



Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 217 533 764,50 €
Siège social : 7, avenue Victor Hugo - 75116 PARIS
917 538 639 R.C.S. PARIS

RAPPORT DU DIRECTOIRE

SUR LES COMPTES SEMESTRIELS

AU 30 JUIN 2026

Chers Actionnaires,

Le présent rapport accompagne l'arrêté des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2026 de PREATONI Group.

1 Activité du Groupe et de la société

- 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.
- Le 10 février 2026, les autorités dubaïotes ont définitivement autorisé la cession de la participation de 29 % du Groupe dans la société Preatoni Real Estate DMCC à l'actionnaire majoritaire PLT, signée en novembre 2025. La société est donc sortie du périmètre du Groupe et un résultat de cession de 2.4 M€ a été constaté à cette occasion.

Après l'admission des titres du groupe sur le marché Euronext ACCESS+ PARIS en février 2025 et fort d'une rentabilité en net redressement que nous jugeons pérenne et améliorabile, nous avons décidé, sous l'impulsion de l'actionnaire principal, de déposer un dossier d'admission des titres du Groupe sur le marché Euronext Growth afin d'avoir accès à un segment de marché offrant plus de liquidité que le marché ACCESS+. Déposé le 31 mars 2026, ce dossier s'est concrétisé le 11 mai 2026 par l'admission des titres de PREATONI Group sur le Marché EURONEXT Growth PARIS.

- A compter du 11 mai 2026, PREATONI Group a confié à Invest Securities, la mise en œuvre de son contrat de liquidité portant sur ses actions ordinaires admises aux négociations sur Euronext Growth Paris, pour une durée de deux ans, renouvelable par tacite reconduction.
- Ce statut de société cotée a permis à Monsieur Ernesto PREATONI de concrétiser des accords qu'il avait pris avant la création du groupe et constituer progressivement un flottant significatif (17 %) à fin juin 2026.
- Il nous incombe désormais de créer un véritable marché de l'action et se mettre en capacité de lever des fonds pour financer les investissements nécessaires à la mise en valeur des potentiels existants des deux branches d'activité du Groupe et de sa stratégie de développement.
- Le 12 juin 2026, l'Assemblée Générale de Preatoni Group a décidé de réduire le capital de la société de 324 979 591,50 euros à 217 533 764, 50 euros pour apurer son report à nouveau négatif.

2 Comptes statutaires semestriels de l'exercice 2026

2.1 Compte de résultat

Les comptes semestriels de la holding présentent un résultat équilibré. Nos charges d'exploitation financées par les management fees correspondent principalement à :

- La rémunération du management exécutif et non exécutif du Groupe ;
- Les charges liées au dossier d'admission des titres de la société sur le marché Euronext Growth ;
- Les charges de holding, notamment les charges d'audit, les coûts des fonctions générales Groupe : communication, consolidation et reporting, secrétariat général, coût des locaux, coûts informatiques ...

2.2 Bilan

La réduction de capital pour apurer le report à nouveau négatif et mettre la société en capacité de distribuer des dividendes a été approuvée par l'Assemblée Générale du 12/06/2026.

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

Conformément aux résolutions votées en Assemblée Générale le 12 juin 2026, la distribution à hauteur de 18 centimes par action de la prime d'émission a été comptabilisée et mise en paiement le 21 septembre dernier.

3 Comptes consolidés

La situation géopolitique en Europe et au Moyen Orient

- Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques n'ont pas eu d'impact significatif sur la fréquentation de notre site de Sharm El Sheikh.
- Le conteste géopolitique européen lié au conflit en Ukraine ne semble pas peser sur les marchés immobiliers baltes.

La situation économique générale en Egypte depuis 2022

La situation économique égyptienne, très chahutée entre 2022 et 2024 apparaît stabilisée. La Livre égyptienne qui s'était fortement dépréciée depuis la création du groupe en juillet 2022 (-63%) voit son cours stabilisé depuis. L'inflation, dopée à plus de 30 % par la crise monétaire de 2022/23 affiche une forte baisse en 2025 et est stabilisée autour de 15%. La baisse des taux d'intérêt est plus mesurée (de 26% en janvier 25 à 18% à fin juin 2026 (Source Trading economics)).

