



Kaleon : le pionnier italien de la gestion du patrimoine culturel annonce son projet d'introduction en bourse sur Euronext Growth® à Paris et à Milan

Milan, 4 novembre 2025 – 8h30 – Kaleon, société spécialisée dans la valorisation, la préservation et la conservation du patrimoine historique et artistique italien et international, annonce aujourd'hui son projet d'introduction en bourse sur Euronext Growth® à Paris et à Milan.

*« C'est avec enthousiasme et fierté que les équipes de Kaleon et moi-même annonçons aujourd'hui notre projet d'introduction en bourse sur Euronext Growth à Paris et à Milan. Kaleon est une entreprise qui possède plusieurs décennies d'expérience dans la gestion de lieux à forte valeur culturelle ; ce savoir-faire est le fruit de la gestion de sites situés sur le lac Majeur et détenus par ma famille. Kaleon a démontré le succès de son modèle économique caractérisé par une croissance rentable fortement génératrice de cash. Cette réussite doit beaucoup à notre raison d'être qui est de préserver le passé pour inspirer l'avenir, à travers une gestion moderne et efficace des lieux historiques pour en faire ressortir le plein potentiel de création de valeur pour l'ensemble des parties prenantes, visiteurs, propriétaires, partenaires ou investisseurs. Forts de ce savoir-faire inégalé en Europe, nous voulons désormais étendre notre offre pour compte de tiers en proposant aux détenteurs de biens exceptionnels les bénéfices d'une gestion économique performante, en particulier en Italie où le marché du tourisme culturel est en croissance à deux chiffres et s'élève à plusieurs milliards d'euros. Ce projet de double cotation à Paris et à Milan, soutenu par le lien historique qui unit nos deux pays et la place privilégiée qu'ils accordent au patrimoine culturel, nous permettra de disposer d'un bassin d'investisseurs expérimentés sur le secteur du tourisme haut de gamme pour accélérer notre développement. Nous sommes ravis de pouvoir bientôt accueillir à la fois les investisseurs qualifiés¹ et les investisseurs individuels² français pour nous rejoindre dans cette aventure », déclare **Vitaliano Borromeo, président de Kaleon.***

¹ Investisseurs qualifiés désigne (a) les investisseurs qualifiés, au sens de l'article 2 (e) du Règlement Prospectus dans l'Union Européenne, dans les autres pays de l'Espace économique européen, ainsi qu'au Royaume-Uni, conformément à la législation nationale en vigueur dans le cadre du European Union (Withdrawal) Act 2018 (tel que modifié), ainsi que (b) les investisseurs institutionnels étrangers, au sens du Regulation S du United States Securities Act de 1993 (tel que modifié), à l'exclusion des investisseurs institutionnels situés en Australie, au Canada, au Japon, aux Etats-Unis d'Amérique et dans tout autre pays dans lequel le placement n'est pas autorisé en l'absence d'agrément des autorités compétentes.

² Investisseurs individuels désignent les investisseurs autres que les investisseurs qualifiés, dans le cadre d'un placement réalisé selon des modalités, en termes de qualité et/ou de quantité, permettant de bénéficier des cas d'exemption aux dispositions relatives aux offres au public de titres prévues par le Règlement Prospectus ainsi que par les législations nationales applicables en Italie et en France, y compris l'article 100 du TUF et l'article 34-ter du Règlement Émetteurs de la Consob, ainsi que par les dispositions légales et réglementaires équivalentes applicables à l'étranger, et ce sans préjudice de l'exclusion de toute offre au public en Italie, en France et à l'étranger.



Kaleon S.p.A du grec καλὸν (beau), forte de plusieurs décennies d'expérience dans la gestion de biens artistiques, de musées et de parcs, va proposer aux investisseurs, de part et d'autre des Alpes de participer à l'introduction en bourse de la société pour apporter de nouvelles ressources financières et bénéficier du potentiel de création de valeur lié à son modèle économique innovant. Celui-ci est fondé sur la gestion économique des trésors culturels et artistiques, souvent sous-valorisés faute d'investissement suffisant en rénovation, appartenant à des familles, des institutions et des fondations. Kaleon se positionne ainsi en pionnier sur le secteur du tourisme culturel en croissance de 14% par an en Italie, surperformant le segment du tourisme global lui-même très dynamique³.

