



PRÉSENTATION DU GROUPE

PREATONI
GROUP

Une opportunité unique d'investissement dans un groupe familial au potentiel de développement considérable et engagé dans une trajectoire de croissance rentable

UN GROUPE SOLIDE ET RENTABLE CONSTRUIT AVEC L'ESPRIT PIONNIER ET VISIONNAIRE DE SON FONDATEUR

LA GENÈSE DU GROUPE

C'est à partir des années 90 qu'Ernesto PREATONI développe les activités qui constituent aujourd'hui PREATONI Group.

Ce qui caractérise l'approche d'Ernesto Preatoni, c'est d'abord son esprit pionnier ; **l'esprit pionnier, c'est faire ce que d'autres n'ont pas pu ou su faire avant lui.** Il est ainsi le premier à avoir vu le potentiel touristique de la cote alors désertique de Sharm El Sheikh, en y implantant un premier resort inventant ainsi une des destinations touristiques les plus connues au monde.

Il fut aussi **un visionnaire dans les années 90** en acquérant de très importants terrains dans les trois pays baltes, pressentant le développement de ces pays et la solvabilité croissante de leurs habitants après leur indépendance et leur adhésion à l'Union Européenne.

Aujourd'hui réunies, au sein de PREATONI Group, les activités nées de ses visions anticipatrices, recèlent **des potentiels de développement considérables et renouvelés dans des sites d'exception.**

Ce sont ces potentiels qui ont conduit Ernesto PREATONI à les réunir dans un groupe destiné à être coté en Bourse pour rechercher financement et liquidité.



Dans un groupe solide, rentable et plein de potentiel, il revient au Directoire de PREATONI Group et à ses équipes opérationnelles de poursuivre le chemin tracé par Ernesto Preatoni, qui en est le président du Conseil de surveillance, et qui poursuit, à travers le monde, sa vocation pionnière en recherchant des opportunités de développement.

— INTERLOCUTEURS



Patrick Werner
Président du Directoire

Ancien membre du Directoire et Directeur général du groupe C3D (Caisse des dépôts Développement) puis Directeur Général du groupe Victoire (assurances). Patrick Werner a fondé la Banque Postale en 2006 et en devient Président du Directoire. Il est Président du Directoire de PREATONI Group depuis juillet 2022.



Patrick Giffaux
Membre du directoire
Directeur Financier

Ancien associé du Groupe Gendrot en 1989 (réseau international BDO). Co-fondateur de BDO France en 2008, dirigeant exécutif puis membre du Conseil de Surveillance. Il rejoint PREATONI Group en 2022.





P R E A T O N I
GROUP

Groupe international familial spécialisé dans la détention et
l'exploitation de *resorts* touristiques et le développement immobilier

PREATONI GROUP EN BREF

UN GROUPE SOLIDE BÂTI SUR 2 BRANCHES D'ACTIVITÉ

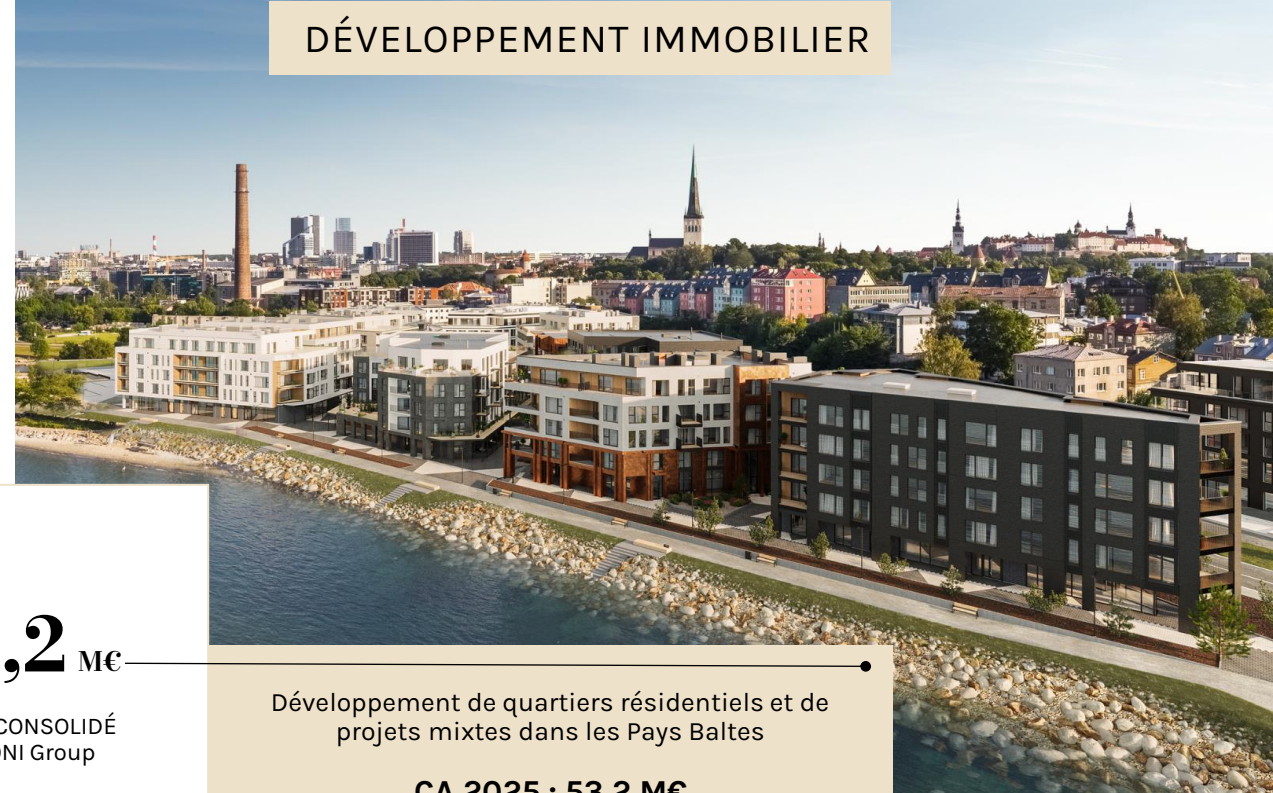
HÔTELLERIE & TOURISME



Détention et exploitation d'actifs fonciers et hôteliers en Égypte et en Europe

CA 2025 : 53,0 M€
(+8,3% Vs 2024)

DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER



Développement de quartiers résidentiels et de projets mixtes dans les Pays Baltes

CA 2025 : 53,2 M€
(+193% vs. 2024)

106,2 M€

CA 2025 CONSOLIDÉ
PREATONI Group

UNE PRÉSENCE INTERNATIONALE - ~1 600 SALARIÉS DANS LE MONDE

UNE VISION STRATÉGIQUE TOURNÉE VERS LE FORT POTENTIEL DE SES ACTIFS FONCIERS, IMMOBILIERS ET HÔTELIERS



DES RÉSERVES FONCIÈRES CONSÉQUENTES ET SÉCURISÉES

500 000 m² de surfaces développables dans les Pays Baltes (dont ~185 000 m² encore à développer)

~73,8 hectares de surface foncière en Egypte sur lesquels 250 000 m² de surface sont construites (le Groupe dispose des autorisations de surélévation et d'extension de l'emprise au sol constructible*)

UN MODÈLE HYBRIDE ET PERFORMANT

alliant **revenus réguliers** du Pôle Hôtellerie/Tourisme et **forte visibilité des programmes** du pôle Développement Immobilier

Gestion du risque des cycles grâce à un modèle diversifié

Le groupe dispose d'un important potentiel de croissance et de rentabilité grâce à une maîtrise foncière exceptionnelle et des autorisations de développement sécurisées qui ouvrent la voie à une expansion durable et maîtrisée.

*L'emprise au sol constructible a été portée de 20 à 25 % de la surface totale du terrain. Les constructions peuvent désormais faire l'objet d'un supplément de densification sous la forme d'une surélévation d'un étage, les portant ainsi de 2 à 3 étages. La surélévation par création d'un troisième étage représenterait des surfaces additionnelles de 60 000 m². Par ailleurs, un zonage précis du site a permis d'identifier des surfaces qui pourraient être construites dans le cadre de l'autorisation d'augmenter l'emprise au sol qui représentent environ 40 000 m².

UN GROUPE INTERNATIONAL PRÉSENT EN EUROPE ET EN ÉGYPTE



— UNE HISTOIRE RICHE DE SUCCÈS

M. Preatoni acquiert des terrains pour créer le 1^{er} resort touristique de Sharm El Sheikh, Domina Coral Bay 5*



Reprise et rénovation d'un complexe hôtelier historique et réputé, qui devient Domina Zagarella 4* à Santa Flavia en Sicile (Italie)



Ouverture de l'hôtel Domina Milano Fiera 4*



Rénovation de l'hôtel Parkhotel Kurhaus 4*



Transfert sur Euronext Growth

PÔLE HÔTELLERIE & TOURISME

1993

1995's

1997

1999

2007

2010

2014

2019

2020

2023

2025

2026

Cotation de PREATONI Group sur Euronext Access +

PÔLE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

M. Preatoni acquiert et constitue une importante réserve foncière par l'achat de terrains en Estonie



Ouverture de Pro Kapital Business Center à Tallinn (Estonie)

Ouverture du centre commercial de Kristiine Keskus à Tallinn (~70 000 m²)

Premiers projets de constructions et de rénovations de bâtiments résidentiels à Tallinn, Riga et Vilnius



Début de la construction du quartier résidentiel de Kristiine City (Tallinn)



Création de 5 résidences à Šaltinių Namai | Attico (Vilnius)



Construction de Kalaranna District (Tallinn) phase 1

Début de la construction de Blue Marine à Riga (Lettonie)



P R E A T O N I
GROUP

Branche HÔTELLERIE / TOURISME :
Un portefeuille d'actifs touristiques à fort potentiel



— UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DE SITES D'EXCEPTION

— DES DESTINATIONS À FORT ATTRAIT TOURISTIQUE

- **Égypte**, classée parmi les **30 meilleures destinations touristiques au monde** en 2024 (CEOWORLD)

En 2025, l'Égypte a accueilli 19 millions de visiteurs (+21% vs.2024) et l'industrie du tourisme a représenté 8,6% du PIB national en 2025.

- **L'Italie accueille 60 millions de visiteurs par an (dont 21 millions en Sicile en 2024) et est l'un des pays les plus visités au monde**
- **L'Allemagne** dans le TOP 10 des destinations mondiales les plus visitées

Source : Agence ECOFIN - World Travel & Tourisme (WTCC) - Banque Mondiale & CAPMAS - Tourism Review

— UN MODÈLE ÉCONOMIQUE DUAL

Un modèle diversifié alliant gestion hôtelière et *Timeshare* pour optimiser l'occupation et la marge (exposition réduite aux cycles hôteliers) et valoriser pleinement les actifs

— UNE VOLONTÉ DE MAXIMISER LA VALEUR

Optimisation des actifs hôteliers (vers plus de premium) et extension des services sur les sites clés pour diversifier les revenus, maximiser la valeur et capter une clientèle haut de gamme.



