrain transféré du poste Immeubles de placement, des coûts de conception et de construction et de tous les coûts directement affectables dont les charges financières relatives au financement direct du projet.

Les stocks de l'activité de Développement immobilier comprennent les projets achevés disponibles à la vente et les travaux en cours.

Les projets achevés sont sortis des stocks lors de la cession des biens. Le coût de revient du bien et le produit de cession sont comptabilisés au compte de résultat sur la même période.

Lorsque l'estimation de la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La valeur de réalisation correspond au prix de vente estimé sur la base de prix du marché, diminué des coûts estimés d'achèvement et des coûts nécessaires à la réalisation de la vente.

Les stocks de l'activité de développement immobilier sont classés en actifs courants lorsqu'ils sont :

- Réalisés, cédés ou consommés durant le cycle normal d'exploitation ;
- Détenus principalement à des fins de négociation.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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

En euros		% réservé 31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024
Produits consommables et divers			1 104 093	1 055 279
Programmes en cours du développement immobilier			37 501 061	54 657 645
Uus Kindrali, black building	Estonie - Tallinn	26%	7 078 233	8 948 174
Kalaranna Kvartal	Estonie - Tallinn	0%	147 780	24 906 619
Šaltinių Namai Attico	Lituanie - Vilnius	34%	18 322 914	13 405 565
Borgo	Lituanie - Vilnius	0%	6 902 940	6 462 250
Blue Marina	Lettonie - Riga	0%	3 626 605	
Avances et acomptes			1 422 586	935 037
Programmes achevés du développement immobilier			19 856 698	2 198 834
Uus Kindrali, white building	Estonie - Tallinn	76%	6 967 529	
Kindrali Majad	Estonie - Tallinn	100%	-	193 008
Kalaranna kvartal	Estonie - Tallinn	65%	11 990 770	899 380
River Breeze	Lettonie - Riga	100%	-	42 153
Šaltinių Namai Attico	Lituanie - Vilnius	57%	898 399	1 064 293
Total			58 461 852	57 911 758

5.8 Créances clients et comptes rattachés

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 9)

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

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

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

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

Le poste clients se décompose comme suit par activité :

En euros	31/12/2025			31/12/2024		
	Brut	Perte de valeur	Net	Brut	Perte de valeur	Net
Développement immobilier	4 818 744	-	4 818 744	807 121	-	807 121
Hôtellerie & Tourisme	14 364 698	(5 240 168)	9 124 530	14 600 752	(4 925 338)	9 675 413
Holding	1 081 222	(1 081 222)	-	1 089 989	(1 081 222)	8 767
Total	20 264 664	(6 321 390)	13 943 274	16 497 862	(6 006 560)	10 491 301

Les clients du Développement immobilier sont des particuliers. Les ventes sont garanties par des versements d'acomptes. Le bien cédé reste la propriété de ProKapital jusqu'au règlement complet de la dette par le client. La forte évolution du poste au 31 décembre 2025 est expliquée par une vente significative réalisée en fin d'exercice.

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

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

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

NB : pour la présentation ci-dessus, les entités PK Sicily, 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 1^{er} janvier 2025). Le solde est perçu dans un délai (fixé contractuellement) de 18 mois au plus.

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

• **Egypte Hôtellerie**

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

Les clients de Nile sont :

- Pour 35% du solde, des Tour operators, compagnies aériennes et divers dont le délai de règlement est en moyenne de 30 jours ;
- Pour 55% des propriétaires (particuliers ou entreprises) d'immobiliers (villa, boutiques, appartements) sur le site de Sharm El Sheik à qui l'entité facture divers services et prestations : électricité, entretien.... La facturation varie en fonction du service vendu (annuelle, biannuelle...);
- Pour 10% les clients du resort.

• **Italie Timeshare**

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

- Les « acheteurs » essentiellement privés de Timeshare dont les créances sont enregistrées chez PK Sicily Zagarella et Unopuntotre. Le règlement des contrats peut intervenir dès la mise en place du contrat ou bien étalé sur un à deux exercices selon les modalités conclues avec le client ;
- Les propriétaires de Timeshare dont les biens sont placés par l'intermédiaire d'un agent (au cas présent Domina Srl) et qui sont redevables d'une commission au titre de cette prestation. Ces propriétaires sont des particuliers et des entreprises.

• **Italie Hôtellerie**

Les clients de l'hôtellerie en Italie sont principalement des Tour operators. Les délais de paiement accordés sont ajustés sur le règlement du client final (30% à la réservation et 70% en général 30 jours avant la prestation).

Les informations relatives à l'antériorité des créances sont présentées en Note 9.2 « Risque de contrepartie ».

5.9 Autres actifs

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

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

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

5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 7)

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

Les concours bancaires sont présentés en dettes financières courant.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Comptes bancaires courants	15 093 016	9 946 667
Liquidités en caisse	151 768	305 008
Total	15 244 785	10 251 675

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

5.11 Capitaux propres

Le capital de PREATONI Group s'élève à 324 979 392 euros, divisé en 8 807 035 actions entièrement libérées d'une valeur nominale de 36,9 euros chacune. Une prime d'émission de 36 108 843,50 euros a été constatée en contrepartie de la réduction de capital effectuée en 2024.

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

5.12 Provisions

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 37)

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

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

Au 31 décembre 2025, le montant total des provisions est de 1 452 938 euros dont 1 446 677 euros pour les entités égyptiennes.

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

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

5.13 Dettes financières courant et non courant

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 9)

Les dettes financières comprennent les emprunts obligataires, les emprunts auprès des banques et autres institutions financières, les dettes vis à vis de monsieur M. Ernesto PREATONI et les concours bancaires.

Les dettes financières sont des passifs financiers ; leur évaluation et leur comptabilisation sont définies par la norme IFRS 9 « Instruments financiers ».

Les emprunts sont évalués selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif.

Lors de leur comptabilisation initiale, les primes/décotes d'émission, primes/décotes de remboursement et frais d'émission sont comptabilisés en augmentation ou diminution de la valeur nominale des emprunts concernés. Ces primes et frais d'émission sont pris en compte dans le calcul du taux d'intérêt effectif, puis sont constatés en résultat de façon actuarielle sur la durée de vie de l'emprunt.

Les passifs financiers sont ventilés dans les états de situations financières entre passifs non courants et courants.

Juste valeur

La norme IFRS 13 établit une classification de la juste valeur en trois niveaux de catégories pour les données utilisées pour les techniques de valorisation de la juste valeur de tous les actifs et passifs financiers. La juste valeur est déterminée, soit :

- En fonction de prix cotés sur un marché actif (niveau 1) ;
- A partir de techniques de valorisation interne faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques usuelles intégrant des données observables sur les marchés (cours à terme, courbes de taux, etc.), les valorisations issues de ces modèles sont ajustées afin de tenir compte d'une évolution raisonnable du risque de crédit du Groupe ou de la contrepartie (niveau 2) ;
- A partir de techniques de valorisation interne intégrant des paramètres estimés par le Groupe en l'absence de données observables (niveau 3).

