



Gruppo KALEON

**Bilancio consolidato intermedio abbreviato al
30 giugno 2025**

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

30 settembre 2025



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Vittor Pisani, 25
20124 MILANO MI
Telefono +39 02 6763.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione di revisione contabile limitata del bilancio consolidato intermedio abbreviato

*Al Consiglio di Amministrazione della
KALEON S.r.l. (già SAG S.r.l.)*

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato intermedio abbreviato, costituito dallo stato patrimoniale al 30 giugno 2025, dal conto economico e dalla nota illustrativa del Gruppo KALEON (già Gruppo SAG, nel seguito anche il "Gruppo") per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2025. Gli Amministratori della KALEON S.r.l. sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato intermedio abbreviato in conformità al principio contabile OIC 30. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato intermedio abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto in conformità all'International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". La revisione contabile limitata del bilancio consolidato intermedio abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della Società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità agli International Standards on Auditing e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato intermedio abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che l'allegato bilancio consolidato intermedio abbreviato del Gruppo KALEON per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2025, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile OIC 30.



Gruppo KALEON

Relazione della società di revisione

30 giugno 2025

Altri aspetti

Il bilancio consolidato intermedio abbreviato è stato predisposto ai soli fini della prospettata ammissione a negoziazione della KALEON S.r.l. sul mercato "Euronext Growth Milan", organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

Il bilancio consolidato intermedio abbreviato del Gruppo KALEON al 30 giugno 2025 presenta, ai soli fini comparativi, i dati del conto economico e del rendiconto finanziario relativi al periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2024. Tali dati, predisposti dagli Amministratori esclusivamente per la loro inclusione ai fini comparativi nel bilancio consolidato intermedio abbreviato al 30 giugno 2025, non sono stati sottoposti a revisione contabile, né completa né limitata.

Milano, 30 settembre 2025

KPMG S.p.A.

Vera Ravasi
Socio

KALEON S.r.l. a socio unico

Sede Legale: Via Borromei n. 1/A – 20123 MILANO (Mi)
Capitale sociale: Euro 1.500.000,00.= i.v.
Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi e Codice Fiscale n. 07040700150
R.E.A. di Milano n. 1132883

Bilancio Consolidato Semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 del gruppo “KALEON”

