



Paris, le 10 février 2025

## PREATONI GROUP, groupe international spécialisé dans la détention et l'exploitation de *resorts* touristiques et le développement immobilier, entre en Bourse sur Euronext Access+ à Paris

**PREATONI Group, groupe international spécialisé dans la détention et l'exploitation d'actifs hôteliers et dans le développement immobilier résidentiel et tertiaire, annonce l'inscription de ses titres sur le compartiment Euronext Access+ Paris par voie d'admission technique. La première cotation des actions PREATONI Group (ISIN : FR001400WXE7 – code mnémonique : MLPRG) interviendra le 12 février 2025.**

**Ernesto Preatoni, Fondateur et Président du Conseil de Surveillance de PREATONI Group, déclare :** « Je suis heureux et fier de cette introduction en Bourse à Paris, une place de cotation attractive en Europe. Ancré dans une culture entrepreneuriale forte, PREATONI Group est le fruit d'une histoire riche de plus de 30 ans, menée à partir de projets visionnaires et ambitieux dans le tourisme et dans le développement immobilier dans des pays à fort potentiel. Nous portons de solides ambitions pour continuer à développer notre Groupe sur ses deux pôles d'activités, en s'appuyant sur un modèle d'investissement original et fortement créateur de valeur. »

**Patrick Werner, Président du Directoire de PREATONI Group, commente :** « Je me réjouis de l'introduction en Bourse de PREATONI Group sur Euronext Access+. Cette cotation constitue une étape importante pour le développement de notre Groupe, elle va nous permettre d'augmenter stratégiquement notre visibilité et notre notoriété et de disposer de nouvelles sources de financement. PREATONI Group dispose de solides perspectives de croissance et de rentabilité, reposant sur une stratégie de montée en gamme de ses actifs dans le tourisme et sur le potentiel intrinsèque de développement et de valorisation de ses projets dans l'immobilier. »

### Un groupe international solide et rentable assis sur deux piliers : Hôtellerie-Tourisme et Développement immobilier

Créé et développé dès les années 90 par Ernesto Preatoni, entrepreneur italien, PREATONI Group est un **groupe international spécialisé dans l'Hôtellerie-Tourisme**, en Egypte et en Italie, et **dans le développement immobilier résidentiel et tertiaire** dans la zone EMEA (Pays Baltes, Dubaï). Le Groupe repose sur un modèle d'investissement original et fortement créateur de valeur, bâti sur deux piliers solides :

- **Pôle Hôtellerie-Tourisme :**

- **En Égypte**, le Groupe est propriétaire et exploite le *resort* « flagship » 5 étoiles Domina Coral Bay à Sharm El Sheikh ;
- **En Italie**, le Groupe est propriétaire et exploite (i) le *resort* 4 étoiles Domina Zagarella, à proximité de Palerme, en Sicile (ii) l'hôtel d'affaires 4 étoiles Domina Fiera Milano, à Milan, (iii) une résidence de tourisme à Borgo sur le lac de Garde.

- **Pôle développement immobilier :**

- **Dans les pays baltes (Estonie, Lettonie et Lituanie)**, via la société ProKapital Grupp<sup>1</sup>, qui s'est spécialisée dans la création de quartiers résidentiels et le développement d'immeubles d'habitation moyen et haut de gamme ;
- **À Dubaï, aux Émirats arabes unis**, où le Groupe propose des schémas innovants de reprise et d'achèvement de projets immobiliers à l'arrêt, consécutivement à la crise financière de 2008.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires total de 76,1 M€ et un EBITDA<sup>2</sup> de 24,2 M€. Les deux activités Hôtellerie-Tourisme et Développement immobilier représentaient respectivement 69% et 31% du chiffre d'affaires en 2023.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2024, clos le 30 juin 2024, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires total de 29,1 M€ et un EBITDA de 2,5 M€<sup>3</sup>.

## **Pôle Hôtellerie-Tourisme : une stratégie de montée en gamme et de déploiement d'une offre élargie de services**

Ernesto Preatoni est le pionnier du développement touristique de Sharm El Sheikh. Dès les années 1990, il a acquis des terrains en vue de construire et développer le premier *resort* touristique à Sharm El Sheikh, **Domina Coral Bay**.