La stratégie de Kaleon s'appuie sur trois axes forts :

- une croissance équilibrée et pérenne, reposant sur le développement organique et l'élargissement de l'offre de services sur ses sites actuels ;
- l'expansion via l'intégration de sites en gestion pour compte de tiers dans son portefeuille ;
- la recherche continue de synergies commerciales et opérationnelles au sein du portefeuille existant et futur.

Fonctionnant selon un modèle centralisé et à faible intensité capitalistique (**asset light**), Kaleon propose une offre de services diversifiée et à forte marge, comprenant la billetterie, la restauration, la vente au détail, l'hébergement, l'organisation d'événements, les visites guidées et les programmes éducatifs. Le groupe affiche de solides performances financières et une grande flexibilité opérationnelle. Ce succès s'appuie sur un positionnement clairement défini sur le marché du tourisme culturel en Italie, en forte croissance et peu investi.

³ Développement par le management à partir de l'étude du Rome Business School Research Center : « Il business del turismo in Italia » (2024)



UNE EXPERTISE DE PLUSIEURS DÉCENNIES DANS LA GESTION DE SITES CULTURELS ET UN PORTEFEUILLE SANS ÉQUIVALENT

Créée en 1983, sous le nom de SAG, Kaleon supervise aujourd'hui directement les activités de « Terre Borromeo », la marque qui identifie le portefeuille de sites culturels et naturels historiquement liés à la famille Borromeo, situés principalement dans la région du lac Majeur. Parmi ceux-ci figurent des destinations emblématiques telles que l'Isola Bella, l'Isola Madre, la Rocca di Angera, le Parco Pallavicino, le Parco del Mottarone et les Castelli di Cannero, qui allient culture, nature et art à une large gamme de services (hôtellerie et loisirs) afin d'offrir aux visiteurs une expérience complète et mémorable.

La répartition des revenus générés par chaque site géré par Kaleon au 31 décembre 2024 est la suivante :

- 🍷 L'Isola Bella, qui représente 58 % du total des revenus, confirmant son rôle central,
- 🍷 L'Isola Madre suit avec 23 %, ce qui témoigne de son importance stratégique dans l'offre.
- 🍷 Les autres sites contribuent dans une moindre mesure : Parco Pallavicino (8 %), Rocca di Angera (7 %) et Parco del Mottarone (4 %).

Ces chiffres, qui n'intègrent pas les Castelli di Cannero car le site a ouvert au public en juin 2025, reflètent le niveau différencié d'attraction des visiteurs et de développement commercial entre les sites, et laissent entrevoir un important réservoir de croissance.

Isola Bella



L'Isola Bella, située sur le lac Majeur, à Stresa (VB), propriété de la famille Borromeo depuis 1604 et gérée par Kaleon depuis 1983, est la principale et la plus célèbre des îles Borromeo, réputée pour son palais baroque et

ses jardins en terrasses remplis de fleurs exotiques et de statues.

Isola Bella est le site emblématique, abritant le palais Borromeo avec plus de 20 pièces et une galerie dédiée (Galleria Berthier), ainsi que des jardins baroques à l'italienne avec dix terrasses. Le site comprend plusieurs points de restauration (1 café, 2 restaurants, 2 vendeurs de rue, 1 fast-food), une zone commerciale (Vicolo del Fornello), des hébergements hôteliers (2 suites) et 6 appartements avec services hôteliers. Il propose également la location d'espaces privés pour des événements.

Le site a enregistré une augmentation significative du nombre de visiteurs, passant de 478 000 en 2019 à 517 000 en 2024, soit une variation de +8,3 %. Au cours de la même période, les revenus ont augmenté de manière constante, passant de 7,7 millions d'euros en 2019 à 12,2 millions d'euros en 2024, ce qui correspond à un taux de croissance annuelle moyen (CAGR) de +9,6 %.