La juste valeur des instruments financiers détenus par le Groupe évalués au coût amorti se rapproche généralement de la valeur comptable.

5.13.1 Evolution de l'endettement

L'évolution de l'endettement présentée ci-dessous n'inclut pas les dettes de location définies par IFRS 16, présentées en 5.17.

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

5.13.2 Répartition de l'endettement par échéance

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

5.13.3 Principales sources de financement

▪ Emprunts obligataires

Les émetteurs des obligations sont le Groupe ProKapital pour le financement de l'activité de développement immobilier et Domina Vacanze Holding pour le financement de l'hôtel de Milan et du resort de Zagarella

Emprunteur	Nombre d'obligations	Devise d'émission	Taux de référence	Echéance	Montant maximum	31/12/2025	31/12/2024
Encours brut Total (en euros)						27 158 119	37 916 994
Groupe ProKapital						19 396 389	30 155 264
Non garanti/non convertible	3 459 081	EUR	9%	31/10/2026	8 232 613	8 183 497	8 128 933
Garanti/non convertible	285	EUR	11%	20/02/2028	28 450 390	11 212 892	22 026 331
Preatoni Group						900 000	900 000
Non convertible		EUR	10%	05 / 2028	900 000	900 000	900 000
Domina Vacanze Holding						6 861 730	6 861 730
Non garanti/non convertible	294 118	EUR	4%	31/12/2024	500 000	500 000	500 000
Convertible	116 307	EUR	7%	13/08/2021	197 722	197 722	197 722
Convertible	8 627	EUR	7%	20/01/2022	14 666	14 666	14 666
Convertible	23 874	EUR	7%	10/08/2022	40 586	40 586	40 586
Convertible	43 002	EUR	7%	16/09/2024	73 103	73 103	73 103
Convertible	25 290	EUR	7%	29/11/2020	42 993	42 993	42 993
Non garanti/non convertible	3 525 094	EUR	8%	31/10/2026	6 482 022	5 992 660	5 992 660

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

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

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

M. Ernesto PREATONI a officiellement notifié le Groupe de sa décision de reporter les échéances principales et intérêts au 31 décembre 2028. Le report d'échéance des 3 525 094 obligations non garantie/non convertible a fait l'objet de formalités et l'information a été mise à jour sur le Nasdaq estonien. Pour les autres obligations, les informations n'ont pas été mises à jour sur le Nasdaq estonien. Ce report d'échéance s'imposant de droit aux souscripteurs minoritaires qui détiennent 27,2% des obligations convertibles, la dette obligataire de Domina Vacanze Holding est classée en non courant.

▪ Emprunts bancaires

La dette bancaire est essentiellement portée par Immobiliare Novate et PK Sicily pour financer l'acquisition des hôtels italiens et le Groupe ProKapital pour le financement des programmes immobiliers en cours.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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

Autres emprunts et dettes assimilées

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

Emprunteur	Prêteur	Nature	31/12/2025	31/12/2024
Encours brut Total (en euros)			9 365 669	10 764 115
Entités du Groupe	M. Ernesto PREATONI (1)	Prêts et avances	1 799 766	2 969 419
Domina International	Tiers	Crédit vendeur- Acquisition d'Unopuntotre	3 397 940	3 391 427
Domina International	Accordo Limited & Saarmas (1)	Prêts	390 467	550 244
Unopuntotre	Tiers	Financement d'actionnaire	1 757 068	1 757 068
Svalbork	Filiales non consolidées (1)	Prêts avec intérêts	657 000	884 500
Nuda Proprieta	Tiers	Prêts	625 000	625 000
Immobiliare Novate	Actionnaires	Prêts	362 648	365 437
Preatoni Swiss Holding	Ikaro Mangement Midle Est (1)	Prêts	189 996	215 065
Autres			185 784	5 955

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

Covenants

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

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

Il n'existe pas de clauses de ce type dans les contrats souscrits par les autres entités du groupe.

5.14 Autres passifs non courants

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

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

5.15 Dettes d'exploitation

PRINCIPES COMPTABLES

Les dettes d'exploitation comprennent les dettes fournisseurs et les dettes fiscales (hors impôts différés) et sociales (hors avantages postérieurs à l'emploi), les produits constatés d'avance et les autres dettes d'exploitation.

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

Les autres dettes d'exploitation enregistrent principalement :

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

5.16 Actifs et Passifs sur contrats

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 15)

Le Groupe doit présenter de façon isolée, à l'actif de l'état de situation financière, dans le poste Actifs sur contrats, les créances pour lesquelles il n'a pas encore obtenu un droit inconditionnel à encaissement, par exemple parce qu'il a rempli, pour partie uniquement, ses obligations. Ces actifs sur contrats sont dépréciés, dès que des pertes de valeur sur ces actifs sont attendues, en appliquant les mêmes principes que pour les pertes de valeur sur les créances commerciales.

Le Groupe doit présenter de façon isolée, en passifs sur contrats de l'état de situation financière, les passifs encourus du fait que les clients ont payé une prestation qui n'a pas encore été fournie.

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

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

Il existe des passifs sur contrats sont enregistrés par :

- Le développement immobilier : ils sont constitués par les avances versées à la réservation des biens immobiliers et reprises lorsque le bien est remis aux clients. Les montants sont versés sur des programmes en cours ou achevés et peuvent représenter 10 à 20% du prix de vente. Les contrats portant sur des actifs achevés ne contiennent pas de composante financement importante. Concernant les contrats sur les actifs en cours de développement, certains paiements anticipés sont supérieurs à un an. Néanmoins, compte tenu de leur montant, il est considéré que l'ajustement serait non significatif sur les états financiers de l'exercice en cours et des exercices précédents.
- L'Hôtellerie & Tourisme : ils sont constitués par les avances versées par les clients et les agences de voyage.
- Le timeshare en Egypte : en Egypte, le timeshare est vendu sous la forme d'un droit à usufruit d'une durée d'une ou plusieurs semaines et sur une période de 5 ou 30 ans essentiellement. Le prix de vente est réglé en général sur une période de 18 mois au plus. En application d'IFRS 15, les produits de vente de timeshare sont étalés sur des durées de 5 à 30 ans et donc constatés au moment où les services promis aux clients sont fournis. Les sommes versés par les clients et portant sur des prestations non encore fournies sont classées au bilan en passifs sur contrats. Ces avances sont annulées au fur et à mesure de la reconnaissance du chiffre d'affaires en résultat. Selon la norme IFRS 15, les contrats de Timeshare en Egypte comportent une composante financement importante en raison de la période qui s'écoule entre le moment où le client règle le prix contractuel et le moment où la prestation est fournie. La composante financement est enregistrée en passifs sur contrats, en contrepartie de la charge d'intérêts et constatée lors des exercices ultérieurs en chiffre d'affaires au fur et à mesure de la reconnaissance du chiffre d'affaires sur les services fournis aux clients.