Le complexe touristique regroupe aujourd'hui 7 hôtels 5 étoiles, totalisant plus de 1 050 chambres (dont 320 chambres exploitées en *timeshare*<sup>4</sup>), 13 restaurants et bars, plusieurs piscines, un casino, une discothèque, plusieurs dizaines de magasins, un centre de plongée, un centre de spa, une clinique et un centre de congrès. Un parc de plus de 130 villas et maisons, vendues à des tiers pour un usage privé, constitue une base additionnelle de clientèle pour la consommation de services offerts sur le site. Ce complexe hôtelier représente à lui seul près de 40% du chiffre d'affaires du Groupe en 2023. Le taux d'occupation était de 87,1% sur l'année 2023. Le total des revenus par chambre disponible (TrevPaR<sup>5</sup>) s'élevait à 85,11\$ par chambre à fin 2023.

Fort de ce premier succès, le groupe s'est établi en Sicile en 2007, et a ouvert le Resort 4 étoiles **Domina Zagarella** à Santa Flavia dans la région de Palerme, doté de 338 chambres et 43 villas (dont une partie est exploitée en *timeshare*), et d'une multitude de services (restaurants, bars, piscines, centre nautique et de plongée, salle de sport, boutique, centre de congrès). Cet établissement disposera, dès l'été 2025, d'un accès

<sup>1</sup> <https://www.prokapital.com/> - ProKapital est cotée sur le Nasdaq Baltic Stock Exchange de Tallinn (ISIN : EE3100006040 - PKG1T)

<sup>2</sup> EBITDA ((Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) Résultat des activités opérationnelles - amortissements, dépréciations et provisions)

<sup>3</sup> Compte tenu des effets de cycle du pôle Développement immobilier, de nombreux projets en cours de construction ont été livrés à partir de fin 2024 et le seront en 2025. Ils devraient ainsi contribuer plus significativement au chiffre d'affaires et à l'EBITDA en 2025.

<sup>4</sup> Immobilier en jouissance à temps partagé

<sup>5</sup> Le TrevPAR est un indicateur de performance commerciale traduisant le total des revenus générés par chambre disponible sur une période de référence. Il s'obtient en divisant le revenu total par le nombre total de chambres disponibles.

à la mer et ultérieurement d'un service de *Beach Club*. Des études sont en cours pour compléter les services du site avec un Spa médical.

La stratégie du pôle Hôtellerie-Tourisme repose sur le potentiel de développement organique de ses actifs déjà existants, avec trois leviers principaux :

- **Montée en gamme de l'offre d'hébergement** afin d'étendre la clientèle internationale vers les pays d'Europe de l'Ouest. À Sharm El Sheikh par exemple, le Groupe s'est fixé pour objectif de moderniser environ 600 chambres au total, à raison de 150 chambres par an, des investissements intégralement autofinancés par les cash flows générés. Le Groupe estime également son potentiel d'extension à 1 300 chambres constructibles additionnelles.
- **Optimisation & diversification des canaux de ventes** au profit des ventes en direct ou via l'un de ses partenaires voyagistes<sup>6</sup> pour attirer une clientèle individuelle plus haut de gamme. L'ambition est de passer de 15% des ventes en direct en ligne en 2024 à 20% à 25% à moyen terme, en s'appuyant notamment sur le développement des réseaux sociaux.
- **Déploiement d'offres de services** sur les différents *resorts* pour continuer à proposer une offre intégrée, alliant hébergement de qualité et services connexes (restaurant, divertissement, diving, spa, casino et abonnement au service de conciergerie « D Club<sup>7</sup> »), et faire ainsi croître le TREvPaR<sup>8</sup>.

En complément de sa stratégie globale, le Groupe entend poursuivre sa stratégie de fidélisation de sa clientèle via le programme « D Club » et de récurrence des revenus grâce au déploiement du *timeshare*.

## Pôle Développement immobilier : un modèle innovant et créateur de valeur dans des pays à forts potentiels

PREATONI Group a développé, au travers de sa filiale Prokapital, un véritable savoir-faire dans l'acquisition de fonciers à fort potentiel sur lesquels le Groupe développe des projets immobiliers. Le Groupe s'appuie sur 30 années d'expérience en ingénierie de projets complexes et en montage financier et, sur une solide expertise en matière de réalisation de chantiers immobiliers d'envergure.