Cette crise monétaire a eu des impacts significatifs sur **la valeur comptable** de nos actifs immobiliers en Egypte. Le marché immobilier reste dynamique et la hausse des prix est venue en compensation des effets de la chute de la livre égyptienne face à l'euro et au dollar et de l'inflation. En Egypte le groupe dispose de **potentiels de valeur significatifs en Egypte grâce aux autorisations gouvernementales de construire un troisième étage sur les constructions existantes et l' de porter l'emprise au sol constructible de 20 à 25 %**. **Les études internes réalisées évaluent les surfaces constructibles nouvelles à 60 000 m2 pour la surélévation des constructions existantes et 120 000 m2 pour l'emprise au sol (40 000 m2 sur trois étages)**. Ce potentiel permet a minima d'envisager des développements qui pourront être exploités en hôtellerie ou dont l'usufruit pourra être vendu soit sous forme de charge foncière, soit en timeshare.

La première opération (le projet Mastaba) sera livrée courant 2026. L'opération a consisté à vendre à un promoteur immobilier, l'usufruit et les droits à construire sur un terrain d'environ 800 m2, pour constituer un ensemble comprenant 36 magasins.

La seconde opération (Avril 2026) dite « Ernesto farm » porte sur la vente de l'usufruit d'une charge foncière située à l'entrée du resort, d'une surface de 36 400 m2 et de droits à construire sur cette zone, dans la limite de 15 000 m2.

En Italie, PK Sicily (Zagarella), la société dispose d'une concession d'exploitation d'une plage réservée (Lido Olivella) qu'elle entend exploiter en Beach Club et souhaite investir dans un spa de 500 m2 implanté en plein cœur de l'hôtel.

3.1 Le compte de résultat consolidé

Les deux branches d'activité ont contribué de façon équilibrée au chiffre d'affaires du groupe qui s'affiche en légère progression.

- Hôtellerie Tourisme (CA + 11,4%)

Le resort Domina Coral Bay à Sharm El Sheikh présente à la fois un taux d'occupation élevé et un tarif moyen de la nuitée en forte hausse,

L'hôtel de Milan, porté par les Jeux Olympiques de Milan Cortina, réalise un premier semestre exceptionnel avec environ 1 m€ de chiffre d'affaires supplémentaire.

- Développement immobilier (CA -7,6 %)

Le niveau d'activité de la branche au cours du premier semestre est globalement conforme au budget. Le retrait constaté au niveau du chiffre d'affaires est directement lié au mix produits vendus à Tallinn (en taille, localisation et/ou d'exposition), moins favorable en termes de prix moyen de vente.

Quelques retards administratifs ponctuels sont également à noter sur le projet très haut de gamme de Vilnius. Globalement, la commercialisation des produits est satisfaisante en volume comme en prix.

L'avancement de nos programmes de construction se déroule conformément aux prévisions et sans aléas particuliers.

Au niveau du groupe, l'EBITDA (25,8 % du chiffre d'affaires) s'établit à 13,3 M€ au 1^{er} semestre 2026 contre 11,0 M€ au 1^{er} semestre 2025 (21,5 %), ventilé comme suit :

EBITDA (en K€)	06 2025	06 2026	% CA 06 2025	% CA 06 2026	% CA 12 2025
Hôtellerie /Tourisme	2 598	4 340	11,5%	17,1%	15,6%
Développement Immobilier	8 279	8 547	29,3%	32,8%	32,0%
Holding	78	428	NA	NA	NA
Total	10 956	13 315	21,5%	25,8%	23,8%

Le groupe confirme ainsi le redressement de la rentabilité de sa branche Hôtellerie Tourisme et montre une fois encore sa résilience face aux événements géopolitiques adverses et, bien au contraire, sans avoir à consentir des efforts tarifaires ni à sacrifier les marges.

3.1.1 Le résultat par Branche d'activité

Les tableaux ci-dessous présentent les contributions par branche au compte de résultat.

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

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

3.1.1.1 Branche Développement immobilier

Le **chiffre d'affaires** de la branche Développement immobilier s'établit à 26,1 M€ contre 28,2 M€ l'an dernier, et se présente en repli de -7,6% lié au mix produit (typologie des logements vendus sur la période).

La sensibilité naturelle de l'activité de promotion aux cycles de développement et de commercialisation est accentuée par la comptabilisation des revenus à l'achèvement lors du transfert de propriété à l'acheteur (signature de l'acte notarié). Par conséquent, les revenus des ventes immobilières dépendent du cycle de construction, de l'achèvement des projets résidentiels et des signatures chez le notaire. Pour autant, cette méthode fiabilise entièrement le chiffre d'affaires.