Un savoir-faire reconnu
depuis plus de 30 ans dans le secteur hôtellerie /tourisme

— DOMINA CORAL BAY, PRINCIPAL ACTIF DE L'HÔTELLERIE/TOURISME

29%
du CA
2025 (e)

DOMINA CORAL BAY

Sharm El Sheikh (Égypte)

— CHIFFRES CLÉS

- 7 hôtels 5 étoiles
- 2 165 unités (y compris 130 villas) dont 845 exploitées par le Groupe
- Taux d'occupation (e) : 88,6% à fin 2025
- TreVPar (e) : 101,7 € à fin 2025

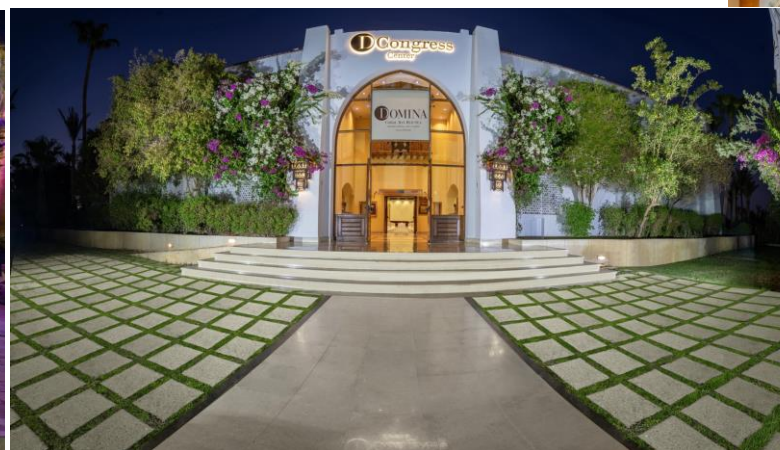
— LES ATOUTS

- Climat favorable tout au long de l'année
- Ville très bien desservie (12 minutes de l'aéroport de Sharm El Sheikh, 3^{ème} aéroport national en termes de nombre de passagers)
- Spot de plongée de réputation mondiale et des activités nombreuses et diversifiées



— UN RESORT D'EXCEPTION

- 16 restaurants, bars, piscines, un casino, une discothèque, plusieurs dizaines de magasins, un centre de plongée, un centre de spa, une clinique et un centre de congrès

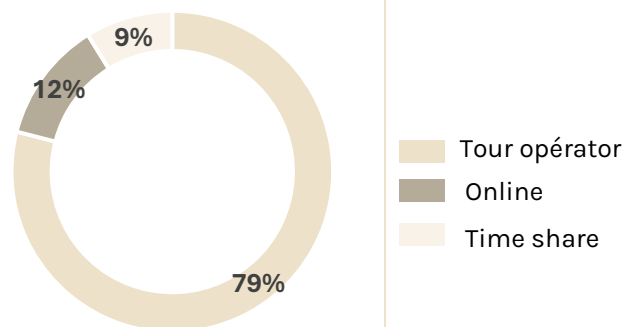


STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION

CANAUX DE COMMERCIALISATION

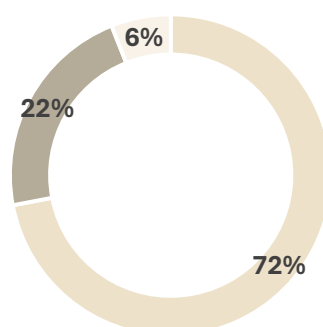
- **Accroître la part des ventes en ligne (via le site internet de Domina Coral Bay ou via les plateformes en ligne*)**, plus profitables pour le Groupe en raison de commissions d'intermédiaires limitées. Le revenu généré par ce type de client est en moyenne 2X supérieur par rapport aux ventes via un tour opérateur ou agences.

Réservation en nombre (en %)



Données septembre 2025

Réservation en revenu par chambre (en %)



Données septembre 2025

TYPLOGIE DE CLIENTÈLE

- **Stratégie de diversification et d'élargissement** à une clientèle européenne
- **Privilégier une clientèle individuelle haut de gamme**, à plus forte contribution

Répartition des nuitées par origine géographique	2023 (12 mois)		2024 (12 mois)		2025 (9 mois)	
	% nombre	% revenu	% nombre	% revenu	% nombre	% revenu
Italie	43%	52,1%	44,4%	52,1%	50%	57%
Russie	33%	31,1%	38,3%	31,1%	37%	30%
Autres	24%	16,8%	17,3%	16,8%	13,3%	13%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* Les 5 principaux distributeurs en ligne sont : le site internet du Groupe « Domina », Booking.com, Expedia, HotelBeds et Keytel.
Les 5 principaux tour-opérateurs de la Société sont les suivants : Alpitour, Domina VIP Travel, Biblo, Sun International et Joyce.

— UNE STRATÉGIE DE MONTÉE EN GAMME ET DE DÉPLOIEMENT D'UNE OFFRE ÉLARGIE DE SERVICES À SHARM EL SHEIKH



— MONTÉE EN GAMME DE L'OFFRE D'HÉBERGEMENT

Moderniser environ **600 chambres au total** actuellement autofinancés par les cash flows générés.

La surélévation et l'extension des droits à construire représentent a minima un potentiel **de 1 000 chambres additionnelles et ~ 30 villas et équipements spécifiques.**

1 Les cinq principaux distributeurs en ligne sont les suivants : site internet Domina, Booking.com, Expedia, HotelBeds et Keytel.

2 Revenu total par chambre disponible.

3 En contrepartie de l'acquisition du statut « D Club », les membres bénéficient de services privilégiés : transfert depuis et vers l'hôtel, service de conciergerie personnalisé, espaces exclusifs dans les différentes structures, etc.

4 Timeshare = Immobilier en jouissance à temps partagé - Modèle de droit d'usage d'une période acquise sur un site mais échangeable parmi les centaines de destinations proposées par la plateforme RCI.



— OPTIMISATION & DIVERSIFICATION DES CANAUX DE VENTES

Augmenter la part des ventes directes en ligne ou via l'un des distributeurs en ligne¹ pour attirer une clientèle individuelle plus haut de gamme.



— DÉPLOIEMENT D'OFFRES DE SERVICES

Privilégier une offre intégrée alliant hébergement de qualité et services connexes (restaurant, divertissement, plongée, spa, casino etc.) et **faire croître le TREvPaR².**

Programme de **fidélisation de la clientèle via le programme « D Club »³ et le « Timeshare »⁴.**

— DOMINA ZAGARELLA, *RESORT* DU GROUPE EN ITALIE

DOMINA ZAGARELLA
à proximité de Palerme, en Sicile (Italie)

— CHIFFRES CLÉS

- Resort 4 étoiles
- 381 unités (y compris 43 villas) dont 324 exploitées par le Groupe et 57 destinées au personnel.
- Une multitude de services (restaurants, bars, piscines, centre nautique et de plongée, salle de sport, boutique, centre de congrès)

— LES ATOUTS

Le charme et l'attrait culturel de la Sicile

Ouverture 7 mois sur 12. Accès à la mer et service de Beach Club à venir.