KALEON™

HERITAGE MANAGEMENT

Isola Madre



L'Isola Madre, propriété de la famille Borromeo depuis 1501 et gérée par Kaleon depuis 1983, est la plus grande des îles Borromées. Elle est connue pour son palais historique et ses jardins botaniques luxuriants,

qui abritent des plantes rares et des oiseaux exotiques. Elle allie une grande valeur culturelle à des services de restauration, une boutique et une librairie, et offre la possibilité d'accueillir des visites privées. Au 31 décembre 2019, ce site a enregistré 226 000 visiteurs, passant à 261 000 au 31 décembre 2024, soit une variation de +15,2 %. Au cours de la même période, les revenus ont augmenté de manière constante, passant de 2,6 millions d'euros en 2019 à 4,9 millions d'euros en 2024, ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen de +13,0 %.

Rocca di Angera



Rocca di Angera, située à Angera (VA) sur les rives lombardes du lac Majeur, propriété de la famille Borromeo depuis 1449 et gérée par Kaleon depuis 1983, est une forteresse médiévale réputée pour son musée historique et sa vue panoramique sur le lac.

Rocca di Angera offre une expérience multi-attractions comprenant un château médiéval,

des jardins thématiques ainsi que le musée du jouet et de la poupée. Le site peut accueillir à la fois des événements privés et des fêtes d'anniversaire pour enfants avec des spectacles thématiques. Il comprend un café et une librairie. Au 31 décembre 2019, le site enregistrait 74 000 visiteurs, chiffre qui est passé à 70 000 au 31 décembre 2024. Malgré la légère baisse du nombre d'événements entre 2019

et 2024, le site a enregistré une amélioration de ses performances économiques et financières, avec des revenus passant de 1,1 million d'euros en 2019 à 1,4 million d'euros en 2024, soit un taux de croissance annuel moyen de +5,2 %.

Parco del Mottarone



Le Parco del Mottarone, situé près de Stresa (VB), propriété de la famille Borromeo depuis 1680 et géré par Kaleon depuis 2016, offre une vue imprenable sur le lac Majeur et les Alpes, avec des activités de plein air telles que la randonnée, le vélo et le ski.

Le Parco del Mottarone se distingue par ses infrastructures de plein air et sportives : 15 km de pistes de ski avec 10 remontées mécaniques, un parc d'aventure, un parc de trail et une école de ski. Le site accueille également des événements saisonniers, gère les infrastructures routières et propose des services de location de skis et de vélos. La restauration est assurée par un fast-food (Bar Stazione) et un restaurant (Rifugio Genziana). Bien que la société exploite la station de ski (dont l'activité peut être suivie grâce au nombre de forfaits vendus) et le parc d'aventure, il n'y a pas de suivi des « visiteurs payants », car il s'agit d'un espace ouvert accessible même sans remontées mécaniques pour profiter des services proposés. Au 31 décembre 2019, le site a enregistré un chiffre d'affaires de 0,5 million d'euros, qui passera à 0,8 million d'euros au 31 décembre 2024, soit un taux de croissance annuel moyen de +9,8 %.

Parco Pallavicino



Le Parco Pallavicino, situé à Stresa (VB) sur le lac Majeur, propriété de la famille Borromeo depuis 2021 et géré par Kaleon depuis 2017, est un parc pittoresque comprenant des jardins botaniques, des arbres centenaires et une réserve naturelle abritant des animaux exotiques. Il a été intégré au portefeuille de Kaleon en juillet 2017, représentant le premier actif tiers géré par la

société, jusqu'en 2021, date à laquelle il a été acquis par la famille Borromeo. En 1956, l'ensemble du site, y compris la Villa Pallavicino, actuellement en cours de rénovation, a été transformé de résidence privée en musée de la faune sauvage. À ce jour, le jardin du Parco Pallavicino constitue l'habitat naturel de plus de 60 espèces animales et joue un rôle éducatif important grâce à des partenariats pour les sorties scolaires. Il propose également des services pour l'organisation d'anniversaires d'enfants et comprend un café et une librairie. Au 31 décembre 2019, ce site a enregistré 93 000 visiteurs, passant à 110 000 au 31 décembre 2024, soit une variation de +18,7 %. Au cours de la même période, les revenus ont augmenté de manière constante, passant de 1 million d'euros en 2019 à 1,7 million d'euros en 2024, ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen de +11,6 %.