Le premier semestre et particulièrement le deuxième trimestre 2026 a marqué une période de progrès opérationnels solides. Les activités de construction, de vente et de planification de projets ont progressé sur tous les marchés clés, malgré les incertitudes géopolitiques persistantes et la pression continue sur les coûts de construction. Le développement des projets Kristiine City à Tallinn et Blue Marine à Riga s'est poursuivi. A Vilnius, la Commercialisation du Projet City Oasis est performante avec des niveaux de prix élevé et avec, à la clé, la vente résidentielle la plus élevée de la ville.

Parallèlement à la conduite des opérations courantes, la direction est restée concentrée sur la préservation de la valeur à long terme grâce à une sélection rigoureuse des projets, une exécution maîtrisée et une allocation prudente du capital. Malgré un environnement macroéconomique qui reste sélectif et, dans certains segments, difficile, le Groupe continue de bénéficier d'un portefeuille géographiquement diversifié, d'une marque reconnue et d'un important pipeline de projets offrant un potentiel futur considérable.

Pour la suite, la direction reste prudemment optimiste : le Groupe aborde la fin de l'année 2026 avec des chantiers en cours, des stocks prêts à être commercialisés, de nouveaux projets en phase de lancement et un solide pipeline de projets à moyen terme dans les pays baltes.

- **Tallin (Estonie)**

À Kristiine City, sur le projet Uus-Kindrali, 90 % des appartements de *White Building* ont été vendus. La construction du bâtiment adjacent au *White Building* (90 unités) a également bien progressé et déjà commercialisé à plus de 40%.

De son côté, le projet *Musketäri Majad*, lancé en début 2026 (144 appartements) et les premiers développements des autres projets à Kristiine City (conception et obtention de permis) se déroulent conformément au plan.

- **Riga (Lettonie)**

Le projet *Blue Marine* progresse conformément au calendrier prévu.

- **Vilnius (Lituanie)**

City Villas confirme son positionnement parmi les programmes immobiliers résidentiels les plus exclusifs de Vilnius, avec des niveaux de prix élevés. Le lancement officiel du projet *Borgo* (création de 50 appartements haut de gamme exclusifs dans un bâtiment historique situé dans la vieille ville de Vilnius) est prévu pour le second semestre 2026.

Autres activités rattachées à la branche Développement immobilier :

- En Allemagne, l'activité hôtelière à Bad Kreuznach présente des résultats solides conformes à nos prévisions et portés par une demande croissante des entreprises pour des événements et des services MICE. Les perspectives pour le reste de l'année demeurent stables, bien que la demande de la clientèle de loisirs individuelle ait été plus faible cet été que l'année précédente.
- *Les activités Nue-Propriété en Italie (Preatoni Nuda Proprieta) évoluent toujours dans un environnement de marché difficile. Les efforts pour affiner le modèle commercial et mettre en œuvre des outils IA pour renforcer la coopération avec les agences immobilières se poursuivent.*

Indicateurs clés :

- **Marge brute**

La marge brute (chiffre d'affaires moins achats consommés) du 1^{er} semestre 2026 est de 9,8 M€ (soit 37,5% du CA) contre 10,6 M€ (37,4%) au 1^{er} semestre 2025.

- **Résultat net**

Le résultat net ressort à 6,2 M€ au 1^{er} semestre 2026 contre 6,4 M€ au 1^{er} semestre 2025.

- **Stocks**

A fin juin 2026, le stock s'élève à 63 M€. Le calendrier des chantiers en développement et le niveau de stock de produits disponibles à la vente (26 M€) à la fin du premier semestre 2026, permet d'avoir une visibilité sur le chiffre d'affaires de 2026 et des prochaines années.

Branche Développement immobilier (en K€)	A fin 2025	A fin juin 2025	A fin juin 2026
Chiffre d'affaires	53 162	28 519	26 087
Stock disponible à la vente	19 857	16 539	26 999
Stock en cours	37 501	40 491	36 282

3.1.1.2 Branche Hôtellerie & Tourisme

L'activité est exercée :

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

En Italie au travers l'exploitation hôtelière saisonnière du resort Domina Zagarella en Sicile, de la vente de chambres du resort en timeshare, de l'exploitation en année pleine de l'hôtel d'affaires Domina Fiera à Milan, dans le district des expositions et foires et d'une résidence hôtelière à Borgo Dugli Ulivi sur le lac de Garde.

Au 1^{er} semestre, le chiffre d'affaires de la branche **hôtellerie/tourisme** s'élève à 25,4 M€ contre 22,7 M€ en 2025 ; il s'inscrit en hausse de 12,3 % et représente près de 50% du chiffre d'affaires du Groupe au premier semestre 2026 vs 45 % en 2025.