SPA actuellement à l'étude pour allonger la durée d'ouverture tout au long de l'année et augmenter la fréquentation de l'établissement.



— LES AUTRES SITES HÔTELIERS DU GROUPE



— HÔTEL DOMINA MILANO FIERA (ITALIE)

- Hôtel 4 étoiles
- 194 chambres
- Services / restaurant, bar, plusieurs salles de réunion et une salle de sport



— RÉSIDENCE DOMINA BORGO DEGLI ULIVI (ITALIE)

- Résidence 4 étoiles
- 29 appartements
- Services : une piscine et deux bars
- Ouverture 7 mois sur 12



— PARKHOTEL KURHAUS, BAD KREUZNACH (ALLEMAGNE)

- Hôtel 4 étoiles
- 116 chambres
- Services : 11 salles de réunion, restaurant, bar et espace bien-être



NOS ACTIFS HÔTELIERS

Parc Hôtelier – 31 décembre 2025 (Par segment et TrevPAR HT)

Nom de l'hôtel	Localisation	Classe	Nombre d'unités construites	Nombre d'unités exploitées	Nombre de chambres disponibles		Nuitées disponibles		Taux d'occupation ⁽¹⁾		TrevPar ⁽²⁾	
					nbre	%	nbre	%	%	Var. (pts)	€	Var. %
1/ Resort Domina Coral Bay	Égypte	5*										
Unités/chambres			1 886	826								
Villas			130	19								
Total unités/chambres			2 016	845								
Propriétés privées			149	-								
TOTAL⁽³⁾			2 165	845	-	-	292 933	-7,8%	88,6%	+2,7 pts	101,7 €	+18,0%
2/ Domina Zagarella	Italie	4*										
Chambres			338	281								
Villas			43	43								
TOTAL			381	324	-	-	71 280	+12,8%	69,8%	+2,4 pts	113,5 €	+6,6%
3/ Domina Milano Fiera	Italie	4*										
Chambres			194	194		-	70 810	-	62,0%	+1,5 pt	80,4 €	+0,9%
4/Résidence Domina Borgo degli Ulivi⁽⁴⁾	Italie	4*										
appartements			29	29	27	-6,9%	5 346	-15,0%	70,0%	+2,8 pts	141,4 €	+32,3%
5/ Parkhotel Kurhaus⁽⁵⁾	Allemagne	4*										
Chambres			116	116	-	-	-	-	65,0%	-2,3 pts	142,8 €	-0,4%
TOTAL GROUPE	-	-	2 885	1 508								

Source Société. (1) Sur unités exploitées. (2). TREVPAR (ou Total Revenue Per Available Room) est un indicateur de performance commerciale traduisant le revenu généré par l'ensemble des chambres disponibles sur une période de référence. Il s'obtient en divisant le revenu total par le nombre total de chambres disponibles. (3) En Egypte, à l'exception des 149 propriétés totalement privées, le Groupe détient la nue-propriété de 2 016 unités. L'usufruit temporaire (50 ans + une option complémentaire de 25 ans) est détenu soit par le Groupe pour les semaines non encore vendues des 322 unités proposées à la vente en timeshare), soit par des « propriétaires » dont certains (environ 1/3) ont confié à Nile, société d'exploitation de Domina Coral Bay, le droit d'exploiter leur bien en hôtellerie. Au total, ce sont 846 unités qui sont soit exploitables aujourd'hui en hôtellerie soit à vendre en timeshare. (4) La société 1.3 Srl détenue à 52% par le Groupe est propriétaire de l'actif et la société Domina International Management a la charge de la gestion de la résidence. (5) Cet hôtel est une filiale de ProKapital Grupp (pôle développement immobilier) et son exploitation n'a pas été reclassée dans le pôle hôtellerie-tourisme.

— NOTRE AMBITION : RÉVÉLER LA VALEUR ET LE POTENTIEL DE NOS SITES HÔTELIERS



POURSUIVRE LES DÉVELOPPEMENTS

- **Modernisation des chambres** sur *Domina Coral Bay*
- **Travaux d'extension/ surélévation** (potentiel de + 1 000 chambres et ~ 30 villas et équipements) avec des autorisations déjà sécurisées sur *Domina Coral Bay*.
- Projet de surélévation de l'hôtel *Aquamarine* à l'étude.
- Nouveaux aménagements à *Domina Zagarella* : poursuivre la rénovation des chambres (43 chambres), spa et ouverture à venir d'un **beach Club**



ACCROÎTRE LES REVENUS

- Augmentation des **revenus moyens par chambre disponible**, en combinant taux d'occupation, tarif moyen (ADR) et revenus annexes sur nos principaux sites.
- Vente de foncier en usufruit et droit à construire sur *Domina Coral Bay* (ex. 36 boutiques d'une surface de 800 m2 dans le cadre du projet *Mastaba*).



ÉLARGIR LA CLIENTÈLE

- **Diversification** de la clientèle.
- Optimisation vers des clients **plus haut de gamme avec un panier moyen plus élevé** pour un positionnement premium durable.