STATO PATRIMONIALE**ATTIVO****30-giu-2025** **31-dic-2024**

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| B IMMOBILIZZAZIONI | | |
| I Immobilizzazioni immateriali | | |
| 3 Diritti di brevetto Industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | 775.421 | 0 |
| 4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | 1.245.430 | 1.428.418 |
| 5 Avviamento | 47.495 | 61.618 |
| 6 Immobilizzazioni in corso ed acconti | 1.891.013 | 2.496 |
| 7 Altre | 10.480.471 | 9.655.684 |
| Totale immobilizzazioni immateriali (I) | 14.439.830 | 11.148.216 |
| II Immobilizzazioni materiali | | |
| 1 Terreni e fabbricati | 130.072 | 69.744 |
| 2 Impianti e macchinario | 4.766.649 | 5.015.481 |
| 4 Altri beni | 3.496.120 | 3.458.801 |
| 5 Immobilizzazioni in corso ed acconti | 1.591.083 | 2.947.455 |
| Totale immobilizzazioni materiali (II) | 9.983.924 | 11.491.481 |
| III Immobilizzazioni finanziarie | | |
| 1 Partecipazioni in: | | |
| a) imprese controllate non consolidate | 420.000 | 20.000 |
| b) imprese collegate | 5.000 | 5.000 |
| Totale partecipazioni (1) | 425.000 | 25.000 |
| 2 Crediti: | | |
| a) verso imprese controllate | | |
| - esigibili entro l'esercizio successivo | 200.000 | 0 |
| b) verso imprese collegate | | |
| - esigibili oltre l'esercizio successivo | 80.000 | 50.000 |
| Totale crediti (2) | 280.000 | 50.000 |
| Totale immobilizzazioni finanziarie (III) | 705.000 | 75.000 |
| TOTALE IMMOBILIZZAZIONI | 25.128.754 | 22.714.697 |
| C ATTIVO CIRCOLANTE | | |
| I Rimanenze | | |
| 1 Materie prime, sussidiarie e di consumo | 582.210 | 518.126 |
| Totale rimanenze (I) | 582.210 | 518.126 |
| II Crediti | | |
| 1 Verso Clienti: | | |
| - esigibili entro l'esercizio successivo | 607.340 | 359.266 |
| 3 Verso imprese collegate: | | |
| - esigibili entro l'esercizio successivo | 0 | 278 |
| 5bis Crediti tributari: | | |
| - esigibili entro l'esercizio successivo | 49.902 | 51.375 |
| 5ter Imposte anticipate: | | |
| - esigibili entro l'esercizio successivo | 484.145 | 516.839 |
| 5quater Verso Altri: | | |
| - verso altri esigibili entro l'esercizio successivo | 177.450 | 63.532 |
| Totale crediti (II) | 1.318.837 | 991.290 |
| IV Disponibilità liquide | | |
| 1 Depositi bancari e postali | 141.174 | 51.446 |
| 3 Denaro e valori in cassa | 183.110 | 34.476 |
| Totale disponibilità liquide (IV) | 324.284 | 85.922 |
| TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE | 2.225.331 | 1.595.338 |
| D RATEI E RISCONTI | | |
| Altri ratei e risconti | 763.130 | 770.035 |
| TOTALE RATEI E RISCONTI | 763.130 | 770.035 |
| TOTALE ATTIVO | 28.117.215 | 25.080.070 |

| <u>PASSIVO</u> | <u>30-giu-2025</u> | <u>31-dic-2024</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| A PATRIMONIO NETTO | | |
| I Capitale sociale | 1.500.000 | 1.500.000 |
| II Riserva da soprapprezzo delle quote | 1.500.000 | 1.500.000 |
| III Riserve di rivalutazione | 1.556.104 | 1.556.104 |
| IV Riserva legale | 300.000 | 300.000 |
| VII Altre Riserve: | | |
| - Riserva avanzo di fusione | 104.291 | 104.291 |
| - Riserva sopensione ammortamenti 2020 | 1.019.373 | 1.019.373 |
| - Riserva per arrotondamento all'unità di Euro | 1 | 4 |
| VIII Utili (perdite) portati a nuovo | 259.207 | (1.278.021) |
| IX Utile (perdita) di periodo | 1.287.851 | 1.537.227 |
| Totale Patrimonio Netto di spettanza del gruppo | <u>7.526.827</u> | <u>6.238.978</u> |
| C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO | <u>1.362.261</u> | <u>1.323.029</u> |
| D DEBITI | | |
| 3 Debiti verso soci per finanziamenti: | | |
| - esigibili oltre l'esercizio successivo | 6.010.400 | 6.010.400 |
| 4 Debiti verso Banche: | | |
| - esigibili entro l'esercizio successivo | 5.878.108 | 4.224.533 |
| - esigibili oltre l'esercizio successivo | 1.605.904 | 2.550.011 |
| 6 Acconti: | | |
| - esigibili entro il successivo esercizio | 82.332 | 103.338 |
| 7 Debiti verso Fornitori: | | |
| - esigibili entro il successivo esercizio | 2.670.715 | 2.761.363 |
| 9 Debiti verso imprese controllate: | | |
| - esigibili entro l'esercizio successivo | 1.672 | 0 |
| 12 Debiti tributari: | | |
| - esigibili entro l'esercizio successivo | 911.216 | 508.725 |
| 13 Debiti verso Istituti di sicurezza e previdenza sociale: | | |
| - esigibili entro il successivo esercizio | 349.872 | 243.980 |
| 14 Altri debiti: | | |
| - verso altri esigibili entro l'esercizio successivo | 1.198.414 | 892.473 |
| TOTALE DEBITI | <u>18.708.633</u> | <u>17.294.823</u> |
| E RATEI E RISCONTI | | |
| Altri ratei e risconti | 519.494 | 223.240 |
| TOTALE RATEI E RISCONTI | <u>519.494</u> | <u>223.240</u> |
| TOTALE PASSIVO | <u>28.117.215</u> | <u>25.080.070</u> |