Castelli di Cannero

Enfin, Castelli di Cannero, situé dans la région de Verbania, propriété de la famille Borromeo depuis 1519 et géré par Kaleon depuis 2025, vient d'achever ses travaux de restauration et de rénovation. Le site a été inauguré puis ouvert au public en juin 2025. Les coûts de rénovation du site afin de le rendre accessible au public ont été principalement pris en charge par la famille Borromeo, avec le soutien d'un prêt non remboursable du ministère de la Culture et d'un prêt bancaire



spécialement obtenu pour la rénovation, tandis que Kaleon a pris en charge l'aménagement de l'exposition ainsi que les coûts liés aux campagnes de marketing et à l'événement d'inauguration, avec des dépenses d'exploitation et d'investissement limitées à 200 000 euros en 2024 et 700 000 euros au premier semestre 2025.

UNE GAMME RICHE ET DIVERSIFIÉE DE SERVICES

Outre la gestion des sites, Kaleon propose une gamme complète et intégrée de services visant à enrichir l'expérience des visiteurs et à maximiser à la fois l'engagement culturel et les performances commerciales. Le cœur du modèle économique reste la billetterie et les visites guidées, qui représentent la majorité des revenus en 2024 (74 %). Ces services comprennent l'entrée générale, les visites privées et les visites guidées assurées par du personnel spécialisé interne afin d'améliorer l'expérience client et d'assurer la bonne supervision des sites culturels.

Les services de billetterie sont complétés par un système intégré de services annexes visant à améliorer l'offre touristique globale, tels que des services de restauration, des librairies et des boutiques, des programmes dédiés aux voyages scolaires, des hébergements, des services de location de vélos et d'équipements sportifs, ainsi que des services de location de lieux pour des événements privés et des mariages.

L'offre de restauration (F&B) représente la deuxième source de revenus la plus importante (13 %) et est conçue pour répondre à un large éventail de préférences des clients, des collations rapides et des repas décontractés aux repas gastronomiques, couvrant tous les moments de la journée, du petit-déjeuner au dîner. Cette variété soutient l'objectif d'augmenter la durée de séjour des visiteurs et les dépenses par personne.



Le segment du commerce de détail (4 %) se concentre sur l'amélioration de l'expérience globale des visiteurs grâce à des boutiques de souvenirs, des librairies et des points de vente proposant des expériences uniques et des services de location (par exemple, des équipements de sport et de plein air). Cela complète le cœur culturel avec des éléments de loisirs et des opportunités de ventes croisées.

Kaleon a également commencé à investir dans les services d'accueil (1 %) afin de transformer les visites d'une journée en expériences de plusieurs jours, en ciblant particulièrement les touristes internationaux. Des solutions d'hébergement ont été développées à Isola Bella et la société est actuellement engagée dans le développement de nouvelles installations d'hébergement à Stresa, sur les rives du lac Majeur.

Kaleon offre la possibilité d'organiser des événements (2 % des revenus en 2024), tels que des réceptions d'entreprise et des mariages, sur ses sites. La majorité de ces événements ont lieu à la Rocca di Angera, et un petit nombre d'entre eux se déroulent sur l'Isola Madre. L'Isola Bella est rarement utilisée pour des événements privés, sauf pour des occasions très médiatisées et d'une importance exceptionnelle.

Enfin, Kaleon propose des activités telles que le transport lacustre et l'accès payant aux parcs de montagne (3% des revenus 2024).

Cette approche diversifiée est un élément central de la stratégie visant à renforcer le tourisme culturel grâce à la diversification opérationnelle et à une approche centrée sur la création de valeur pour le client (**customer centric**).

UN MODÈLE ÉCONOMIQUEMENT PERFORMANT : MARGE D'EBITDA DE PLUS DE 25% EN 2024

Au cours de la période 2015-2024, la société a délivré une trajectoire de croissance remarquable et constante, avec un chiffre d'affaires atteignant 21,7 millions d'euros en 2024, soit un taux de croissance annuel moyen robuste de +10 % grâce à l'augmentation du nombre de touristes et des dépenses moyennes par visiteur. Cette performance souligne l'efficacité des investissements



stratégiques à long terme de la société et l'amélioration progressive de son portefeuille d'actifs.