P R E A T O N I
GROUP

Branche DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER : un modèle innovant et créateur de valeur dans des pays à forts potentiels

— UNE STRATÉGIE INNOVANTE ET AMBITIEUSE DANS LES PAYS BALTES

POUR RÉPONDRE À UNE DEMANDE RÉSIDENTIELLE LOCALE EN PLEINE EXPANSION

— NOTRE MÉTIER

- Construction et rénovation d'immeubles d'habitation via la création de quartiers résidentiels et commerciaux par la filiale Pro Kapital Grupp*
- Trois pays cibles : Estonie (Tallinn), Lettonie (Riga) et Lituanie (Vilnius)

— UN MARCHÉ DYNAMIQUE

- Un marché dynamique du résidentiel moyen et haut de gamme
- Hausse régulière des prix de l'immobilier sur les pays cibles

— UNE RÉSERVE FONCIÈRE PROPRIÉTAIRE OFFRANT UNE SOLIDE VISIBILITÉ

- Une réserve foncière propriétaire conséquente de près de 500 000 m² de surfaces brutes développables, dont 185 000 m² de surface construite brute à développer.
- Une visibilité jusqu'en 2036 grâce au développement de ces réserves



Pro Kapital est la première entreprise de promotion immobilière dans les Pays Baltes et a été élue compagnie immobilière la plus compétitive en 2022 par la CECI (Chambre Estonienne du Commerce et de l'Industrie)

* Filiale du Groupe à 49,62%, en intégration globale- AS Pro Kapital Grupp est cotée à la bourse de Tallinn.

— UN MARCHÉ DYNAMIQUE POUR SOUTENIR NOTRE CROISSANCE

LE MARCHÉ IMMOBILIER NEUF RÉSIDENTIEL À TALLIN, RIGA ET VILNIUS



TALLINN

NOUVEAUX APPARTEMENTS DANS
LE CENTRE VILLE ET VIEILLE VILLE
Entre 4 600 et 7 200 € / m² *

POUR DES APPARTEMENTS DANS LES
QUARTIERS RÉSIDENTIELS DE LA VILLE
De 3 100 à 5 200 € / m² *

POUR DES APPARTEMENTS À KALARANNA
entre 3 600 et 7 800 € / m²



RIGA

NOUVEAUX APPARTEMENTS DANS
LE CENTRE VILLE
Entre 2 950 et 4 400 € / m²

POUR DES ACTIFS D'EXCEPTION DANS
LE CENTRE VILLE ET VIEILLE VILLE
Entre 6 500 et 7 000 € / m²

POUR DES APPARTEMENTS DANS LES
QUARTIERS RÉSIDENTIELS DE LA VILLE
De 2 150 à 3 600 € / m²



VILNIUS

NOUVEAUX APPARTEMENTS DANS
LE CENTRE VILLE ET VIEILLE VILLE
3 900 et 7 200 € / m²

POUR DES ACTIFS D'EXCEPTION
jusqu'à 8 000 - 9 500 € / m² ** (de récentes
opérations ont été conclues à des prix bien
supérieurs)

Données fin 2024. Source : Baltics Real Estate Market Report 2024 - Vilnius Real Estate Market Report 2025 - Document information

* aménagement final inclus ** aménagements finaux non inclus : revêtement de sol, peinture, plomberie, électricité, représentant un coût additionnel de 500 à 700 € / m², conformément aux pratiques de marché locales.

NOS PROJETS

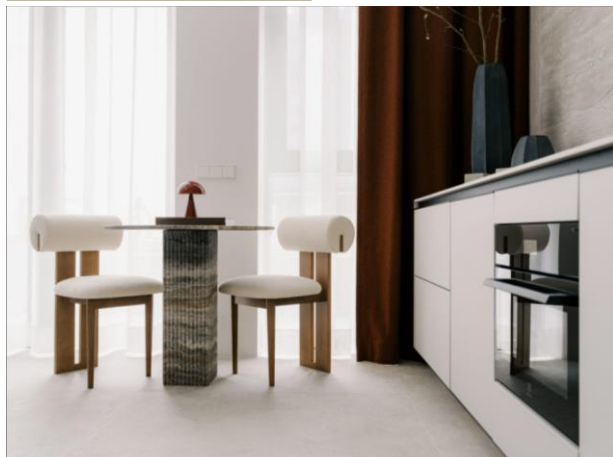
Projets en cours	Nom du projet	Ville	Type	Nombre d'unités	Surface GBA m2	Date début	Date de fin de construction	% vendu ou réservé à fin 2025
Kristine City	Kindrali Houses White & Black Buildings	Tallinn	Résidentiel	183 unités	17 894	Mai 2024	Nov-26	57%
Kalaranna	III stage	Tallinn	Résidentiel	147 résidentiel et 4 commercial	12 719	Fev. 2023	Dec 2025	64%
Blue Marine		Riga	Résidentiel	96 unités	6 758	Août 2025	Août-27	7%
Saltiniu Namai		Vilnius	Résidentiel	56 unités	6 685	Août 2024	Mars 2026	49%
TOTAL				486 unités	44 056			

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

EXEMPLES DE RÉALISATIONS ET PROJETS ASSOCIANT LE CHARME NORDIQUE DES PAYS BALTES ET LE RAFFINEMENT ITALIEN

Tallinn (Estonie)

Kalaranna



- Quartier résidentiel situé en bord de mer et proche du centre historique de Tallinn.
- 12 bâtiments résidentiels de 4 à 5 étages, des restaurants et des espaces commerciaux sur une surface totale de près de 6 hectares.

Ce projet a été nommé dans la catégorie « Projet de Développement 2022 » lors des « Tallinn City Entrepreneurship Awards ».

Tallinn (Estonie)

Kristiine City/ Kindrali Houses



- Un des plus grands quartiers résidentiels des pays baltes, à proximité du centre-ville de Tallinn.
- Nouveaux projets en phase de conception/ autorisation (Dunte ; Sammu2/4/Sõjakooli 15 et Marsi tn 1/Sõjakooli 13 et Sammu 3 / Sõjakooli 17).