3.1.1.2.1 Egypte Sharm El Sheikh (Domina Coral Bay)

Indicateurs clés

<i>Sharm El Sheikh</i>	2025	2026 06	2025 06
Nuitées disponibles	292 933	139 831	146 964
Taux d'occupation	88,6 %	84,6 %	81,2 %
Revenu total par chambre disponible TRevPAR ¹	101,7 €	105,0 €	99,3 €

▪ **Activité Hôtellerie**

Le niveau d'activité du resort reste élevé au cours du premier semestre malgré les tensions géopolitiques persistantes au Moyen Orient. Le niveau de tarif a augmenté de façon plus forte qu'escompté ce qui a permis d'afficher des résultats assez favorables.

Le site a démontré, une fois de plus, sa résilience en étant peut affecté par le conflit en Iran. Les inquiétudes sur le niveau de réservation en fin de second semestre ne se sont traduites que par une légère baisse du taux d'occupation à fin août.

• **Activité D CLUB en Egypte**

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

Le client a le droit d'utiliser le bien dès qu'il a réglé un acompte de 40% de la valeur du contrat. Le solde, (60%) doit être réglé dans un délai de 18 mois au plus.

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

L'obligation de Sunny Properties est d'être en mesure de mettre à disposition du client une unité ou un appartement pendant la semaine prévue si le client a notifié son intention d'utiliser sa période avec un préavis de 6 mois. Il s'engage alors à payer le service hôtelier qui lui sera fourni sur place (service de lingerie et d'entretien de la chambre). Si le client n'utilise pas sa période, celle-ci devient contractuellement disponible pour l'exploitant du resort. Aucun service hôtelier n'est alors dû par le client.

Sunny Properties comptabilise le chiffre d'affaires dès l'encaissement de l'acompte de 40% du prix stipulé au contrat.

Dans les comptes consolidés, en revanche, le revenu est étalé de façon linéaire sur la durée du contrat en intégrant une composante financière liée à de l'encaissement anticipé du prix comme le prévoit la norme.

Faute d'avoir techniquement pu appliquer la norme de manière rétrospective sur les années antérieures à la création du Groupe, et faute de pouvoir comptabiliser les charges de façon linéaire sur la durée du

¹ TRevPAR : TRevPAR (ou Total Revenue Per Available Room) est un indicateur de performance commerciale traduisant le revenu généré par l'ensemble des chambres disponibles sur une période de référence. Il s'obtient en divisant le revenu total par le nombre total de chambres disponibles

contrat, une asymétrie entre la reconnaissance des charges et des produits dégrade fortement l'Ebitda de l'activité et ce pour plus de dix ans, alors même que la génération de cashflow reste est constatée.

3.1.1.2.2 Hôtellerie Tourisme en Italie

En Italie, les activités sont exercées au travers les sites de Milan (Novate), de Sicile (Zagarella) et sur le Lac de Garde (Borgo).

✓ IMMOBILIARE NOVATE (Domina Milano Fiera)

L'hôtel se situe à proximité du parc d'exposition de Milan Rho-Pero, du Centre de conférences MiCo Milano Congressi et du MIND (Milano Innovation District) en plein développement. La performance de l'hôtel est satisfaisante et en progression.

Indicateurs clés

Milan – Novate	2025	2026 06	2025 06
Nuitées disponibles	70 810	34 933	34 933
Taux d'occupation	62,0 %	57,5 %	69,2 %
Revenu total par chambre disponible TRevPAR	80,4 €	104,1 €	78,0 €

Le premier semestre affiche une performance très élevée grâce à l'impact attendu des jeux Olympiques et Paralympiques de Milan Cortina.

✓ PK SICILY (Domina Zagarella)

Indicateurs clés

Zagarella	2025	2026 06	2025 06
Nombre de jours d'ouverture	220	94	96
Nuitées disponibles	71 280	30 456	31 104
Nuitées vendues	49 747	19 602	19 047
Taux d'occupation	68,9 %	64,4 %	61,2 %
Revenu total par chambre disponible TRevPAR	113,5 €	105,2 €	109,3 €

Le premier semestre n'est jamais très significatif pour Zagarella compte tenu du faible nombre de jours d'ouverture du site.