- **Dans les Pays Baltes**, le Groupe **développe une activité de construction et rénovation d'immeubles d'habitation et de création de quartiers résidentiels et commerciaux**. PREATONI Group a constitué dès les années 90 une réserve foncière propriétaire conséquente de près de 500 000 m<sup>2</sup> de surfaces brutes développables (en Estonie, Lettonie et Lituanie), dont 250 000 m<sup>2</sup> restent encore à développer. Le développement de ces réserves, essentiellement en résidentiel, devrait soutenir l'activité jusqu'en 2032. Le Groupe travaille actuellement sur le lancement de 8 projets à différents stades de développement.
- **À Dubaï**, le Groupe se positionne sur la **reprise de projets immobiliers** en déshérence, consécutivement notamment à la crise financière de 2008. Le Groupe a déjà livré avec succès en 2018 un premier projet immobilier à usage mixte (résidentiel et commercial), baptisé « Preatoni Tower ».

En janvier 2023, PREATONI Group s'est vu attribuer un nouveau projet de développement d'une tour, baptisé « Palazzo Preatoni ». PREATONI Group a transformé le projet en usage mixte, avec des commerces en pied d'immeuble et des biens résidentiels pour les lots en étages sur une surface commercialisable de 40 000 m<sup>2</sup>. Pour mener à bien ce nouveau projet d'envergure, le Groupe s'est

<sup>6</sup> Les cinq principaux distributeurs en ligne sont les suivants : site internet Domina, Booking.com, Expedia, HotelBeds et Keytel

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Revenu total par chambre disponible

associé à un partenaire financier italien qui détient actuellement 71% de ce projet. La livraison est prévue fin 2027.

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

La gouvernance de PREATONI Group est composée de dirigeants bénéficiant d'une solide expérience dans de multiples domaines, ainsi qu'une forte représentativité à l'international.

- Le **Directoire** de PREATONI Group, présidé par Patrick Werner, est constitué de trois membres : Patrick Werner, Patrick Giffaux et Oscar Crameri<sup>9</sup>, dotés de profils complémentaires et disposant chacun d'une solide expérience dans les secteurs juridiques et/ou financiers et entrepreneuriaux.

*Ancien membre du Directoire et Directeur général du groupe C3D (Caisse des dépôts Développement) puis Directeur Général du groupe d'assurances Victoire, Patrick Werner a été le fondateur et Président du Directoire de la Banque Postale. Il est Président du Directoire de PREATONI Group depuis juillet 2022.*

- Le **Conseil de Surveillance** de PREATONI Group, présidé par Ernesto Preatoni, fondateur de PREATONI Group et actionnaire majoritaire, compte quatre membres (dont deux avec un statut d'indépendants) : Ernesto Preatoni, Pierre Ducret, Chantal Burger et Vanessa Ruffini<sup>8</sup>.

*Ernesto Preatoni a débuté sa carrière dans le secteur de l'immobilier et plus particulièrement dans la construction et la vente d'appartements et d'immeubles de bureaux. En 1985, il oriente son activité vers le secteur bancaire et réalise sa première opération financière significative, le rachat de Bi-Invest. En 1987, il organise le rachat de la Banca Popolare di Lecco, puis du Credito Bergamasco, avant d'orienter ses activités de développement immobilier vers de nouveaux pays à fort potentiel, l'Egypte et les Pays Baltes.*

La direction opérationnelle de chaque pôle a été confiée à Messieurs Eugenio Preatoni, à la tête de l'activité Hôtellerie-Tourisme, et Edoardo Preatoni, en charge du pôle Développement immobilier.

Le Groupe est également engagé dans une démarche RSE et a mis en place un comité dédié, présidé par M. Pierre Ducret (ancien conseiller climat du Groupe Caisse des Dépôts).

## Une cotation en Bourse pour accélérer la croissance et la notoriété de PREATONI Group

L'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Euronext Access+ d'Euronext Paris est destinée à offrir au Groupe plus de visibilité auprès des investisseurs, d'accroître sa notoriété et lui donner accès à de nouvelles sources de financement pour soutenir, dans les prochaines années, sa stratégie de croissance et le développement de ses activités.

