

Informazione Regolamentata n. 20350-106-2026	Data/Ora Inizio Diffusione 30 Settembre 2026 18:00:39	Euronext Growth Milan
--	--	-----------------------

Societa' : KALEON

Utenza - referente : KALEONESTN01 - Pedrazzini Alessandro

Tipologia : 1.2

Data/Ora Ricezione : 30 Settembre 2026 18:00:39

Data/Ora Inizio Diffusione : 30 Settembre 2026 18:00:39

Oggetto : Il CdA approva la relazione finanziaria
semestrale consolidata al 30 giugno 2026

<i>Testo del comunicato</i>

Vedi allegato



KALEON S.P.A.: IL CDA APPROVA LA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2026

Prosegue il percorso di crescita intrapreso e la capacità di valorizzare gli asset e le destinazioni gestite

- **Ricavi consolidati a 12,3 milioni di Euro (+14,0% rispetto a 10,8 milioni di Euro al 30 giugno 2025);**
- **EBITDA a 2,6 milioni di Euro (-9,2% rispetto a 2,9 milioni di Euro al 30 giugno 2025), con EBITDA Margin al 21,0% (26,3% nel H1 2025), per effetto di oneri straordinari e investimenti connessi all'avvio a pieno regime delle nuove attività;**
- **Risultato netto a 0,4 milioni di Euro, in riduzione rispetto a 1,3 milioni di Euro del primo semestre 2025;**
- **Posizione Finanziaria Netta positiva (cassa netta) per 2,2 milioni di Euro al 30 giugno 2026, rispetto a 3,2 milioni di Euro (cassa netta) al 31 dicembre 2025;**
- **Il semestre conferma la solidità del percorso di crescita intrapreso e la capacità di valorizzare sempre più efficacemente gli asset e le destinazioni gestite, anche grazie a investimenti realizzati e al progressivo rafforzamento della struttura nel corso dell'esercizio, funzionali a sostenere lo sviluppo delle nuove attività**

Milano, 30 settembre 2026 - Il Consiglio di Amministrazione di **Kaleon S.p.A.** (“**Kaleon**” o la “**Società**”), società riconducibile alla famiglia Borromeo specializzata di gestione e valorizzazione di importanti patrimoni artistici, naturali e museali con finalità turistiche, quotata sul mercato Euronext Growth Milan (Ticker: KLN) e sul mercato Euronext Growth Paris (Ticker: ALKLN), ha approvato la relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2026, redatta in conformità alle norme del Codice Civile ed alle disposizioni del D.Lgs. 9 aprile 1991, n. 127, interpretate ed integrate dai principi contabili emessi dall' OIC.

Vitaliano Borromeo Arese Borromeo, Presidente del Consiglio di Amministrazione di Kaleon, ha commentato: *“Il primo semestre 2026 conferma la solidità del percorso di crescita intrapreso da Kaleon, con ricavi consolidati in aumento del 14% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Questo risultato riflette la crescita delle principali linee di business e, più in generale, la capacità del Gruppo di valorizzare sempre più efficacemente gli asset e le destinazioni che gestiamo.*

Nel semestre abbiamo inoltre accelerato il processo di sviluppo e diversificazione del Gruppo, con l' ingresso di nuove attività nel Food & Beverage e nell' Hospitality e, soprattutto, con l' acquisizione della concessione per la gestione del Castello di Vogogna. Si tratta di un passaggio particolarmente significativo per Kaleon, perché rappresenta la prima applicazione concreta,



dopo la quotazione, del nostro modello di business alla gestione di un importante patrimonio culturale di proprietà di terzi.

La crescita sta richiedendo investimenti e un rafforzamento della struttura organizzativa, commerciale e operativa, necessari per sostenere le nuove attività e accompagnare il Gruppo nella prossima fase di sviluppo. In quest'ottica, la dinamica dell'EBITDA del semestre va letta anche alla luce dell'aumento delle spese di marketing e dei costi legati all'avvio a pieno regime di nuove attività, mentre i mesi di maggiore stagionalità del nostro business devono ancora dispiegare i loro effetti.

Guardiamo quindi ai prossimi mesi con fiducia e con la consapevolezza che il percorso intrapreso richiede continuità negli investimenti e capacità di cogliere nuove opportunità. Il nostro obiettivo rimane quello di consolidare Kaleon come piattaforma di riferimento per la gestione e la valorizzazione di patrimoni culturali e turistici di eccellenza, con un modello capace di coniugare tutela del patrimonio, sostenibilità economica e qualità dell'esperienza offerta ai visitatori."