Les choix stratégiques opérés au cours des années précédentes sont désormais dans une phase active de mise en œuvre : le plan d'investissement (3 M€) est en cours de réalisation :

- 1,5 M€ sur le site balnéaire Lido Olivella situé à proximité de l'hôtel. L'offre « plage privée » sera progressivement enrichi en vue de créer un Beach Club (restauration, aires de sport et d'animation pour les enfants...).
- 1,5 M€ pour la construction d'un spa de 500 m2 situé en plein cœur de l'hôtel en vue de son ouverture pour la saison 2027

Ces investissements renforceront l'attractivité du site et permettront d'augmenter la fréquentation (taux d'occupation du resort) et les tarifs de nuitée. Le groupe considère également que l'investissement dans le spa permettra l'extension de la période d'ouverture du site de 7 mois à 9 mois par an.

La négociation de l'accord de financement des investissements et du refinancement de la dette d'origine de PK Sicily, comprend une condition suspensive portant sur la réalisation définitive de la restructuration juridique et financière de Domina Vacanze Holding, la holding intermédiaire du groupe qui porte nos actifs hôteliers de Milan et en Sicile. Cette condition doit être levée à très court terme. Considérant l'impact très positif attendu de l'implantation du spa, le COMEX du groupe a décidé d'engager les travaux avant d'avoir l'accord définitif concernant le financement, afin d'être en mesure de respecter le calendrier de construction et de démarrer l'exploitation dès la saison 2027 conformément à nos prévisions.

3.2 Bilan consolidé

Pour éclairer la lecture de notre bilan consolidé, il faut rappeler l'impact de la chute de la Livre égyptienne en 2022 et 2023 qui s'est traduit par l'attrition, à hauteur de 100 millions de la valeur comptable des actifs incorporels et immobiliers détenus par le groupe en Egypte à Sharm El Sheikh constaté, en contrepartie, du poste écart de conversion dans les capitaux propres.

Dettes financières et dette nette

En Keuros	31/12/2025	30/06/2026	Variation
Emprunts obligataires	27 158	26 539	-619
Emprunts auprès des établissements de crédit	45 471	39 848	-5 623
Autres emprunts, dettes assimilées et concours bancaires	9 366	8 114	-1 251
Sous Total Dettes brutes	81 994	74 501	-7 493
Intérêts courus / emprunts obligataires	4 034	4 788	754
Intérêts courus / emprunts bancaires	736	711	-25
Intérêts courus / autres emprunts et dettes assimilées	2 051	2 000	-51
Sous Total Intérêts courus	6 820	7 499	678
Total dettes financières	88 815	82 000	-6 815
dont Courant	46 455	17 437	-29 019
dont Non courant	42 360	64 563	22 204
Dettes financières	88 815	82 000	-6 815
Trésorerie disponible	15 245	19 813	4 568
Dette nette	73 570	62 187	-11 383

Au cours du premier semestre, la dette financière a diminué de 6,8 M€ et dans le même temps, la trésorerie s'est accrue de 4,6 M€.

Ce désendettement net de 11,4 M€ provient pour 6 M€ de la branches Développement immobilier, pour 1 M€ de la branche Hôtellerie Tourisme et des holdings pour 4 M€.

Comme nous l'avons signalé, nous avons engagé un processus de restructuration de notre filiale DVH. Ce processus touche à sa fin et à l'issue de celui-ci, le groupe devrait porter sa participation dans DVH de 68% à 100 % et par voie de conséquence porter sa participation de 68 à 100 % dans nos hôtels de Milan et de Sicile.

Passifs sur contrats

Les passifs sur contrats représentent économiquement des avances reçues des clients sur des prestations non encore fournies. Ils représentent respectivement 23,7 M€ et 22,4 M€ à fin juin 2026 et fin décembre 2025.

En K€	31/12/2025		30/06/2026	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
Développement Immobilier	5 888	0	5 175	0
Timeshare	2 170	12 379	1 742	13 123
Avances clients	1 864		2 342	349
Hôtellerie Tourisme	4 034	12 379	4 084	14 472
Passifs sur contrats	9 922	12 379	9 259	14 472

- **Développement immobilier** : ils concernent les avances versées à la réservation des biens immobiliers et représentent entre 10 et 20% du prix de vente. En cas d'annulation de réservation par le client, l'avance est généralement acquise à PROKAPITAL.
- **Hôtellerie Tourisme** : ils concernent les avances versées par les clients et les agences de voyage d'une part et les sommes versées par les clients timeshare portant sur les périodes contractuelles non écoulées d'autre part.