| CONTO ECONOMICO | | 30-giu-2025 | 30-giu-2024 |
|---------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| A VALORE DELLA PRODUZIONE | | | |
| 1 | Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 10.833.369 | 10.228.113 |
| 5 | Altri ricavi e proventi: | | |
| | - vari | 560.672 | 17.188 |
| | - contributi | 42.659 | 10.800 |
| | Totale altri ricavi e proventi | 603.331 | 27.988 |
| | TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A) | 11.436.700 | 10.256.101 |
| B COSTI DELLA PRODUZIONE | | | |
| 6 | Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | 857.136 | 782.780 |
| 7 | Per servizi | 2.079.047 | 2.198.197 |
| 8 | Per godimento di beni di terzi | 1.114.468 | 824.975 |
| 9 | Per il personale: | | |
| | a) salari e stipendi | 2.780.759 | 2.653.827 |
| | b) oneri sociali | 846.523 | 788.916 |
| | c) trattamento di fine rapporto | 195.137 | 181.711 |
| | e) altri costi | 21.481 | 18.062 |
| | <i>totale costi personale</i> | <i>3.843.900</i> | <i>3.642.516</i> |
| 10 | Ammortamenti e svalutazioni: | | |
| | a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 616.413 | 485.587 |
| | b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 768.216 | 728.068 |
| | c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni | 28.361 | 0 |
| | <i>totale ammortamenti e svalutazioni</i> | <i>1.412.990</i> | <i>1.213.655</i> |
| 11 | Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | (64.084) | (88.193) |
| 14 | Oneri diversi di gestione | 288.949 | 193.204 |
| | TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B) | 9.532.406 | 8.767.134 |
| | DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B) | 1.904.294 | 1.488.967 |
| C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI | | | |
| 16 | Altri proventi finanziari | | |
| | d) proventi diversi dai precedenti | | |
| | - da altri | 2 | 2 |
| | Totale altri proventi finanziari | 2 | 2 |
| 17 | Interessi ed altri oneri finanziari: | | |
| | - da altri debiti | 127.307 | 138.384 |
| | Totale interessi ed altri oneri finanziari | 127.307 | 138.384 |
| | TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI C (15+16-17+-17bis) | (127.305) | (138.382) |
| | RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E) | 1.776.989 | 1.350.585 |
| 22 | IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO | | |
| | Imposte correnti sul reddito del periodo | (454.141) | (242.606) |
| | Imposte anticipate | (32.694) | (384.991) |
| | Imposte di es precedenti | (2.303) | 2.957 |
| | TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO | (489.138) | (624.640) |
| 23 | Utile (Perdita) del periodoprima della quota di terzi | 1.287.851 | 725.945 |
| | Risultato del periodo di spettanza di terzi | 0 | 0 |
| | Utile (perdita) del periodo di spettanza del gruppo | 1.287.851 | 725.945 |