Nouveau programme

Riga (Lettonie)

Kliversala District/ Blue Marine



- Début des travaux de construction d'un nouveau bâtiment résidentiel Blue Marine – nouvelle étape dans le développement du prestigieux quartier Kliversala à Riga.
- Immeuble résidentiel de 7 étages
96 appartements allant de 1 à 5 pièces

— NOTRE AMBITION : VALORISER NOTRE RÉSERVE FONCIÈRE ET LA RENOUVELER



Nos atouts

- **Une solide expertise** en matière de réalisation de chantiers immobiliers d'envergure.
- **30 années** d'expérience en ingénierie de projets complexes et en montage financier
- **Un véritable savoir-faire** dans l'acquisition de fonciers à fort potentiel

- **Poursuivre l'exploitation de notre réserve foncière propriétaire (encore 185 000 m² surface construite brute à développer)** par la création et l'aménagement de nouveaux projets d'envergure

- **Renouvellement des stocks fonciers** afin de poursuivre le développement long terme (une acquisition significative à Vilnius a été réalisée en 2022)



P R E A T O N I
GROUP

Éléments financiers

— CHIFFRES CLÉS 2025

Chiffre d'affaires :
106,2 M€
(+58,2%)

EBITDA :
25,3 M€*
Marge d'EBITDA :
23,8%

ROC :
16,0 M€
Marge opérationnelle courante :
15%

Trésorerie disponible :
15,2 M€

Endettement
financier net :
73,6 M€**
(vs. 85,2 M€ au 31 décembre 2024)

Free cash-flow positif :
17,2 M€

Données auditées

*EBITDA = Résultat des activités opérationnelles - amortissements, dépréciations et provisions. Inclus un impact comptable IFRS 15, correspondant à l'étalement des revenus de vente de Time-share en Égypte sans impact cash estimé à 4 764 K€ au 31 décembre 2025.

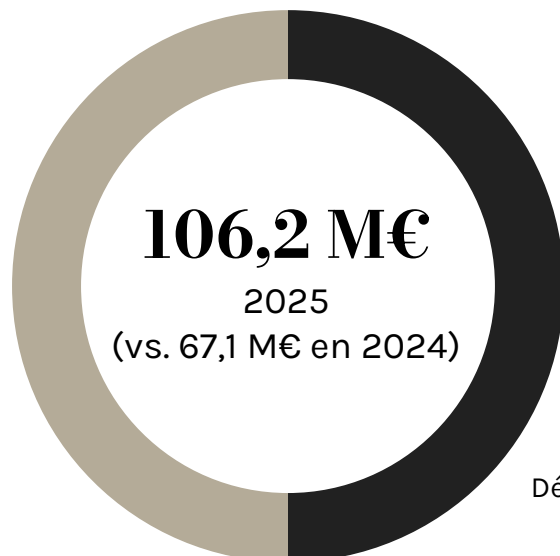
**Endettement financier net = Dettes financières - trésorerie disponible

— VENTILATION CHIFFRE D’AFFAIRES ET EBITDA 2025

Par branche

CHIFFRE D’AFFAIRES

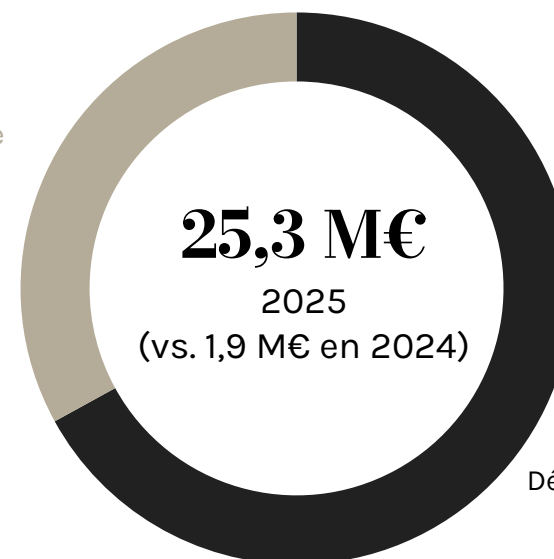
50%
Hôtellerie
/Tourisme



50%
Développement
Immobilier

EBITDA

33%
Hôtellerie
/Tourisme



67%
Développement
Immobilier

DES RÉSULTATS ANNUELS 2025 SOLIDES

En K€	31 décembre 2024 audités	31 décembre 2025 audités
Chiffre d'affaires	67 085	106 159
Marge brute	17 104	36 352
Charges de personnel	(13 984)	(13 728)
Amortissements, dépréciations et provisions	(1 339)	(5 839)
Charges opérationnelles courantes	(1 490)	(767)
Résultat opérationnel courant	291	16 018
Variation de valeur des immeubles de placement	1 130	3 467
Cessions d'éléments d'actifs	(15)	(209)
Effet des variations de périmètre	-	179
Autres produits et charges	(53)	438
Dépréciation des écarts d'acquisition	(10 751)	(9 788)
Quote-part du résultat net des entreprises associées	(746)	(477)
Résultat des activités opérationnelles	(10 144)	9 627
Résultat financier	(4 625)	(5 879)
Impôts	(2 178)	(1 960)
Résultat net	(16 947)	1 788
Résultat net part du Groupe	(14 665)	(4 656)

- **Chiffre d'affaires en forte progression de +58%:**
 - Niveau très soutenu des livraisons sur le pôle Développement Immobilier (en particulier sur le projet « Kalaranna »)
 - Bonne dynamique d'activité sur la branche Hôtellerie/Tourisme malgré un contexte géopolitique toujours difficile au Moyen-Orient
- **Marge brute multipliée par 2,1**
- **Nette amélioration du résultat des activités opérationnelles à 9,6 M€ (contre (10,1) M€ en 2024)**

EBITDA en forte amélioration à 25,3 M€ soit une marge d'EBITDA de 23,8%

Indicateur alternatif de performance	2024	2025
EBITDA (1)	1 946	25 252
Marge d'EBITDA	2,9%	23,8%

(1) EBITDA = Résultat des activités opérationnelles - Amortissements, dépréciations et provisions - Inclus des retraitements comptables liés à l'impact IFRS 15 correspondant à l'étalement des revenus de vente de Time-share en Égypte. Impact comptable, non cash, de 4 764 K€ au 31 décembre 2025 (contre 4 621 K€ au 31 décembre 2024).