En Egypte, le timeshare est vendu sous la forme d'un droit d'usage, généralement d'une semaine et sur une période de 5 à 30 ans. Le prix de vente est réglé en général sur 18 mois au plus. En application d'IFRS 15, les produits de vente de timeshare sont étalés sur la durée contractuelle. Les sommes versées par les clients et portant sur les périodes contractuelles non écoulées sont comptabilisés en passifs sur contrats.

4 Evènements postérieurs à la clôture

a) Mise en paiement de la distribution de prime d'émission (1 585 266,30 euros soit 18 cents par action)

La mise en paiement de la distribution de prime d'émission votée en Assemblée Générale le 12 juin 2026 a été opérée le 21 septembre dernier.

b) Emission d'un emprunt obligataire non garanti de 6 000 000 euros extensible à 10 000 000 €

Le 8 septembre 2026, notre participation PROKAPITAL Grupp a procédé au lancement de l'émission d'un emprunt obligataire non garanti et non subordonné de 6 M€ extensible à 10 M€ et de maturité 2 ans, rémunéré à 8,3 % . A l'issue de la période souscription close le 18 septembre 2026, l'option d'extension à 10 M€ a pu être levée grâce à un taux de sursouscription proche de 100 % du montant initial prévu.

c) Restructuration juridique et financière de Domina Vacanze Holding

Consécutivement à la régularisation de la situation juridique de Domina Vacanze Holding au cours du mois de septembre 2026, la restructuration capitalistique de la société est en cours de mise en œuvre et sera normalement achevée avant la fin de l'exercice.

A l'issue de cette restructuration le Groupe devrait détenir 100% de Domina Vacanze Holding et donc de nos filiales italiennes Immobiliare Novate (Hôtel de Milan) et PK Sicily (Resort Domina Zagarella). Le Conseil de Surveillance de juin 2024 avait approuvé les différentes étapes du plan de restructuration financière de Domina Vacanze Holding préparé par le Directoire. Les conditions préalables à sa mise en œuvre étant désormais réunies, le Directoire a mis à jour ce plan avec la situation financière au 30 juin 2026 de Domina Vacanze Holding et avec la situation née des rachats d'actions Domina Vacanze Holding (>26%) opérés par Monsieur Ernesto Preatoni auprès des minoritaires de cette société.

A l'issue de la restructuration de la société, Monsieur Ernesto Preatoni serait actionnaire de Domina Vacanze Holding à hauteur de 26 %. Il proposerait à PREATONI Group de lui céder sa participation aux conditions suivantes :

- Rachat de sa participation de 26 % dans Domina Vacanze Holding pour une valeur de 7 M€ après prise en compte d'une décote de minorité par rapport à la valeur de la société.
- Mise en place d'un crédit vendeur d'une durée de 5 ans, rémunéré à 2,5 % l'an avec une première échéance à fin septembre 2027 et la faculté pour Preatoni Group de procéder à des remboursements versements anticipés à sa convenance.

Le Conseil de Surveillance sera appelé à confirmer l'autorisation donnée en juin 2024 sur les opérations de restructuration et autoriser en application de l'article L 225-86 du Code de Commerce, la signature de l'acte de rachat de la participation détenue par Monsieur Ernesto Preatoni dans la société Domina Vacanze Holding.

d) Evolution de la Gouvernance

Après avoir mené à bien la création du Groupe, la mise à niveau des comptes et avoir conduit le redressement de la profitabilité du Groupe, Patrick Werner a conduit avec succès l'admission des titres du Groupe sur le marché Euronext Growth.

Après plusieurs échanges entre l'actionnaire principal et Patrick Werner sur l'évolution de la Gouvernance du Groupe et sur le souhait de l'actionnaire principal de voir ses fils Eugenio et Edoardo - dirigeants des deux branches d'activité du Groupe - assumer des responsabilités plus larges en intégrant le Directoire du Groupe. Constatant certaines divergences de vue, Ernesto Preatoni a décidé de demander à Patrick Werner de quitter ses fonctions de Président et membre du Directoire.

Monsieur Patrick Werner dans un esprit de conciliation et en vue de préserver au mieux les intérêts du Groupe a décidé d'accepter de remettre sa démission avec effet le vendredi 16 octobre 2026 et ont consigné les modalités de démission dans un protocole transactionnel.

Le Conseil de Surveillance sera appelé à autoriser la signature de la transaction entre PREATONI Group et Patrick Werner.

Pour tenir compte de l'entrée au Directoire des deux dirigeants des branches d'activité du Groupe, le Directoire rédigera un projet de règlement intérieur sur lequel le Conseil de Surveillance sera amené à statuer.