ANDAMENTO DEL BUSINESS

Principali Risultati Economici

I **ricavi consolidati** del Gruppo Kaleon al 30 giugno 2026 hanno raggiunto **12,3 milioni di Euro**, in crescita del **+14,0%** rispetto ai 10,8 milioni di Euro del primo semestre 2025. Il dettaglio dei ricavi per categoria di servizio e per location era stato già reso noto al mercato con il comunicato del 30 luglio 2026; si ricorda che le principali linee in crescita sono state il **Ticketing (+11%)**, il **Food & Beverage (+39%)** e il **Retail (+36%)**, mentre le location si segnalano tutte in crescita.

L' **EBITDA** del primo semestre 2026 è stato pari a **2,6 milioni di Euro (-9,2%)** rispetto a 2,9 milioni di Euro nel primo semestre 2025, con un **EBITDA Margin al 21,0%** (26,3% nel H1 2025). La lieve contrazione è giustificata sostanzialmente dal significativo **incremento delle spese di pubblicità e politiche di attrazione della clientela** sui siti turistici **per circa 0,2 milioni di Euro**, nonché dall' **incremento dei costi connessi all'occupazione stagionale relativi principalmente all'entrata a pieno regime del sito dei Castelli di Cannero e del nuovo sito bar/caffetteria Lago Alto** sull'Isola Bella.

Inoltre, si segnala un **incremento dei costi del personale riconducibile all'anticipazione delle assunzioni funzionali all'avvio di nuove attività**, al **rafforzamento della struttura operativo-manageriale** e all' **introduzione del nuovo piano di welfare aziendale**. L'aumento dei costi per servizi riflette inoltre **oneri e consulenze connessi al nuovo status di società quotata per circa 0,3 milioni di Euro, non presenti nel periodo di confronto**.

Infatti, il risultato in termini di EBITDA risente in parte dell'aumento dei tassi di occupazione, con maggiore stress operativo, che, tenuto conto della stagionalità del business di Gruppo, normalmente nel primo semestre incide maggiormente sul risultato complessivo rispetto alla seconda metà dell'anno, caratterizzata da un giro d'affari storicamente superiore.

Il **Risultato Operativo (EBIT) post non ricorrenti** si è attestato a **0,7 milioni di Euro**, rispetto a 1,9 milioni di Euro del primo semestre 2025. Oltre che agli eventi precedentemente descritti, la riduzione è dovuta principalmente ai **maggiori ammortamenti (+31,5%)**



rispetto al 30 giugno 2025 e **pari a 1,9 milioni di Euro**) relativi ai nuovi investimenti e all'entrata a pieno regime dell'ammortamento dei costi sostenuti nel 2025 per la quotazione in Borsa per circa 0,2 milioni di Euro

Il **Risultato Netto** si è attestato a **0,4 milioni di Euro**, in riduzione rispetto agli 1,3 milioni di Euro del primo semestre 2025 (-71,4%).

Principali Risultati Patrimoniali e Finanziari

Il principale elemento di rilievo sotto il profilo finanziario è la variazione della **Posizione Finanziaria Netta**, positiva (**cassa netta**) per **2,2 milioni di Euro** al 30 giugno 2026 rispetto a 3,2 milioni di Euro (cassa netta) al 31 dicembre 2025. La variazione della stessa di circa 1,0 milione di Euro si riferisce principalmente all'acquisto della partecipazione della società Lago Alto S.r.l. avvenuta in data 18 febbraio 2026 al prezzo di circa 1,2 milioni di Euro.

Le **disponibilità liquide** al 30 giugno 2026 ammontano a **6,3 milioni di Euro** rispetto a 8,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2025. Il **Patrimonio Netto totale** è lievemente cresciuto a **26,7 milioni di Euro** (da 26,3 milioni di Euro nel 2025).

Il **flusso di cassa dell'attività operativa** è stato positivo per **2,5 milioni di Euro** (2,9 milioni di Euro nel primo semestre 2025), ad ulteriore conferma della capacità del Gruppo di generare cassa in modo continuativo. Gli investimenti in immobilizzazioni immateriali sono principalmente imputabili all'avviamento da differenza da consolidamento della nuova partecipata Lago Alto S.r.l.