BILAN CONSOLIDÉ

En K€	31 décembre 2024	31 décembre 2025
Écarts d'acquisition	104 595	93 328
Immobilisations incorporelles	6 462	6 309
Immobilisations corporelles	119 119	113 847
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	44 511	44 081
Droits d'utilisation	1 505	1 713
Instruments de capitaux propres	1 024	740
Autres actifs financiers non courants	2 479	2 992
Impôts différés Actif	4 584	4 266
Total Actifs non courants	284 278	267 277
Stocks	57 912	58 462
Créances clients	10 491	13 943
Autres actifs	4 711	3 374
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 252	15 245
Total actifs courants	83 366	91 024
Actifs non courants destinés à être cédés*	-	3 072
Total Actif	367 644	361 373

- Baisse des dettes financières à 88,8 M€ au 31 décembre 2025 (dont 31,2 M€ d'emprunts obligataires, en baisse de 9,7 M€) contre 95,5 M€ au 31 décembre 2024. Endettement financier net de 73,6 M€ au 31 décembre 2025.

Données auditées

Endettement financier net = Dettes financières - trésorerie disponible.

*En novembre 2025, un accord a été signé par les deux actionnaires organisant la cession des 29% dans Preatoni Real Estate DMCC. 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 et passifs liés à Preatoni Real Estate DMCC ont été reclassés en actifs et passifs non courant destinés à être cédés au 31 décembre 2025.

En K€	31 décembre 2024	31 décembre 2025
Total Capitaux Propres	197 410	195 347
Provisions	2 073	1 453
Engagements de retraites et assimilés	591	634
Dettes financières	68 558	42 360
Dettes de location	1 104	1 419
Passifs contrats	8 420	12 379
Autres passifs	5 345	5 325
Impôts différés Passif	18 696	16 893
Total Passifs non courants	104 788	80 461
Dettes financières	26 934	46 455
Dettes de location	442	385
Fournisseurs	13 072	11 543
Passifs contrats	11 629	9 922
Autres dettes	13 369	16 405
Total Passifs courants	65 446	84 710
Passifs non courants destinés à être cédés*	-	854
Total Passif et Capitaux Propres	367 644	361 373

— TABLEAUX DE FLUX

En K€	31 décembre 2024	31 décembre 2025
Résultat net	(16 947)	1 788
Quote-part de résultat net des entreprises associées	746	477
Amortissements, dépréciations et provisions	16 579	15 152
Élimination des plus ou moins values de cession	362	218
Variation de valeur des immeubles de placement	(1 143)	(3 454)
Autres éléments sans effet de trésorerie	-	-
Charge d'impôts y compris impôts différés	2 178	1 960
Coût de l'endettement financier	6 409	5 446
MBA avant résultat financier et impôt	8 183	21 588
Impôts versés	(581)	(2 735)
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité	(8 385)	2 646
Flux issus des activités opérationnelles	(783)	21 498
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(3 853)	(2 282)
Acquisitions d'immeuble de placement	(570)	(622)
Cessions d'immobilisations nettes d'impôts	-	11
Variations des prêts et autres actifs financiers	(539)	(1 425)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(4 962)	(4 319)
Emprunts et dettes financières (net des remboursements)	2 186	(7 438)
Dettes de location (net des remboursements)	530	275
Intérêts financiers versés	(7 166)	(4 868)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(4 450)	(12 031)
Variation de trésorerie	(10 195)	5 148
Trésorerie d'ouverture	22 040	10 252
Trésorerie de clôture	10 252	15 245
Effet des variations de change et divers	(1 593)	(155)

- **Marge brute d'autofinancement** en forte hausse à 21,6 M€ (contre 8,2 M€ un an plus tôt)
- **Amélioration du besoin en fonds de roulement** de 2,6 M€ (contre (8,4) M€ au 31 décembre 2024)
- **Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 21,5 M€**, couvrant en intégralité les investissements de la période (2,9 M€), les remboursements d'emprunts financiers nets (7,5 M€) et les intérêts financiers (4,9 M€).
- **Variation de trésorerie de +5,1 M€** sur l'exercice 2025.

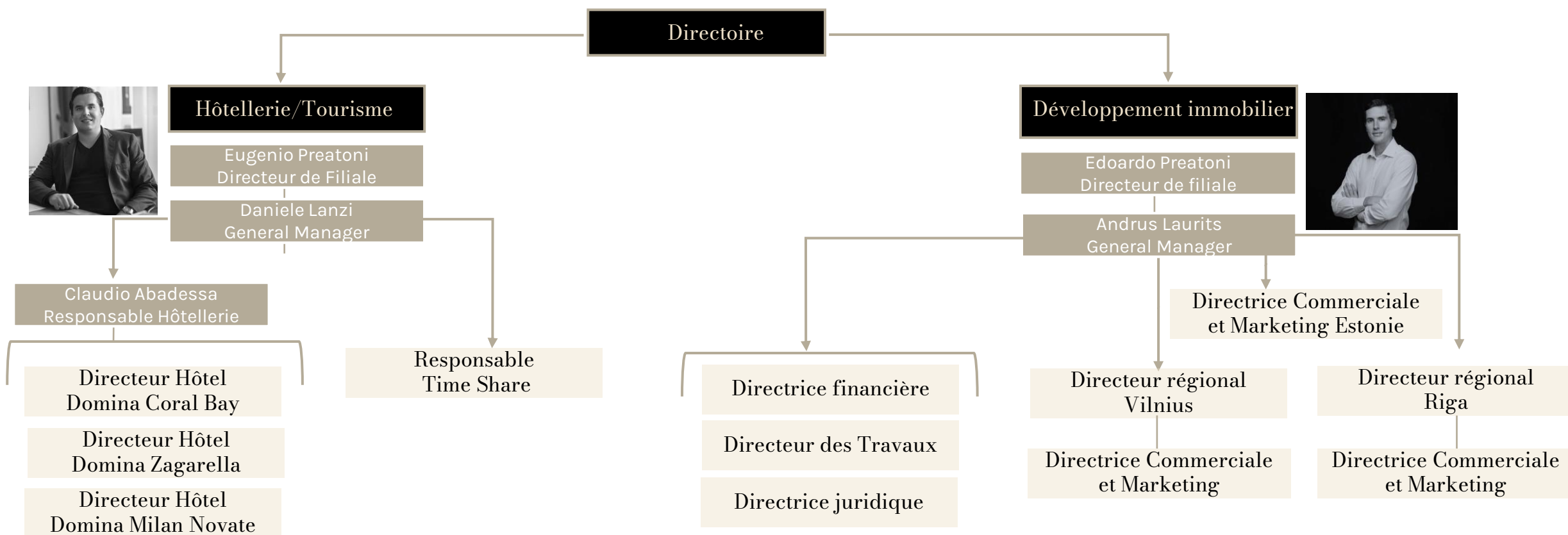
Free cash-flow positif de 17,2 M€
en 2025