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

L'évolution des passifs sur contrats est expliquée par :

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

5.17 Contrats de location

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 16)

Les contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme portent principalement sur des locaux, des véhicules et du matériel de reprographie.

Le Groupe a choisi de bénéficier des exemptions prévues par IFRS 16 pour :

- Les loyers relatifs à des contrats dont la durée est inférieure ou égale à 12 mois, si ces contrats ne contiennent pas d'options d'achat des biens loués ;
- Les loyers sur des contrats qui portent sur des actifs dont la valeur unitaire à neuf est inférieure à 5 000 euros.

Au titre des contrats de location dont le groupe est preneur, le Groupe comptabilise, à la date de prise d'effet d'un contrat, dans son bilan :

- Au passif, une dette relative aux loyers futurs à payer. La norme IFRS 16 préconise d'actualiser les loyers futurs à payer en utilisant le taux d'intérêt implicite du contrat s'il est possible de déterminer facilement ce taux, ou à défaut, en utilisant le taux d'endettement marginal de l'entité qui porte les contrats de location concernés. Le taux d'endettement marginal correspond au taux d'intérêt que le groupe aurait eu à payer pour emprunter sur une durée et dans un environnement économique similaires, les fonds nécessaires à l'acquisition d'un actif d'une valeur équivalente à celui du droit d'utilisation de l'actif. Ce taux d'emprunt marginal est calculé en fonction du pays sous-jacent et des risques liés à la catégorie d'actif concernée par le contrat.
- A l'actif, un droit d'utilisation évalué à son coût, correspondant à la dette de location majorée, le cas échéant, des coûts initiaux encourus pour la conclusion du contrat, du montant des loyers prépayés et de l'estimation des éventuels coûts de restauration.

Après la date de prise d'effet, les droits d'utilisation sont amortis de façon linéaire selon la durée des contrats. Par exception, un droit d'utilisation est amorti sur la durée de vie utile du bien loué lorsque le groupe a la certitude raisonnable d'exercer une option d'achat portant sur ce bien. La dette de location est quant à elle ultérieurement évaluée au coût amorti.

Dans le compte de résultat, aux loyers et redevances payés sont substitués :

- Les dotations aux amortissements des droits d'utilisation ;
- Une charge financière, égale à la part d'intérêts payés dans les loyers versés en sus de la part de capital remboursé et venant en réduction de la dette.

Les droits d'utilisation font l'objet de tests de dépréciation dès l'apparition d'indices objectifs de perte de valeur.

▪ Droits d'utilisation

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

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

▪ Dette de location

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

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

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

▪ Charges de location non retraitées

Au 31 décembre 2025, le montant des charges de location non retraitées est de 585 397 euros. Ce montant comprend, outre les charges sur des contrats de faible valeur, les redevances de location de logiciel et les charges associées à la location des immeubles.

6 Notes sur l'état du résultat net

6.1 Chiffre d'affaires

PRINCIPES COMPTABLES (IFRS 15)

Le chiffre d'affaires est comptabilisé pour le montant que le Groupe s'attend à recevoir en contrepartie du transfert du contrôle des biens et des services.

Il comprend les produits provenant du développement immobilier d'une part, de l'hôtellerie & Tourisme dont le *time Share*, d'autre part.

Développement immobilier

Le Groupe développe et vend des propriétés résidentielles et commerciales. Les contrats sont signés avec les acquéreurs lorsque les biens immobiliers sont soit achevés, soit en cours de développement. La cession définitive intervient lors de la signature, devant notaire, du contrat de vente constatant le transfert de la propriété et des risques attachés au bien au client.

Le chiffre d'affaires est évalué au prix de transaction contractuel et la contrepartie est due lorsque le titre de propriété a été transféré.

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

Les avances versées par les clients lors de la réservation des programmes sont isolées au passif sous la ligne « Passifs sur contrats ».

Hôtellerie & Tourisme

- Chambres et packages

Le Groupe exploite tous les hôtels dont il est propriétaire.

Le chiffre d'affaires de l'activité hôtellerie & Tourisme est constaté lorsque le produit ou service a été transféré au client et que l'établissement a satisfait à son obligation de performance. Les hôtels constatent les revenus sur une base quotidienne. Les revenus des séjours réservés et payés d'avance par le client ne sont pas enregistrés en chiffre d'affaires.

- Autres revenus de l'hôtellerie

Les autres revenus de l'hôtellerie correspondent principalement aux revenus locatifs des activités opérées par des tiers sur le site (clinique, casino...) et aux revenus de prestations annexes proposées aux clients (excursions...).

Timeshare

Les clients ont la possibilité d'acheter du timeshare à Sharm el Sheikh en Egypte, en Sicile à Zagarella et dans le nord de l'Italie à Gardone Riviera.

A Sharm El Sheikh, Sunny Properties détient l'usufruit du parc de timeshare dont Sicot est nu-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 de 5 ou 30 ans. Le solde est réglé sur 18 mois au plus. Le chiffre d'affaires est réparti sur la durée du contrat. A l'issue de la période contractuelle, le bien est récupéré en l'état. Lorsqu'un contrat est annulé, les encaissements reçus correspondant à du chiffre d'affaires non encore reconnus sont transférés en résultat.

En Italie, le timeshare est vendu sous la forme d'unités immobilières d'une durée d'une semaine utilisable une fois par an, sur une durée illimitée. Le chiffre d'affaires est constaté à la date d'acceptation du contrat par le client. Ce dernier peut utiliser le bien dès la signature du contrat sans attendre la signature de l'acte notarié.

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

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

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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

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

6.2 Charges d'exploitation

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

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

6.3 Pertes de valeur, amortissements et provisions

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

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

6.4 Résultat des activités opérationnelles

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

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

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

6.5 Résultat financier

PRINCIPES COMPTABLES

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

L'effet du financement est calculé en utilisant les taux d'intérêts moyens de l'activité Hôtellerie & timeshare respectivement de 4,25% pour 2023, 4,84% pour 2024 et 3,84% pour 2025. Les taux retenus sont maintenus sur toute la durée des contrats.

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	52 669	84 986
Intérêts bancaires reçus	52 669	84 986
Coût de l'endettement financier brut	(5 446 050)	(6 408 534)
Intérêts et charges des emprunts obligataires	(2 716 531)	(4 710 141)
Intérêts des autres emprunts	(953 889)	(1 144 080)
Intérêts bancaires et sur opérations de financement	(1 721 075)	(515 674)
Charges financières sur la dette de location	(54 555)	(38 639)
Coût de l'endettement financier net	(5 393 381)	(6 323 548)
Autres produits et charges financiers	(485 468)	1 698 346
Pertes de change	(1 608 389)	(3 895 201)
Gains de change	1 796 435	5 799 122
Autres charges financières	(829 272)	(460 898)
Autres produits financiers	155 759	255 323
Résultat financier	(5 878 849)	(4 625 202)

L'impact de la composante financement des contrats de timeshare est enregistré en « Intérêts bancaires et sur opérations de financement » pour un montant de - 1 056 129 euros dont 491 067 euros pour les exercices 2022 à 2024.