Principali indicatori economici e finanziari

Indicatore chiave	H1 2026	H1 2025	Variazione
Ricavi consolidati (€ mln)	12,3	10,8	+14,0%
EBITDA (€ mln)	2,6	2,9	-9,2%
EBITDA Margin	21,0%	26,3%	-5,3 pp
EBIT post non ricorrenti (€ mln)	0,7	1,9	-61,5%
Risultato netto (€ mln)	0,4	1,3	-71,4%
Disponibilità liquide (€ mln)	6,3	8,0	-21,4%
Posizione Finanziaria Netta (€ mln)	+2,2	+3,2	-31,6%
Patrimonio Netto (€ mln)	26,7	26,3	+1,4%

Si segnala che l'EBITDA al 30 giugno 2025 sopraesposto è stato normalizzato da ricavi non ricorrenti pari a 0,5 milioni di Euro, derivanti dalla plusvalenza relativa ad un conferimento di ramo d'azienda effettuato nel 2025.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI NEL PRIMO SEMESTRE 2026

Nel corso del primo semestre 2026 il Gruppo ha realizzato una serie di operazioni di rilievo strategico:



- Nel febbraio 2026 la società capogruppo Kaleon ha acquisito la partecipazione del 100% del capitale sociale della Società Lago Alto S.r.l. e preso in gestione, mediante contratto di affitto, l'azienda di proprietà della stessa società controllata, avente ad oggetto l'attività del bar attualmente denominato "Caffè Lago", nonché è subentrata in un contratto di locazione di un altro immobile utilizzato ad uso ristorazione per gestire in autonomia la relativa attività;
- Con effetto a partire dal 24 febbraio 2026, la società capogruppo Kaleon è subentrata in un contratto di locazione di un immobile sito a Stresa (VB) sull'Isola Bella ad uso attività di ristorazione. Successivamente ai lavori di ristrutturazione rinnovamento, è stato aperto a metà luglio 2026 il ristorante denominato "Osteria del Teatro";
- In data 1° giugno 2026, al fine di ampliare la linea di business Hospitality, sono state acquisite in locazione due nuove unità immobiliari da destinare ad attività di casa vacanze;
- In data 30 giugno 2026, con apposita determinazione comunale, la società capogruppo Kaleon si è aggiudicata l'affidamento della concessione, per la durata di 9 anni, per gestione del Castello di Vogogna, sito turistico situato nel borgo medievale di Vogogna, nel Verbano-Cusio-Ossola, a pochi chilometri dal Lago Maggiore e sede del Parco Nazionale della Val Grande, in un contesto storico, culturale e paesaggistico di grande rilievo. L'asset rappresenta il primo bene di proprietà di terzi acquisito in gestione da Kaleon dopo la quotazione su Euronext Growth Milan e su Euronext Growth Paris, segnando un passaggio significativo nel percorso di sviluppo della Società e nell'applicazione del proprio modello di business, fondato sulla separazione tra proprietà e gestione degli asset culturali.

FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PRIMO SEMESTRE 2026

Si segnala che successivamente alla chiusura del primo semestre 2026:

- Con Assemblea dei Soci del 10 luglio 2026, la società controllata Italian Heritage S.r.l. ha modificato la propria denominazione sociale in "Kaleon Travel S.r.l.". In tal senso, si informa che sono in corso di svolgimento tutte le attività necessarie e propedeutiche all'inizio dell'attività di agenzia di viaggio che dovrebbe concretizzarsi nella seconda parte del 2026;
- In data 31 luglio 2026, è stato acquisito in locazione l'immobile sito in Stresa (VB) destinato ad attività di minigolf, noleggio attrezzature balneari, somministrazione alimenti e bevande e relative attività connesse, inclusa l'area adiacente adibita ad area parcheggio di veicoli. Precisamente, l'immobile è stato attualmente destinato alla sola attività di bar/caffetteria con denominazione "Pallavicino bar", entrando di fatto a far parte dell'offerta "Food&Beverage" di Terre Borromeo sul Lago Maggiore e rappresentando un punto di incontro, di sosta e soprattutto un punto di riferimento per chi visita il parco di Villa Pallavicino. Le attività di minigolf e noleggio attrezzature balneari sono in corso di implementazione con possibile apertura a partire dalla stagione 2027;
- Sempre in data 31 luglio 2026, è entrato a far parte dell'offerta Hospitality l'intero complesso immobiliare sito in Stresa (VB) denominato "Villa Cenzina" composto da 5 unità ad uso abitativo adibite ad attività di casa vacanze, acquisito in locazione con effetto a partire dal 1° agosto 2026;