| RENDICONTO FINANZIARIO | <u>1-gen-2025</u> <u>30-giu-2025</u> | <u>1-gen-2024</u> <u>30-giu-2024</u> |
|---|---|---|
| A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto) | | |
| Utile (perdita) del periodo | 1.287.851 | 725.945 |
| Imposte sul reddito | 456.444 | 624.640 |
| Interessi passivi/(attivi) | 127.305 | 138.382 |
| 1) Utile (perdita) del periodo prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione | 1.871.600 | 1.488.967 |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | | |
| Accantonamenti a fondi | 195.137 | 181.711 |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni | 1.384.629 | 1.213.655 |
| Svalutazioni per perdite durevoli di valore | 28.361 | 0 |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari | (420.847) | 0 |
| Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | 1.187.280 | 1.395.366 |
| 2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto | 3.058.880 | 2.884.333 |
| Variazioni del capitale circolante netto | | |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze | (64.084) | (88.193) |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti | (248.074) | (587.135) |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori | (90.648) | 299.950 |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi | 6.905 | (487.476) |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi | 296.254 | 154.519 |
| Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto | 283.362 | 237.850 |
| Totale variazioni del capitale circolante netto | 183.715 | (470.485) |
| 3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto | 3.242.595 | 2.413.848 |
| Altre rettifiche | | |
| Interessi incassati/(pagati) | (127.305) | (138.382) |
| (Imposte sul reddito pagate) | 0 | 1.736 |
| (Utilizzo fondi) | (155.905) | (74.317) |
| Totale altre rettifiche | (283.210) | (210.963) |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A) | 2.959.387 | 2.202.885 |
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento | | |
| Immobilizzazioni materiali | | |
| (Investimenti) | (358.611) | (304.739) |
| Disinvestimenti | 47.406 | 0 |
| Immobilizzazioni immateriali | | |
| (Investimenti) | (2.889.286) | (1.868.962) |
| Disinvestimenti | 0 | 0 |
| Immobilizzazioni finanziarie | | |
| (Investimenti) | (230.000) | (60.000) |
| Disinvestimenti | 0 | 0 |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) | (3.430.491) | (2.233.701) |
| C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento | | |
| Mezzi di terzi | | |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche | 1.653.575 | 1.211.358 |
| (Rimborso finanziamenti) | (944.107) | (783.569) |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) | 709.468 | 427.789 |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+/-B+/-C) | 238.362 | 396.973 |
| Effetto cambi sulle disponibilità liquide | | |
| Disponibilità liquide a inizio periodo | | |
| Depositi bancari e postali | 51.446 | 24.040 |
| Danaro e valori in cassa | 34.476 | 26.598 |
| Totale disponibilità liquide a inizio periodo | 85.922 | 50.638 |
| Disponibilità liquide a fine periodo | | |
| Depositi bancari e postali | 141.174 | 136.605 |
| Danaro e valori in cassa | 183.110 | 311.006 |
| Totale disponibilità liquide a fine periodo | 324.284 | 447.611 |
| Variazione | 238.362 | 396.973 |

In calce al rendiconto finanziario sopra illustrato, di seguito si espone una tabella riepilogativa della situazione patrimoniale post valutazione del ramo ceduto a seguito di conferimento di ramo d'azienda effettuato nel corso del periodo da Kaleon S.r.l. (società conferente) a favore di Vigilo RE S.r.l. (società conferitaria), precisando che i saldi sotto indicati sono alla data di efficacia del conferimento:

| Situazione patrimoniale ramo "administrative services" | 01.02.2025 |
|---|-------------------|
| Immobilizzazioni materiali | 3.444 |
| Avviamento | 464.835 |
| Altri crediti | 1.672 |
| TOTALE ATTIVO | 469.951 |
| Fondo TFR | 43.990 |
| Debiti verso il personale | 25.961 |
| TOTALE PASSIVO | 69.951 |
| Differenza da conferimento | 400.000 |

* * * * *

NOTA AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30.06.2025

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato del gruppo Kaleon S.r.l.(già SAG S.r.l.; di seguito anche il "Gruppo") chiuso al 30.06.2025 riporta un utile netto di periodo di Euro 1.287.851, interamente di competenza del Gruppo, dopo gli ammortamenti e le svalutazioni di Euro 1.412.990 e le imposte di Euro 489.138.