Les intérêts des emprunts obligataires restent le principal poste composant le coût de l'endettement. Ces intérêts portent en presque totalité sur l'emprunt obligataire garanti du Groupe ProKapital . En 2024, ils comprenaient une charge non récurrente de 1 400 000 euros générée par la restructuration de cet emprunt en 2024. L'évolution constatée entre 2025 et 2024 est donc la conséquence de la non-reconduction de la charge non récurrente et de la diminution de l'encours de dette en 2024 et 2025.

7 Impôts et impôts différés

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 12)

Le Groupe calcule ses impôts sur le résultat conformément aux règles et taux adoptés à la fin de la période de reporting dans chaque pays d'implantation des sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

Les impôts - exigibles et différés - sont comptabilisés dans le compte consolidé du résultat de la période, à l'exception de ceux provenant :

- D'une transaction ou d'un événement comptabilisé en « Autres éléments du résultat global » ou en capitaux propres,
- D'un regroupement d'entreprises.

Conformément à la norme IAS 12, les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs dans les états financiers consolidés et leurs valeurs fiscales donnent lieu à la constatation d'un impôt différé selon la méthode du report variable en utilisant les taux d'impôt adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

Les passifs d'impôts différés sont comptabilisés pour toutes les différences temporelles imposables, sauf pour celles associées aux investissements dans des filiales, entreprises associées et participations dans des partenariats, lorsque :

- Le décalage de la reprise des différences temporelles peut être contrôlé et
- Qu'il est probable que les différences temporelles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse où il est probable que l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

A ce titre, le Groupe prend en compte les bénéfices imposables futurs résultant des budgets et prévisions les plus récents, préparés en utilisant les mêmes critères que ceux décrits pour tester la dépréciation des actifs et des écarts d'acquisition.

Les impôts différés sont revus à chaque arrêté pour tenir compte notamment des incidences des changements de législation fiscale et des perspectives de recouvrement des différences temporelles déductibles.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

7.1 Charges d'impôt

Au 31 décembre 2025, les impôts se décomposent comme suit :

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Impôt courant	(2 946 462)	(507 691)
Impôt différé	986 399	(1 670 273)
Total	(1 960 062)	(2 177 964)

Les taux d'impôts appliqués sont :

	31/12/2025	31/12/2024
France	25,0%	25,0%
Allemagne	30,0%	30,0%
Egypte	22,5%	22,5%
Estonie (1)	22,0%	20,0%
Italie	27,9%	27,9%
Lettonie (1)	20,0%	20,0%
Liechtenstein	21,5%	21,5%
Lituanie	16,0%	15,0%
Suisse	18,0%	21,5%
United Arab Emirates - Ras el Khaimah	0,0%	0,0%

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

Trois entités contribuent au montant d'impôt courant du 31 décembre 2025 :

- PREATONI GROUP enregistre une régularisation d'impôt exceptionnelle de -367 740 euros (350 000 francs suisses) portant sur les exercices 2019 à 2022 pour le compte de sa filiale Domina International. En effet, selon l'administration fiscale suisse, cet impôt est considéré comme un « impôt de garantie dû sur une distribution dissimulée de dividendes » qui doit être pris en charge par la société mère à la date du redressement fiscal.
- La société Nile enregistre une charge d'impôt courant de 1 703 545 euros. Cette entité ne dispose pas de réserves de déficits imputables sur ses bénéfices.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

- Le Groupe ProKapital enregistre une charge d'impôts de 478 586 euros calculée sur les résultats taxables de ses filiales lituanienne, allemande et italienne.

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

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net	1 788 483	(16 947 483)
Part dans les entreprises associées et coentreprises	(476 794)	(745 788)
Impôts	(1 960 063)	(2 177 964)
Résultat avant impôt des sociétés intégrées (A)	4 225 340	(14 023 731)
Taux d'impôt normatif de Preatoni Group (B)	25,0%	25,0%
Impôt théorique (C) = (A) x (B)	(1 056 335)	3 505 933
En effet :		
Différence entre le taux d'impôt normal applicable à Preatoni Group et le taux d'impôt normal applicable dans les juridictions françaises et étrangères	392 704	493 313
Différences permanentes	(1 406 673)	(347 164)
Éléments taxés à taux réduit ou nul	2 765 209	30 651
Compléments d'impôt		79 506
Effet de la non-reconnaissance d'impôts différés actifs sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles	(3 835 774)	(5 268 089)
Reconnaissance ou consommation de produits d'impôt sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles antérieurement non reconnus	1 595 885	(464 564)
Effet des changements de taux d'impôt		-
Autres impôts, crédits d'impôt et autres réductions d'impôt	(415 079)	(207 550)
Impôt effectif	(1 960 063)	(2 177 964)

7.2 Impôts différés

En euros	Actifs incorporels & corporels	Déficits	Autres bases	Total
Impôts différés actifs				
31/12/2024	169 125	4 114 547	299 926	4 583 598
Variations de périmètre				-
Variation en résultat		(81 662)	(212 148)	(293 810)
Écarts de conversion			(23 860)	(23 860)
Autres variations				-
31/12/2025	169 125	4 032 885	63 918	4 265 928
Impôts différés passifs				
31/12/2024	16 733 847		1 962 596	18 696 443
Variations de périmètre				-
Variation en résultat	(408 610)		(871 598)	(1 280 208)
Écarts de conversion	(602 849)		(64 278)	(667 127)
Autres variations	143 264		175	143 439
31/12/2025	15 865 652		1 026 895	16 892 547

Les impôts différés passifs comprennent principalement les impôts enregistrés par la société Sicot dans le cadre du regroupement d'entreprise. Le solde fin 2025 est de 10 054 081 euros pour une base de 44 684 803 euros.

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

- Aux écarts de conversion (dévaluation de la livre égyptienne) ;
- A la reprise d'un impôt différé passif devenu sans objet chez Nile (896 323 euros).

8 Rémunérations et avantages au personnel

PRINCIPES COMPTABLES (IAS 19)

La norme IAS 19 précise les règles de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Cette comptabilisation survient sur la période d'acquisition des droits.

Selon les lois et usages de chaque pays, les sociétés du Groupe ont des obligations en termes de retraite, préretraite, indemnités de départ et régimes de prévoyance.

Les avantages au personnel, monétaires ou en nature sont classés dans les catégories suivantes :

Avantages à court terme

Il s'agit des salaires, congés payés, contributions sociales... dus dans les douze mois suivant la fin de l'exercice au cours duquel les membres du personnel ont rendu les services correspondants. Ils font l'objet d'une comptabilisation en « Charges à payer » figurant au passif du bilan sous la rubrique « Autres dettes ».