- A settembre 2026 Kaleon ha sottoscritto un accordo quinquennale di partnership con la Federazione Italiana Tennis e Padel e con le Nitto ATP Finals, rafforzando la visibilità internazionale del proprio patrimonio culturale. In conseguenza di tale accordo, la chiusura al pubblico dell'Isola Bella per il 2026 è stata posticipata al 22 novembre.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il gruppo Kaleon continua attivamente ad investire, innovare e sviluppare sia il proprio business principale che i rami d'azienda che gestisce, cercando di dare sempre più maggior concretezza alla propria strategia di crescita ben delineata, ossia espandere la propria attività sia attraverso il potenziamento dei siti già in portafoglio sia mediante la gestione di nuove strutture di proprietà terza, in Italia e all'estero, mirando da un lato a preservare il patrimonio storico e artistico dei luoghi, e dall'altro favorendone al tempo stesso una gestione efficiente, sostenibile e orientata all'esperienza dei visitatori, affiancando contemporaneamente alla gestione del sito turistico, un'offerta completa composta da servizi connessi ed integrati quali l'Hospitality e il F&B, linee di business in continua espansione come testimoniano le operazioni effettuate nel 2026.

Il Gruppo ha chiuso il primo semestre 2026 in crescita in termini di fatturato rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e confida che l'intero esercizio 2026 sarà ancora un anno positivo, sia dal punto di vista dell'aumento del flusso turistico che dal punto di vista economico e finanziario, tenuto conto che mancano ancora i mesi di luglio, agosto e settembre che rappresentano mesi di cd. "alta stagione" per il business aziendale, nonché grazie anche all'apertura del nuovo sito turistico del Castello di Vogogna e delle nuove attività di ristorazione e casa vacanze.

In continuità all'attività svolta da Management nel corso del primo semestre 2026, il Gruppo è alla continua ricerca di nuovi siti da prendere in gestione per implementare il proprio modello di business innovativo nella gestione separata dalla proprietà degli asset immobiliari e di consolidare ed incrementare ulteriormente la posizione del Gruppo nel settore turistico, soprattutto per ciò che riguarda i siti con rilevanza di carattere artistico e culturale, così come i dati economico finanziari di business. Naturalmente il Gruppo monitora costantemente le dinamiche relative ai conflitti internazionali e le connesse potenziali criticità relativi ad eventuali limiti alla circolazione internazionale delle persone che tuttavia ad oggi non desta particolari preoccupazioni.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2026

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO (€ unità)	H1 2026	H1 2025
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.347.671	10.833.369



Altri ricavi e proventi	33.670	560.672
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	12.419.974	11.436.700
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
Costi per materie prime e merci	1.123.343	857.136
Costi per servizi	3.132.236	2.079.047
Costi per godimento beni di terzi	973.615	1.114.468
Costo del personale	4.534.517	3.843.900
Ammortamenti e svalutazioni	1.857.877	1.412.990
Variazione rimanenze e altri costi	65.696	224.865
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	11.687.284	9.532.406
DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	732.690	1.904.294
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi finanziari	31.420	2
Oneri finanziari	(63.785)	(127.307)
TOTALE AREA FINANZIARIA	(32.365)	(127.305)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	700.325	1.776.989
Imposte sul reddito dell'esercizio	(332.300)	(489.138)
RISULTATO NETTO	368.025	1.287.851

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2026

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO (€ unità)	30.06.2026	31.12.2025
ATTIVO		
Immobilizzazioni Immateriali	18.608.612	16.941.083
Immobilizzazioni Materiali	9.944.954	9.949.452
Immobilizzazioni Finanziarie	80.000	80.000
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	28.633.566	26.970.535
Rimanenze	627.382	432.103
Crediti (entro esercizio successivo)	1.295.176	1.091.062
Disponibilità liquide	6.309.484	8.032.416



TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	8.232.042	9.555.581
Ratei e Risconti Attivi (D)	599.640	697.271
TOTALE ATTIVO	37.465.248	37.223.387
PASSIVO		
Capitale sociale	2.118.750	2.118.750
Riserva da sovrapprezzo quote	17.381.250	17.381.250
Altre riserve e utili portati a nuovo	6.794.373	5.238.974
Utile (perdita) del periodo	368.025	1.555.396
PATRIMONIO NETTO (A)	26.662.398	26.294.370
TFR (C)	1.326.462	1.310.872
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
Debiti verso banche (correnti e non correnti)	4.128.639	4.845.252
Debiti commerciali e altri debiti	5.252.121	4.641.999
TOTALE DEBITI (D)	9.380.760	9.487.251
Ratei e Risconti Passivi (E)	95.628	130.894
TOTALE PASSIVO	37.465.248	37.223.387
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	+2.180.845	+3.187.164
di cui a medio-lungo termine	(1.632.393)	(2.676.611)
di cui a breve termine	+3.813.238	+5.863.775