Données auditées

Free cash-flow = Flux de trésorerie générée par l'activité - Flux de trésorerie lié aux investissements.

- Une équipe de direction expérimentée et engagée dans la mise en œuvre d'une feuille de route alliant plan de croissance et maîtrise des enjeux environnementaux

— UNE ORGANISATION DÉCENTRALISÉE PILOTÉE PAR UNE DIRECTION OPÉRATIONNELLE FAMILIALE POUR GARANTIR PERFORMANCE ET CONTINUITÉ STRATÉGIQUE



~1 600 SALARIÉS DANS LE MONDE

UNE GOUVERNANCE SOLIDE ET EXPÉRIMENTÉE COMPOSÉE D'EXPERTS EN FINANCE, ENTREPRENEURIAT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE POUR PORTER NOS AMBITIONS

Directoire



Patrick Werner
Président du Directoire



Patrick Giffaux
Membre du Directoire
Directeur Financier



Oscar Crameri
Membre du Directoire

Conseil de surveillance



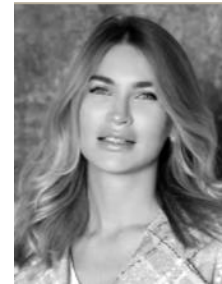
Ernesto Preatoni
Président du Conseil de Surveillance



Pierre Ducret
Vice-Président du Conseil de Surveillance
Membre indépendant



Chantal Burger
Membre indépendant

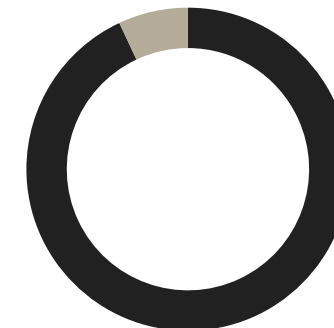


Vanessa Ruffini
Membre

RÉPARTITION DU CAPITAL (au 17 mars 2026)

12,5%

Autres actionnaires



87,5%
Ernesto Preatoni

Marché de cotation : Euronext Growth

Nombre de titres composant le capital social : 8 807 035

Code ISIN : FR001400WXE7

Code Mnemo : MLPRG

Date de première admission des actions : 12 février 2025

Éligibilité au PEA : oui

Éligibilité au PEA PME-ETI : oui

+ 1 comité RSE présidé par M. Pierre Ducret (ancien conseiller climat du Groupe Caisse des Dépôts)

+ 1 comité d'audit présidé par Chantal Burger

UNE VISION STRATÉGIQUE QUI INTÈGRE LA RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE POUR CRÉER DE LA VALEUR DURABLE DANS NOS PROJETS

Prise de décision écoresponsable

Prendre soin d'aujourd'hui pour préparer l'avenir. L'impact environnemental est une considération centrale.

Agir pour l'environnement, le développement durable et la transition climatique

Le Groupe s'engage à améliorer l'efficacité énergétique, à préserver les ressources en eau, à réduire les déchets et à utiliser des matériaux durables, contribuant ainsi activement à la protection de l'environnement.

Protéger la mer et la biodiversité

Contribuer à la préservation de la biodiversité locale, servir des produits de la mer responsables, réduire la pollution plastique et réduire l'utilisation de produits chimiques.

Grandir en entraînant les économies locales

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

Conformité légale et éthique

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

Suivi et amélioration continue

Le Groupe complètera ses systèmes de surveillance pour suivre régulièrement ses performances environnementales.

Faire grandir les personnes et les talents

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

Pro Kapital, filiale de développement immobilier de PREATONI Group, est d'ores et déjà engagée dans la mise en place d'une Charte RSE.

— AMBITION



Dans les éléments qui précèdent, ne sont pas pris en compte les effets éventuels de la guerre en Iran. Enfin, au delà de la période 2026/2028, ProKapital Grupp prévoit plusieurs années de forts résultats, notamment en 2029 et 2030.

— POURQUOI INVESTIR

1

Un acteur international du développement immobilier et la gestion d'actifs hôteliers

disposant de plus de 30 ans d'expérience en Europe et au Moyen-Orient

2

Un positionnement unique (associant immobilier et hôtellerie-tourisme),

adossé à une vision long terme et à une stratégie de croissance et de rentabilité maîtrisée (forte visibilité sur les opérations de développement immobilier, revenus réguliers sur les sites touristiques)

3

Une présence internationale élargie

sur des marchés porteurs (dynamisme du marché immobilier sur ses zones d'implantation, fort potentiel touristique en Égypte et en Italie)

4

Une gouvernance expérimentée et complémentaire alliant esprit visionnaire de son fondateur et solides expériences entrepreneuriales et financières de l'équipe dirigeante

5

Un solide potentiel de croissance et de création de valeur portée

par la valeur intrinsèque de ses actifs immobiliers propriétaires

(Extension, montée en gamme des actifs immobiliers touristiques et potentiel foncier considérable sur ses deux branches)

Un groupe international au potentiel de développement considérable engagé dans une trajectoire de croissance rentable et créatrice de valeur

P R E A T O N I
GROUP

www.preatonigroup.com