Avantages à long terme

Ils correspondent à des avantages dus pendant la période d'activité du salarié ou à terme (indemnités liées à l'ancienneté), dont le règlement est attendu au-delà de douze mois suivant la fin de l'exercice au cours duquel ont été rendus les services correspondants. Ils sont comptabilisés en tant que provisions non courantes.

Avantages postérieurs à l'emploi

Les employés du Groupe en Italie sont couverts par un régime salarial postérieur à l'emploi.

Il s'agit d'un régime à prestations définies, dans lequel les employés bénéficient d'une allocation TFR « Trattamento di fine rapporto » versée en cas de cessation du contrat de travail. Cette allocation est régie par l'article 2120 du Code civil italien.

Selon les dispositions de l'IAS 19R, l'allocation « TFR » correspond à un régime à prestations définie ; la méthode utilisée pour déterminer le montant de l'engagement est la méthode des unités de crédit projetées.

Hormis en Italie, il n'existe pas d'avantages postérieurs – prestations ou cotisations définies- pour les salariés des autres entités du Groupe.

8.1 Engagements de retraite et assimilés

Le régime de retraite donnant lieu à la constatation d'une provision pour engagement de retraite dans les comptes consolidés du groupe est l'allocation « Trattamento di fine rapporto » en Italie.

■ Provisions et écarts actuariels

Provisions (en euros)	31/12/2025	31/12/2024
Ouverture	590 934	568 430
Entrée de périmètre		
Coût d'intérêt	17 714	19 384
Coût du service courant	85 253	87 235
Cotisations des participants au régime		
Prestations payées, nettes	(60 906)	(96 586)
Coût du service passé		
Frais administratifs		
Perte / (gain) actuarielle sur les obligations au titre des prestations définies	642	12 471
Régime de prestations définies non actualisé en Italie		
Clôture	633 637	590 934
Ecarts actuariels (en euros)	31/12/2025	31/12/2024
Ouverture	67 847	80 318
Perte / (gain) actuarielle sur les obligations au titre des prestations définies	(642)	(12 471)
Rendement sur les actifs du régime		
Clôture	67 205	67 847

▪ Hypothèses actuarielles et analyse de sensibilité

	31/12/2025			31/12/2024	
Hypothèses actuarielles					
Taux d'actualisation	Eur corporate AA, AA+, 31 12 2025			Eur corporate AA, AA+, 31 12 2024	
Taux de roulement du personnel	13,00%			13,00%	
Taux d'inflation	2025: 1,8%	2026: 1,7%	2027: 1,8%	2024: 1,1%	2025: 1,8%
	Dal 2028: 1,9%			2026: 1,8%	2027: 1,8%
				2028: 1,9%	Dal 2029: 2,0%
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		608 325
Taux d'inflation	644 254		626 200		583 058
Taux de rotation du personnel	635 549		634 680		591 644

8.2 Frais de personnel et effectifs

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Salaires et émoluments	(10 149 164)	(10 620 173)
Charges de sécurité sociale	(1 776 556)	(1 479 064)
Autres coûts	(1 802 696)	(1 885 247)
Total	(13 728 416)	(13 984 484)

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

L'effectif « Equivalent Temps Plein » du Groupe est de 1 600 au 31 décembre 2025 contre 1 678 au 31 décembre 2024. L'Egypte enregistre une diminution de 94 ETP consécutive à l'externalisation de certains services et prestations, notamment l'activité Spa à Sharm el Sheikh.

Pays / Activité	Cadres & Agents de maîtrise	Employés & Ouvriers	31/12/2025	Dont		31/12/2024
				Homme	Femmes	
Egypte	90	1 345	1 435	1 404	31	1 529
Italie	9	54	63	25	38	53
Hôtellerie & Tourisme	99	1 399	1 498	1 429	69	1 582
Pays Baltes et Allemagne	5	97	102	45	57	96
Développement immobilier	5	97	102	45	57	96
Autres			-	-	-	-
Total	104	1 496	1 600	1 474	126	1 678

9 Gestion des risques financiers

Le Directoire est chargé de superviser le dispositif de contrôle interne du Groupe, qui traite des risques auxquels le Groupe est exposé. La stratégie de gestion des risques du Groupe vise à stabiliser les résultats du Groupe en minimisant les effets potentiels de la volatilité des marchés financiers.

Les actifs du Groupe sont exposés à trois types de risques financiers :

- Risque de marché (qui inclut les risques de taux de change et les incertitudes des flux de trésorerie) ;
- Risque de contrepartie ;
- Risque de liquidité.

9.1 Risque de marché

▪ Risque de change

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

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

Le Groupe utilise l'euro comme monnaie de présentation et est exposé au risque de conversion des devises, au cas présent de la livre égyptienne, qui impacte fortement la valeur comptable des actifs corporels et incorporels depuis 2022.

Le tableau suivant présente la part de la conversion des devises sur la variation globale des postes écarts d'acquisition nets, immobilisations incorporelles et corporelles nettes entre le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2025 ; la dépréciation de la livre égyptienne par rapport à l'euro a généré une perte de valeur -86 410 298 euros sur la période pour les trois postes.

En euros	Ecarts d'acquisition	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Total
31/12/2022	142 062 670	6 821 005	167 829 162	316 712 837
Conversion	(11 723 955)	218 372	(24 280 079)	(35 785 662)
Autres variations	(447 341)	(360 037)	5 502 700	4 695 322
31/12/2023	129 891 374	6 679 340	149 051 783	285 622 497
Conversion	(14 545 210)	(44 509)	(28 462 445)	(43 052 164)
Autres variations	(10 751 031)	(173 323)	(1 470 616)	(12 394 970)
31/12/2024	104 595 133	6 461 508	119 118 722	230 175 363
Conversion	(2 526 768)	23 986	(5 069 690)	(7 572 472)
Autres variations	(8 740 157)	(176 156)	(202 304)	(9 118 618)
31/12/2025	93 328 207	6 309 338	113 846 727	213 484 272

A contrario, les activités d'hôtellerie et tourisme en Egypte génèrent des revenus en devises étrangères (dont euro et dollar) tandis qu'une part des charges (dont charges de personnel, utilités, entretien) est payée en devise locale. Par ailleurs, il n'existe pas de dettes financières au bilan. La dépréciation de la livre égyptienne sur les trois derniers exercices affecte peu l'exploitation.

Les risques de change ne sont pas couverts.

▪ Risque de taux d'intérêt

La proportion d'endettement à taux variable du Groupe est passé de 19,8% en 2024 à 27,9 % au 31 décembre 2025.