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2026

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO (€ unità)	H1 2026	H1 2025
A) ATTIVITÀ OPERATIVA		
Utile (perdita) di periodo	368.025	1.287.851
Ammortamenti e svalutazioni	1.855.573	1.579.766
Altre rettifiche non monetarie	232.222	(428.361)
Variazioni capitale circolante netto	(82.930)	159.424



Altre rettifiche monetarie (interessi, imposte, TFR)	139.395	300.539
FLUSSO FINANZIARIO ATTIVITÀ OPERATIVA (A)	2.512.285	2.927.580
B) ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO		
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(867.194)	739.341
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(2.651.410)	(3.908.027)
Variazione immobilizzazioni finanziarie	0	(230.000)
FLUSSO FINANZIARIO ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO (B)	(3.518.604)	(3.398.686)
C) ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO		
Variazione debiti a breve verso banche	(716.613)	709.468
Rimborso finanziamento soci	0	0
Aumento di capitale a pagamento	0	0
FLUSSO FINANZIARIO ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO (C)	(716.613)	709.468
INCREMENTO (DECREMENTO) DISPONIBILITÀ LIQUIDE (A+B+C)	(1.722.932)	238.362
Disponibilità liquide a inizio esercizio	8.032.416	85.922
DISPONIBILITÀ LIQUIDE A FINE ESERCIZIO	6.309.484	324.284

About Kaleon

Kaleon è la nuova denominazione di SAG S.r.l., società fondata nel 1983 dalla Famiglia Borromeo e specializzata nelle attività di gestione, tutela e valorizzazione di importanti patrimoni artistici, naturali e museali. Il modello di business è innovativo e separa la gestione dalla proprietà degli asset, favorendo la managerializzazione del business. Core business della società, Terre Borromeo, è il marchio che identifica i prestigiosi siti culturali e naturali sul Lago Maggiore legati alla famiglia Borromeo, quali Isola Bella e Isola Madre nel Golfo Borromeo nell'arcipelago delle Isole Borromeo; Parco Pallavicino a Stresa; Parco del Mottarone, con 500 ettari di area boschiva che si estende tra il Lago Maggiore e il Lago D'Orta; Rocca di Angera, sul versante lombardo in provincia di Varese, i Castelli di Cannero, nell'alto Verbano, aperti al pubblico il 28 giugno 2025 dopo un progetto di restauro durato 10 anni e il Castello di Vogogna, entrato recentemente del portafoglio di asset gestiti dalla Società. Con più di 200 dipendenti e oltre 40 anni di esperienza nel settore turistico, Kaleon si posiziona come pioniere nel settore del turismo culturale di alta qualità. Dopo un percorso in costante crescita (CAGR '15-'24 +10%) e oltre 1 milione di visitatori registrati per la prima volta nel 2023, la società punta ora ad espandere la propria attività sia in Italia che all'estero, offrendo esperienze culturali autentiche e sostenibili per le generazioni future.



Per maggiori informazioni: <https://kaleon.com/>

CONTATTI

Kaleon S.p.A.

Giorgia Meretti
Communication Manager
g.meretti@kaleon.it
Tel: +39 338 672 7571

Kaleon S.p.A.

Dott. Alessandro Pedrazzini
Investor Relations Manager
investorrelations@kaleon.com
Tel: +39 338 937 7354

NewCap

Louis-Victor Delouvrier/ Théo Martin
Investor Relations
kaleon@newcap.eu
Tel: +33 01 44 71 94 96

NewCap

Nicolas Merigeau/Gaëlle Fromaigeat
Media Relations
kaleon@newcap.eu
Tel: + 33 01 44 71 94 98

Barabino & Partners

Stefania Bassi
s.bassi@barabino.it
Tel: +39 335 628 2667

Carlotta Bernardi
c.bernardi@barabino.it
Tel: +39 333 947 7814

Virginia Bertè
v.berte@barabino.it
Tel: +39 342 978 7585