Gli amministratori, tenuto conto dell'avvio del progetto di ammissione alla negoziazione delle future azioni della Società Capogruppo Kaleon S.r.l. (di seguito anche "la Società") sull'Euronext Growth Milan gestito da Borsa Italiana S.p.A. e sull'Euronext Growth Paris gestito da Euronext Paris S.A., hanno redatto il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30.06.2025.

Principi di consolidamento

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato sono quelli adottati dalla Capogruppo per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024.

Gli elementi dell'attivo e del passivo di denominazione e contenuto identici o analoghi, figuranti nei bilanci delle imprese del Gruppo e destinati a confluire nelle stesse voci del bilancio consolidato semestrale abbreviato vengono valutati con criteri uniformi.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato prevede il consolidamento dei valori delle attività, delle passività, dei costi, dei ricavi e dei flussi finanziari delle imprese controllate direttamente e indirettamente dalla Capogruppo secondo il metodo del consolidamento integrale.

Il procedimento di consolidamento integrale avviene attraverso le seguenti fasi:

- rettifiche per uniformarsi ai principi contabili di Gruppo nonché eventuali altre rettifiche necessarie ai fini del consolidamento, quali riclassifiche;
- aggregazione dei bilanci o delle informazioni finanziarie da consolidare indipendentemente dalla percentuale di partecipazione. I conti economici delle società acquisite o cedute nel corso del periodo vengono aggregati in base al periodo di possesso del Gruppo;
- eliminazione del valore di iscrizione delle partecipazioni nelle società consolidate in contropartita delle corrispondenti quote del patrimonio netto dell'impresa controllata di pertinenza del Gruppo alla data di acquisizione.

La differenza da consolidamento se positiva, è imputata, ove possibile, a ciascuna attività identificabile acquisita, nel limite del valore corrente di tali attività e, comunque, per valori non superiori al loro valore recuperabile, nonché a ciascuna passività identificabile assunta, inclusi i relativi effetti fiscali.

Nella circostanza di differenza da annullamento positiva non interamente allocata sulle attività e sulle passività acquisite separatamente identificabili, il residuo è imputato alla voce "Avviamento/Differenza da consolidamento" delle immobilizzazioni immateriali, a meno che esso debba essere in tutto o in parte imputato a conto economico. L'attribuzione del residuo della differenza da consolidamento ad avviamento è effettuata a condizione che siano soddisfatti i requisiti per l'iscrizione dell'avviamento previsti dal principio contabile di riferimento.

La differenza da consolidamento se negativa, è imputata, ove possibile, a riduzione delle attività iscritte per valori superiori al loro valore recuperabile e alle passività iscritte ad un valore inferiore al loro valore di estinzione, al netto del relativo effetto fiscale. L'eventuale eccedenza negativa, se non è

riconducibile alla previsione di risultati economici sfavorevoli ma al compimento di un buon affare, viene contabilizzata nella specifica riserva di patrimonio netto "Riserva di consolidamento". Non vi sono quote di partecipazione di spettanza di terzi.

Breve descrizione del Gruppo e perimetro di consolidamento

Si descrivono di seguito le attività svolte dal Gruppo.

Ticketing

Il Gruppo svolge principalmente l'attività di gestione del flusso turistico dei visitatori che si recano ai Palazzi ed ai giardini Borromeo, posti sull'Isola Bella, sull'Isola Madre del Lago Maggiore nonché alla Villa Pallavicino, alla Rocca d'Angera e ai Castelli di Cannero, immobili e giardini caratterizzati da animali e piante rare e fiori esotici, e da esposizioni di rilevante carattere artistico e culturale tra cui di particolare interesse l'esposizione di quadri, mobili, bambole e porcellane; gli immobili, unitamente a parte delle collezioni di arredi, quadri e mobilia in essi esposti al pubblico, sono in gran parte posti sotto la tutela del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi delle Leggi per la conservazione dei beni di interesse storico, artistico e culturale.