Encours brut (en euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Taux fixe ou sans intérêts	Taux Variable	Total	Taux fixe ou sans intérêts	Taux Variable	Total
Emprunts obligataires	27 158 119	-	27 158 119	37 916 994	-	37 916 994
Emprunts auprès des établissements de crédit	22 565 958	22 904 655	45 470 613	23 245 445	17 783 168	41 028 613
Autres emprunts	9 365 669	-	9 365 669	10 764 115	-	10 764 115
Total	59 089 746	22 904 655	81 994 401	71 926 554	17 783 168	89 709 722
%	72,1%	27,9%	100,0%	80,2%	19,8%	100,0%

Les emprunts à taux variable sont presque exclusivement portés par le Groupe ProKapital pour le financement des projets de construction (se reporter à la note 5.13.3).

Pour évaluer le risque de taux d'intérêt associé à ces emprunts, la sensibilité retenue consiste à calculer l'impact d'une variation des taux de plus ou moins 0,5 % par rapport aux taux d'intérêt variables au 31 décembre 2025. Une variation de plus ou moins 0,5% des taux d'intérêt à court terme sur le nominal de la dette nette à taux variable génèrerait, sur la charge d'intérêt, un gain ou une perte additionnelle de l'ordre de 112 000 euros.

Les autres emprunts, qui comprennent les dettes vis-à-vis de M. Ernesto PREATONI sont à taux fixe ; les dépôts reçus des tour Operators ne sont pas rémunérés.

Aucune activité de couverture (comme les swaps de taux d'intérêt) n'a été mise en place en 2025 et 2024.

9.2 Risque de contrepartie

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

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

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

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

En euros	31/12/2025	Non échues	Echues				Plus de 90 jours
			Echues Total	0-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	
Créances clients brutes	20 264 664	7 110 661	13 153 999	3 495 576	405 053	189 341	9 064 029
Perte de crédit attendue	(6 321 390)	-	(6 321 389)	-	-	-	(6 321 389)
Total	13 943 274	7 110 661	6 832 611	3 495 576	405 053	189 341	2 742 641

En euros	31/12/2024	Non échues	Echues				Plus de 90 jours
			Echues Total	0-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	
Créances clients brutes	16 497 862	3 273 148	13 224 714	1 766 894	440 389	79 303	10 938 127
Perte de crédit attendue	(6 006 560)	-	(6 006 559)	(20 105)	(12 379)	(2 816)	(5 971 258)
Total	10 491 301	3 273 148	7 218 155	1 746 789	428 010	76 487	4 966 869

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

- Au 31 décembre 2025 :

En euros	31/12/2025	Non échues	Echues				Plus de 90 jours
			Echues Total	0-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	
Créances clients brutes	14 364 698	2 291 917	12 072 777	3 495 576	405 053	189 341	7 982 807
Egypte - Time share	677 228	(0)	677 226	0	(0)	(0)	677 226
Egypte - Hôtellerie	8 071 778	0	8 071 778	3 353 540	347 971	8 033	4 362 234
Italie - Time Share	3 934 898	2 291 482	1 643 416	33 600	28 885	110 920	1 470 011
Italie - Hôtellerie	1 680 794	435	1 680 358	108 436	28 198	70 389	1 473 336
		-	-	-	-	-	-
Perte de crédit attendue	(5 240 168)	-	(5 240 167)	-	-	-	(5 240 167)
Egypte - Time share	(676 297)	-	(676 297)	-	-	-	(676 297)
Egypte - Hôtellerie	(2 992 774)	-	(2 992 774)	-	-	-	(2 992 774)
Italie - Time Share	(1 020 437)	-	(1 020 437)	-	-	-	(1 020 437)
Italie - Hôtellerie	(550 659)	-	(550 658)	-	-	-	(550 658)
Total	9 124 530	2 291 917	6 832 611	3 495 576	405 053	189 341	2 742 641

- Au 31 décembre 2024 :

En euros	31/12/2024	Non échues	Echues				Plus de 90 jours
			Echues Total	0-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	
Créances clients brutes	14 600 752	2 564 140	12 036 612	1 759 390	437 742	78 661	9 760 818
Egypte - Time share	665 847	(0)	665 847	0	0	(0)	665 847
Egypte - Hôtellerie	8 510 764	-	8 510 764	1 683 388	366 084	3 457	6 457 836
Italie - Time Share	3 663 491	1 997 077	1 666 414	7 724	67 110	44 370	1 547 211
Italie - Hôtellerie	1 760 650	567 063	1 193 586	68 278	4 549	30 835	1 089 925
		-	-	-	-	-	-
Perte de crédit attendue	(4 925 338)	-	(4 925 337)	(20 105)	(12 379)	(2 816)	(4 890 036)
Egypte - Time share	(537 827)	-	(537 827)	-	-	-	(537 827)
Egypte - Hôtellerie	(2 753 314)	-	(2 753 314)	(20 105)	(12 379)	(2 816)	(2 718 013)
Italie - Time Share	(1 080 939)	-	(1 080 939)	-	-	-	(1 080 939)
Italie - Hôtellerie	(553 258)	-	(553 257)	-	-	-	(553 257)
Total	9 675 413	2 564 140	7 111 275	1 739 285	425 363	75 845	4 870 782

- Créances de l'activité Timeshare

Pour ces créances commerciales, les entités concernées utilisent une matrice de risques de non-recouvrement pour évaluer le risque de non-recouvrement. Dans cette matrice, 3 catégories de performance de recouvrement sont retenues, en fonction de l'encours déjà réglé :

- Catégorie 1 performance faible : moins de 30% de l'encours réglé (acompte) ;
- Catégorie 2 performance moyenne : Entre 30% et 50% d'encours réglé ;

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

- Catégorie 3 performance élevée : Plus de 50% d'encours réglé.

Un taux de provisionnement est appliqué, fonction à la fois de la catégorie du client (ci-dessus) et de la maturité :

Catégorie	Maturité (jours)											Contrats annulés
	Non due	< 30	30- 60	61- 90	91-120	121- 150	151- 180	181- 270	271- 360	361 - 720	>721	
* moins de 30% encaissé	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	60%	80%	90%	100%	100%
* De 30% à 50% encaissé	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	70%	85%	95%	100%
* Plus de 50% encaissé	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	40%	60%	75%	85%	100%

Comme indiqué en note 5.8, l'encours brut du timeshare en Egypte est constitué par des créances antérieures au 1er juillet 2022, provisionnées en totalité.

- Créances de l'activité hôtellerie

En Italie, Domina VIP Travel, dont les clients sont essentiellement des tour Operators, évalue les provisions à constituer sur la base de l'ancienneté des créances, sans appliquer de segmentation par taux de recouvrement selon les taux de dépréciation ci-dessous :

Catégorie	Maturité (jours)										
	Non due	< 30	30- 60	61- 90	91-120	121-150	151-180	181-270	271-360	361 -720	>721
Toutes	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	10%	50%	100%

En Egypte, Nile applique un modèle de matrice calculant l'ancienneté des créances de trois catégories de clients (Tour operators, propriétaires d'appartements et VIP Travel) sur l'exercice en cours.