La marge d'EBITDA⁴ ressort à plus de 25 % au 31 décembre 2024 et évolue dans une fourchette comprise entre 25 et 30% sur la période 2022-2025, reflétant une structure de coûts efficace et la présence de prestations à forte valeur ajoutée dans le mix d'activités. Le résultat opérationnel⁵ courant et le résultat net ont affiché une tendance conforme à celle de l'EBITDA atteignant respectivement 3,1 millions d'euros et 1,5 million d'euros en 2024.

DES ATOUTS ET UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT CLAIRS POUR SAISIR DE NOMBREUSES OPPORTUNITÉS

Pour capitaliser sur les perspectives offertes par un marché du tourisme culturel en plein essor, évalué à 11 milliards d'euros en 2028, Kaleon a identifié un portefeuille de sites culturels à fort potentiel à travers l'Italie, garantissant une politique active de développement. Des partenariats stratégiques, tels que ceux conclus avec l'ADSI (Associazione Dimore Storiche Italiane) faciliteront l'accès aux actifs patrimoniaux privés. Kaleon est donc en mesure de jouer les consolidateurs sur un marché caractérisé par une fragmentation extrême et une gestion professionnelle limitée. En offrant aux propriétaires de sites la possibilité de préserver et de monétiser leurs actifs culturels sans renoncer à leur propriété, Kaleon comble une lacune structurelle du marché italien.

Cette politique de développement externe vient compléter la stratégie de croissance multidimensionnelle du groupe avec l'objectif de hisser Kaleon au rang de leader incontesté dans la gestion des actifs historiques et culturels.

⁴ La marge EBITDA est calculée par le Groupe comme le rapport entre le chiffre d'affaires et l'EBITDA, défini comme la somme du résultat de la période ou de l'exercice attribuable au groupe, des impôts sur le résultat, des dépréciations des immobilisations financières, des intérêts et autres charges financières, des autres produits financiers, des amortissements, des dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles et des éléments exceptionnels tels qu'ils ressortent des états financiers consolidés.

⁵ L'EBIT ajusté est défini comme la somme du résultat de la période ou de l'exercice attribuable au groupe, des impôts sur le résultat, des dépréciations d'immobilisations financières, des intérêts et autres charges financières, des autres produits financiers et des éléments exceptionnels, tels qu'ils ressortent des états financiers consolidés



À propos de Kaleon :

Kaleon est une société fondée en 1983 par la famille Borromeo et spécialisée dans la gestion, la protection et la mise en valeur d'importants patrimoines artistiques, naturels et muséaux. Son modèle économique est innovant et sépare la gestion de la propriété des actifs, favorisant ainsi la gestion entrepreneuriale de l'activité. Le cœur de métier de la société, Terre Borromeo, est la marque qui identifie les sites culturels et naturels prestigieux du lac Majeur liés à la famille Borromeo, tels que l'Isola Bella et l'Isola Madre dans l'archipel des îles Borromées, le parc Pallavicino à Stresa, le parc du Mottarone, avec ses 500 hectares de forêt, la Rocca di Angera, sur le versant lombard dans la province de Varèse, et les châteaux de Cannero, dans le haut Verbano. Avec 225 employés et plus de 40 ans d'expérience dans le secteur du tourisme, Kaleon se positionne comme un pionnier du tourisme culturel de haute qualité. En 2023, Kaleon a enregistré plus d'un million de visiteurs. En 2024, le chiffre d'affaires s'élevait à 21,7 millions d'euros, avec une marge opérationnelle d'environ 25 %. Après une croissance constante (TCAC 2013-2024 +11 %), la société vise désormais à étendre ses activités en Italie et à l'étranger, en proposant des expériences culturelles authentiques et durables pour les générations futures.

Pour plus d'informations : <https://kaleon.com/>

CONTACTS

KALEON

Giorgia Meretti
Directrice de la
communication
g.meretti@kaleon.it

NewCap

Louis-Victor Delouvrier/ Théo Martin
Relations investisseurs
kaleon@newcap.eu
T. : 01 44 71 94 96

NewCap

Nicolas Merigeau/Gaëlle
Fromageat
Relations médias
kaleon@newcap.eu
T. : 01 44 71 94 98

Barabino & Partners

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

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

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