Oltre ai siti sopra descritti, vi è anche il sito del Parco del Mottarone, nella sua doppia veste invernale ed estiva, composto da distinti rami d'azienda di proprietà della società controllata Parco del Mottarone S.r.l. e che la società controllante Kaleon gestisce attraverso distinti contratti di affitto di ramo d'azienda, rami che si riferiscono a:

- il ramo d'azienda Impianti Sci e attività connesse, avente ad oggetto l'attività di conduzione ed esercizio di impianti sciistici di risalita, gestione di impianti e di piste per l'esercizio dello sci alpino e degli sport invernali e attività di vendita delle attrezzature connesse;
- il ramo d'azienda Noleggio, avente ad oggetto l'attività noleggio di biciclette, mountain bike, nonché l'attività di noleggio sci, scarponi e relativa attrezzatura sportiva, sedie e sdraio;
- il ramo d'azienda Parco Avventura, avente ad oggetto l'attività di "Parco avventura con percorsi sospesi", e precisamente parco divertimenti, costituito da diversi percorsi aerei posti a varie altezze da terra che, con l'aiuto di liane, ponti tibetani, cavi (teleferiche), reti e passerelle, permettono di passare da un albero all'altro in estrema sicurezza;
- il ramo d'azienda Ristorante – Bar – Rifugio, avente ad oggetto l'attività di bar, caffetteria, ristoro e "ristorazione con somministrazione".

L'offerta di tutti i siti è rivolta a diverse categoria di visitatori quali privati, aziende, gruppi e anche scuole di ogni grado.

Food & Beverage e Hospitality

Il Gruppo completa la propria attività principale precedentemente descritta, integrando all'esperienza della visita alle Terre Borromeo e dei suoi siti museali, la fornitura di servizi di food & beverage nei ristoranti e nelle caffetterie Terre Borromeo, nonché offrendo anche la possibilità di trascorrere un weekend o più giorni di relax nei siti Terre Borromeo sul Lago Maggiore grazie ai propri appartamenti destinati a locazioni turistiche e/o per una soluzione ancora più esclusiva, tramite le due suites situate nell'edificio dell'antico Albergo Ristorante Delfino.

Retail

Il Gruppo svolge anche l'attività di retail, sia tramite i propri punti vendita che in modalità e-commerce tramite il proprio sito, di vendita di beni e accessori quali a titolo esemplificativo e non esaustivo i gadget delle Terre Borromeo quali beni di Cartoleria ed Editoria, Profumi, Gioielli e accessori vari.

Eventi

La Rocca di Angera rappresenta anche la location destinata alla locazione di spazi per l'organizzazione di eventi, cerimonie e matrimoni.

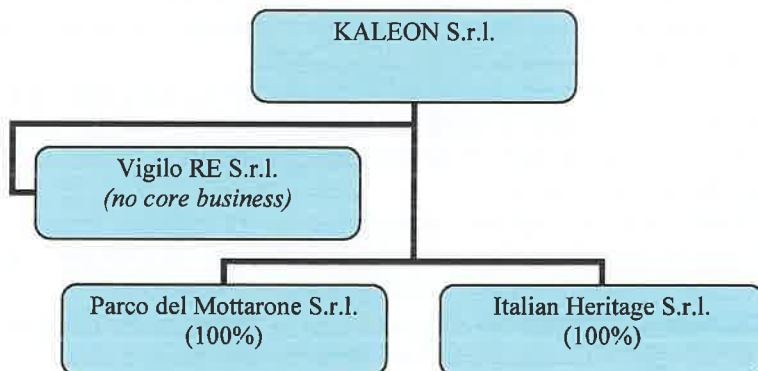
Administrative service

Il Gruppo ha svolto a favore di Società consociate, anche l'attività accessoria di servizi di elaborazione dati a supporto della gestione contabile ed amministrativa nonché attività di gestione immobiliare relativa a qualsiasi tipo di operazione, inclusa la gestione dei contratti di locazione e la pianificazione gestionale ed assistenza nella stesura di budgets e proposte per il miglioramento della redditività degli immobili. Il ramo d'azienda relativo a tale attività, non afferente al business principale del Gruppo, è stato conferito, con effetto 1° febbraio 2025, nella Società controllata non consolidata Vigilo RE S.r.l., partecipazione poi successivamente ceduta in data 29.07.2025.