Pour chacune des trois catégories de clients, il est déterminé 3 scénarios de risque : *base*, *best* et *worst*. Un montant de perte attendu est calculé pour chaque scenario. La provision finale est déterminée en effectuant une moyenne des trois provisions calculées.

Une provision complémentaire peut être ajoutée à la provision "ECL" pour les clients qui ne sont pas gérés dans la matrice.

9.3 Risque de liquidité

Le risque de liquidité se traduit par le risque d'être dans l'incapacité de faire face aux échéances court terme avec les ressources court terme.

Depuis sa constitution, le Groupe poursuit une politique de financement décentralisée et diversifiée par zone géographique ; les besoins de financements sont gérés localement.

La politique du Groupe s'appuie sur les principes suivants :

- Le financement du développement immobilier est en général planifié à moyen terme (5 ans en moyenne) en adéquation avec le portage des projets immobiliers ;
- Les investissements immobiliers sont financés sur des durées plus longues (10 ans et plus) ;
- Les investissements courants sont financés par le cash-flow.

Au 31 décembre 2025, la dette à moins d'un an représente 52% de la dette totale (contre 28% fin 2024) et 41,92% de l'endettement net financier (contre 20% fin 2024).

Comme décrit au paragraphe 5.13.3, un emprunt obligataire garanti non convertible dans le Groupe ProKapital, dont la date de remboursement contractuelle est fixée au 20 février 2028 a été également classé en dette courant pour un montant de 11 212 milliers d'euros en raison d'un manquement à une clause restrictive technique existant au 31 décembre 2025. Ce manquement de nature technique a été levé le 26 mars 2026. Ce qui a permis de reclasser cette dette en non courant après la date de clôture.

Sans cet évènement technique exceptionnel, la dette à moins d'un an représente 39% de la dette totale et 27% de l'endettement financier net.

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

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

En euros	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31/12/2024
Dettes financières	46 455 198	35 753 622	6 605 907	88 814 727	26 934 157	48 744 773	19 813 078	95 492 008
Dettes de location	385 277	1 378 358	41 045	1 804 680	441 774	1 025 358	78 927	1 546 059
Total dettes	46 840 475	37 131 980	6 646 952	90 619 407	27 375 931	49 770 131	19 892 005	97 038 067
Trésorerie active	(15 244 785)	-	-	(15 244 785)	(10 261 675)	-	-	(10 261 675)
Endettement financier net	31 595 690	37 131 980	6 646 952	75 374 622	17 114 256	49 770 131	19 892 005	86 776 392

10 Garanties données

Les filiales du groupe ont donné les garanties suivantes :

En Euros				31/12/2025	31/12/2024	
Donneur	Bénéficiaire	Financement garanti	Nature de la garantie	Montant du financement garanti	Montant de la garantie	Montant de la garantie
Groupe ProKapital	Nordic Trustee & Agency AB	Emprunt obligataire Garanti/non convertible	Nantissement des titres de participation des filiales	20 772 454	63 306 341	63 306 341
			Nantissement du compte bancaire LHV Pank AS		14 262	14 262
	LHV Bank AS	Emprunts bancaires	Stocks Kalaranna 8, Tallinn	14 650 578	12 482 302	26 437 250
			Stocks Talli3/Sammu 8, Tallinn		17 817 332	9 429 995
	Šiauliai Bankas UAB		Stocks Aguonų 8, Aguonų 10, Aguonų 10A, 10B, 10C	8 065 536	15 390 419	9 828 374
BluOr Bank		Stocks Trijadibas iela 1A, Riga	551 182	3 683 346	-	
PK Sicily Spa	AMCO	Emprunt bancaire	Hypothèque sur l'hôtel Zagarella	12 671 603	52 000 000	52 000 000
			Nantissement du compte bancaire Crédit Agricole (5372)		NC	NC
			Nantissement des actions (capital)		5 000 000	5 000 000
Immobiliare Novate	Crédit Agricole	Emprunt bancaire	Hypothèque sur l'hôtel Domina Milano Fiera	6 116 418	4 680 000	4 680 000
			Hypothèque sur l'hôtel Domina Milano Fiera		1 377 877	9 000 000
			Hypothèque sur l'hôtel Domina Milano Fiera		2 098 691	16 200 000
Domina Vacanze Holding		Emprunt obligataire Garanti	Nantissement des titres de participation de PK Sicily	369 070	9 706 786	9 706 786
			Nantissement des titres de participation de Immobiliare Novate		2 648 925	2 648 925

11 Informations complémentaires

11.1 Actionnariat

A la date du 16 mars 2026, M. Ernesto PREATONI détenait directement 86,81% du capital de la société PREATONI Group.

11.2 Rémunération des membres du Conseil de Surveillance et du Directoire

La société mère du groupe, PREATONI GROUP, est une société anonyme de droit français dont la structure de gouvernance est composée d'un Directoire et d'un Conseil de surveillance. Les rémunérations au titre de l'exercice 2025 sont respectivement de 560 000 euros sous forme d'honoraires pour le Directoire et 86 000 euros sous forme de jetons de présence pour le conseil de surveillance.

11.3 Transactions avec les parties liées

Au 31 décembre 2025, les parties liées identifiées conformément au paragraphe 9 de la norme IAS 24 sont :

▪ Relations avec les entités consolidées par intégration globale

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence. Les positions bilancielle de fin de période et les transactions de la période réalisées entre sociétés consolidées par intégration globale sont totalement éliminées.

▪ Les entreprises associées

Avec la filiale Preatoni Real Estate DMCC, Il existe des transactions qui correspondent à des prêts accordés par Preatoni Swiss Holding et rémunérés au taux de 5%.

Ces prêts ont été reclassés en actifs non courant destinés à être cédés au 31 décembre 2025.

Les montants non éliminés se présentent comme suit :

En euros	31/12/2025	31/12/2024
Actifs non courants		1 141 918
Actifs courants		75 167
Actifs non courants destinés à être cédés	1 172 440	
Total Actifs	1 172 440	1 217 085
Passifs non courants	-	-
Passifs courants	-	-
Total passifs	-	-
Résultat Opérationnel Courant	-	-
Résultat financier	76 729	14 983
Résultat avant impôts	76 729	14 983
Impôts sur le résultat	-	-
Résultat net	76 729	14 983

▪ Relations entre M. Ernesto PREATONI et les sociétés du groupe PREATONI

Les relations entre M. Ernesto PREATONI et les sociétés du groupe sont principalement des financements :

En euros	31/12/2025				31/12/2024			
	Prêts	Intérêts courus	Total	Intérêts en résultat	Prêts	Intérêts courus	Total	Intérêts en résultat
Emprunteur								
Preatoni Group	767 180	67 628	834 808	28 045	1 482 300	39 882	1 522 182	37 500
Prea Swiss Holding	302 073		302 073		867 475	14 672	882 147	4 037
Domina Vacanze Holding	579 925	1 926 672	2 506 597	31 915	570 425	1 894 756	2 465 181	129 380
Sunny Properties	26 715		26 715		26 715		26 715	
Autres	123 873		123 873		22 504		22 504	
Total	1 799 766	1 994 300	3 794 066	59 960	2 969 419	1 949 310	4 918 729	170 917

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

Au 31 décembre 2025, M. Ernesto PREATONI détient la majorité des obligations émises par Domina Vacanze Holding, soit un encours hors intérêts de 4 993 571 euros représentant 72,8% de l'encours total. Les intérêts courus sur emprunts obligataires, soit 3 416 697 euros, sont dus à M. Ernesto PREATONI à hauteur de 2 580 808 euros.