En fonction de ses besoins, la Société pourra faire appel aux investisseurs et au marché pour d'éventuelles levées de fonds.

PREATONI Group déclare respecter les critères d'éligibilité des entreprises au dispositif PEA-PME ETI fixés par l'article L.221- 32- 2 du Code monétaire et financier. En conséquence, les actions PREATONI Group peuvent être intégrées au sein des comptes PEA-PME ETI, dispositif dédié à l'investissement dans les petites et moyennes entreprises, bénéficiant des mêmes avantages fiscaux que le plan d'épargne en actions (PEA) classique.

\*\*\*\*\*

---

<sup>9</sup> Plus d'informations sur : <https://www.preatonigroup.com/le-groupe/gouvernance>

## Modalités de l'opération

**Procédure d'inscription :** Admission technique

**Marché de cotation :** Euronext Access

**Nombre de titres composant le capital social :** 8 807 035

**Prix d'admission des actions :** 41€

**Valorisation retenue à l'inscription :** 361 088 435 €

**Code ISIN :** FR001400WXE7

**Code Mnemo :** MLPRG

**Date de première admission des actions :** Mercredi 12 février 2025

**Service financier :** Financière d'Uzès

## Répartition de l'actionnariat

Actionnaires	Total Titres	% détention
Famille PREATONI	8 208 654	93,21%
Autres actionnaires	598 381	6,79%
<b>TOTAL</b>	<b>8 807 035</b>	<b>100%</b>

L'opération est réalisée dans le cadre d'une procédure d'inscription sur le marché Euronext Access+, par voie d'admission technique, des actions de la société PREATONI Group. Elle ne nécessite pas de visa de l'Autorité des Marchés Financiers conformément aux dispositions de la Note d'Organisation du marché Euronext Access publiée le 17 août 2020. Le Document d'Information est disponible sans frais au siège de la société PREATONI Group. Il peut être téléchargé sur [www.preatonigroup.com](http://www.preatonigroup.com). Il est rappelé que les sociétés admises sur Euronext Access+ ne sont pas soumises aux mêmes règles que les sociétés du marché réglementé. Elles sont soumises à un corps de règles moins étendu adapté aux petites entreprises de croissance. Le risque lié à un investissement sur Euronext Access peut en conséquence être plus élevé que d'investir dans une société du marché réglementé. Le Groupe attire l'attention du public sur les facteurs de risques décrits au chapitre 3 du Document d'Information. La réalisation d'un ou plusieurs de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur les activités, la réputation, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe.

## Partenaires de l'opération



Conseil &  
Listing Sponsor



Conseil juridique



Communication financière

## A propos de PREATONI Group

Créé et développé par Ernesto Preatoni, PREATONI Group est un groupe international spécialisé dans la détention et l'exploitation de *resorts* touristiques, principalement en Egypte et en Italie, et dans le développement immobilier résidentiel et tertiaire dans la zone EMEA (Pays Baltes, Dubai). Inspiré par l'esprit pionnier de son fondateur, Ernesto Preatoni, PREATONI Group, est un groupe immobilier coté unique intégrant un modèle original de développement et fortement créateur de valeur. Le Groupe compte plus de 1 500 collaborateurs dans le monde. PREATONI Group, dont le siège social est situé en France, est une société cotée sur Euronext Access+ (code ISIN : FR001400WXE7).

[WWW.PREATONIGROUP.COM](http://WWW.PREATONIGROUP.COM)

### Relations investisseurs

ACTUS finance & communication  
Anne-Pauline Petureaux  
apetureaux@actus.fr  
T: 01 53 67 36 72

### Relations presse

ACTUS finance & communication  
Deborah Schwartz  
dschwartz@actus.fr  
T: 01 53 67 36 35

### Avertissement

*Le présent communiqué ne constitue pas et ne saurait être considéré comme constituant une offre au public ou une offre d'achat ou comme destiné à solliciter l'intérêt du public en vue d'une opération par offre au public. La diffusion du présent communiqué dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales en vigueur. Le présent communiqué ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis, du Canada, de l'Australie ou du Japon.*