Si precisa che a seguito del conferimento, è stata trasferita l'attività di servizi amministrativi e gestionali svolta per le Società facenti capo indirettamente al socio unico, mentre tale attività continuerà ad essere svolta per le società controllate Parco del Mottarone S.r.l. e Italian Heritage S.r.l. e per la società collegata Scuola Sci Stella Alpina Mottarone S.t.p. S.r.l., attività che genererà ricavi annui per circa Euro 16mila.

Le attività del Gruppo risultano ancora in fase di consolidamento e di espansione, in quanto lo stesso continua ad investire, innovare e sviluppare, da un lato per migliorare sempre di più l'offerta sui siti già gestiti e, dall'altro, andando continuamente alla ricerca di potenziali nuovi siti turistici al fine consolidare ed incrementare ulteriormente la propria posizione nel settore turistico italiano e internazionale, soprattutto per ciò che riguarda i siti con rilevanza di carattere artistico e culturale.

Di seguito si espone la composizione del Gruppo:



Operativamente, le società del Gruppo che svolgono le attività sopra elencate e che di fatto rappresentano il perimetro di consolidato sono le seguenti:

- **KALEON S.r.l.**, società capogruppo, con sede a Milano in Via Borromei 1/A e capitale sociale di Euro 1.500.000, codice fiscale, partita IVA e iscrizione a registro imprese n. 07040700150.
- **Parco del Mottarone S.r.l.**, società controllata al 100%, con sede a Milano in Via Borromei 1/A e capitale sociale di Euro 165.000, codice fiscale, partita IVA e iscrizione a registro imprese n. 02445510031, inclusa nel perimetro di consolidamento con il metodo integrale.

Si segnala che non sono state consolidate le partecipazioni totaliarie detenute nelle seguenti Società:

- Italian Heritage S.r.l., con sede a Stresa (VB), capitale sociale di Euro 10.000, codice fiscale, partita IVA e iscrizione a registro imprese n. 02789030034, società costituita in data 31.10.2024 che chiuderà il suo primo esercizio sociale al 31.12.2025 e che non ha ancora iniziato la propria attività sociale e pertanto, anche ai sensi dell'art. 28 comma 2 D.lgs. 127/91, è stata esclusa dall'area di consolidato in quanto l'inclusione è irrilevante al fine di rappresentare la situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo.
- Vigilo RE S.r.l., con sede a Milano e capitale sociale di Euro 50.000, codice fiscale, partita IVA e iscrizione a registro imprese n. 13812410960, società che opera nel settore di servizi di elaborazione dati a supporto della gestione contabile ed amministrativa nonché attività di gestione immobiliare relativa a qualsiasi tipo di operazione inclusa la gestione dei contratti di locazione e la pianificazione gestionale ed assistenza nella stesura di budgets e proposte per il miglioramento della redditività degli immobili. Precisamente, tale attività è iniziata in Vigilo RE S.r.l. a partire dal 1° febbraio 2025 (data di efficacia del conferimento) a seguito del conferimento di ramo d'azienda realizzato tra Kaleon S.r.l. (società conferente) e Vigilo RE S.r.l. (società conferitaria) e pertanto, nel bilancio semestrale consolidato di Kaleon S.r.l. sono presenti solo ricavi per tale attività di competenza di gennaio 2025.