	Devise d'émission	Echéance	Taux de référence	31/12/2025 Total			Dont M. Ernesto PREATONI		
				Nombre d'obligations	Encours brut	Intérêts courus	Nombre d'obligations	Encours brut	Intérêts courus
Total (en euros)				4 036 312	6 861 730	3 416 697	2 937 395	4 993 571	2 580 808
Non garanti/non convertible	EUR	31/12/2024	4%	294 118	500 000	90 500	294 118	500 000	90 500
Convertible	EUR	13/08/2021	7%	116 307	197 722	387 182	113 557	193 047	378 028
Convertible	EUR	20/01/2022	7%	8 627	14 666	28 719	8 627	14 666	28 719
Convertible	EUR	10/08/2022	7%	23 874	40 586	79 476	23 874	40 586	79 476
Convertible	EUR	16/09/2024	7%	43 002	73 103	143 152	43 002	73 103	143 152
Convertible	EUR	29/11/2020	7%	25 290	42 993	84 190	18 668	31 736	62 145
Non garanti/non convertible	EUR	31/10/2026	8%	3 525 094	5 992 660	2 603 478	2 435 549	4 140 433	1 798 788

Il est précisé que M. Ernesto PREATONI a acquis, en février 2026, 519 733 obligations de l'EO non garanti /non convertible à 8%. Il détient 86% de l'encours obligataire total après cette acquisition.

▪ Relations avec les autres parties liées

Les opérations réalisées avec les autres parties liées au cours de l'exercice 2025 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Partie liée	Nature de la relation	Activité	Etat de la situation financière (en euros)		Etat du résultat net (en euros) (Charges) et Produits
			Poste	Montant	
Domina Rus (Russie)	Entité indirectement détenue par Ernesto Preatoni	Exploitation d'un hôtel à Saint Petersburg	Prêt et créance non courant	1 583 008	6 259
Domina Management (Russie)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Société de services	Créances courant	255 845	
M. Eugenio Preatoni	Membre de la famille d'Ernesto Preatoni		Prestations de services		(321 557)
M. Edoardo Preatoni	Membre de la famille d'Ernesto Preatoni		Revenus de développement immobilier		230 619
Eginvest limited (Liechtenstein)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Holding	Prêt et créance non courant	73 025	
			Créances courant	34 000	
Estrella LTD (Emirats Arabes Unis)	Entité directement détenue par Edoardo Preatoni	Holding	Créances courant	1 038 222	
			Provision sur créances	(1 038 222)	
Happiness Srl (Italie)	Entité directement détenue par Eugenio Preatoni	Société de services	Fournisseurs et autres dettes	88 005	(372 984)
Hypermarket	Filiale non consolidée de Svalbork		Emprunt et dettes non courant	710 690	(6 661)
Ikaro Mangement Midle Est FZE (Emirats Arabes Unis)	Entité indirectement détenue par Edoardo Preatoni	Société de services	Emprunt et dettes non courant	189 996	
Lesterball Commercial Inc (Emirats Arabes Unis)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Holding	Prêt et créance non courant	33 503 191	
			Provision sur prêt	(33 591 191)	
OU Colosseum Finance	Filiale non consolidée de Svalbork		Prêt et créance non courant	87 529	
			Provision sur prêt	(87 529)	
Pro Kapital Siberia (Russie)	Entité indirectement détenue par Ernesto Preatoni	Exploitation d'un hôtel à Novossibirsk	Prêt et créance non courant	2 737 811	
			Provision sur prêt	(2 737 811)	
			Créances courant	46 624	
Saarmas Family Office SA (Suisse)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Prestataire pour les sociétés du Groupe	Emprunts et courant	390 467	
			Fournisseurs et autres dettes	122 000	(118 814)
Stoupinco Investment Ltd (Chypre)	Entité directement détenue par Ernesto Preatoni	Holding	Créances courant	43 000	
			Provision sur créances	(43 000)	

Comptes consolidés de PREATONI Group au 31 décembre 2025

Les autres parties liées sont :

- Des entités qui ont des relations avec des entités du groupe et dans lesquelles M. Ernesto PREATONI exerce le contrôle (ou une influence notable).
- Des entités qui ont des relations avec des entités du groupe et dans lesquelles un membre de la famille ou de l'entourage de M. Ernesto PREATONI exerce le contrôle (ou une influence notable).
- Des entités non consolidées sans lien avec M. Ernesto PREATONI.

11.4 Événements postérieurs

- Le 16 janvier 2026, les autorités dubaïotes ont approuvé la création de 163 792 actions de Preatoni Real Estate DMCC réservée exclusivement à l'actionnaire PLT. Du fait de cette augmentation de capital réservée, la participation de Prea Swiss Holding passe de 29% à 10%.
- Le 22 janvier 2026, PREATONI Group et la société Financière Marjos ont signé un protocole destiné à mettre fin, par concessions réciproques, de manière définitive et irrévocable à l'ensemble des litiges pendants devant le tribunal de commerce et la cour d'appel de Paris.
- PREATONI Group a confié à Invest Securities, à compter du 6 février 2026, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité portant sur ses actions ordinaires admises aux négociations sur Euronext Access+ Paris, pour une durée de deux ans, renouvelable par tacite reconduction.
- Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

11.5 Honoraires des commissaires aux comptes

Les cabinets FORVIS MAZARS et SAINT GERMAIN AUDIT agissent en tant que Commissaires aux comptes de PREATONI Group.

Le cabinet Ernst & Young audite les comptes du groupe ProKapital .

En euros	Forvis Mazars & réseau				Saint Germain Audit & réseau				Autres			
	31/12/2025	%	31/12/2024	%	31/12/2025	%	31/12/2024	%	31/12/2025	%	31/12/2024	%
Certification des comptes individuels et consolidés												
1) PREATONI Group SA	439 886	69%	180 000	43%	221 369	100%	107 578	100%	0%		0%	
2) Filiales intégrées globalement	179 219	28%	183 540	44%	-	0%	-	0%	182 516	68%	197 667	78%
Autres services												
1) PREATONI Group SA		0%	-	0%		0%		0%		0%		0%
2) Filiales intégrées globalement	21 911	3%	53 999	13%		0%		0%	87 722	32%	56 760	22%
Total	641 016	100%	417 539	100%	221 369	100%	107 578	100%	270 238	100%	254 427	100%