Come già precedentemente evidenziato, si rammenta che tale attività continuerà ad essere svolta da Kaleon S.r.l. a favore delle società controllate Parco del Mottarone S.r.l. e Italian Heritage S.r.l. e nei confronti della società collegata Scuola Sci Stella Alpina Mottarone S.t.p. S.r.l., mentre l'attività svolta nei confronti delle società facenti capo indirettamente al socio unico è stata appunto trasferite in capo a Vigilo RE S.r.l.

I ricavi relativi ai servizi prestati da parte di Kaleon attraverso il ramo d'azienda conferito risultano essere pari a Euro 77 mila al 30.06.2025, mentre erano pari a Euro 212 mila al 30.06.2024 (importo indicato al netto dei Euro 3mila verso la controllata Parco del Mottarone S.r.l.). Si segnala che con il conferimento del ramo d'azienda Kaleon ha conferito a Vigilo Re anche i contratti di lavoro di tre dipendenti che svolgevano tale attività.

La Società non è stata consolidata in quanto destinata alla vendita.

L'operazione di cessione si è di fatto concretizzata in data 29.07.2025.

Forma e contenuto del bilancio consolidato semestrale abbreviato

Il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è redatto in conformità all'OIC 30 che disciplina la redazione dei bilanci intermedi, alle norme del Codice Civile ed alle disposizioni del D.Lgs. 9 aprile 1991, n. 127.

Nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico sono state omesse le voci a saldo "zero" nel presente periodo e nell'esercizio precedente.

Gli importi dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, così come pure quelli della presente Nota, sono espressi in unità di Euro.

Il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è basato sul presupposto della continuità aziendale.

Infine, per quanto riguarda i rapporti con le imprese controllate e con le altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nell'apposito paragrafo del bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Postulati generali di redazione del bilancio

La valutazione delle voci del presente bilancio semestrale è stata fatta ispirandosi ai postulati generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale; la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC. Sono stati altresì rispettati i postulati della costanza nei criteri di valutazione, rilevanza e comparabilità delle informazioni.

In applicazione dei sopra menzionati postulati:

- la valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura del semestre, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza del semestre, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso;
- si è tenuto conto dei proventi e oneri di competenza del semestre indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. La competenza è il criterio temporale con il quale i componenti positivi e negativi di reddito sono stati imputati al conto economico ai fini della determinazione del risultato del semestre;
- l'organo amministrativo ha effettuato una valutazione prospettica della capacità dell'azienda a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento della semestrale. La valutazione effettuata non ha identificato significative incertezze in merito a tale capacità;
- l'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni si è basata sui termini contrattuali delle transazioni e sul loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici; la rilevanza dei singoli elementi che compongono le voci del bilancio semestrale è stata giudicata nel contesto complessivo dello stesso. Per quantificare la rilevanza si è tenuto conto sia di elementi qualitativi che quantitativi;
- in applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Consolidata sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico del Gruppo.

Criteri di valutazione

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo e soggette ad ammortamento diretto secondo il loro periodo di utilità economica; sono costituite da costi che hanno utilità pluriennale che vengono ammortizzati sulla base della durata contrattuale del bene e/o in un periodo stimato con ragionevole certezza tale da permettere la loro recuperabilità. La voce è relativa a costi sostenuti per l'adattamento, la manutenzione a carattere straordinario, a miglioramenti e a spese per l'adeguamento alle norme di sicurezza sostenute sugli immobili ed i beni mobili di proprietà di terzi condotti in locazione per lo svolgimento dell'attività sociale che vengono ammortizzate in quote costanti come segue:

| Categoria cespiti | aliquote |
|---|---|
| Costi d'impianto e ampliamento | 20% |
| Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | 5% -12,50% - 20% |
| Diritti di brevetto | 20% |
| Avviamento | 20% |
| Altre | 16,67% - 20% - 14,29% - 12,50% - 10% - 6,67% - 5% - 4,17%-5,56% |

Si ricorda che, a partire dall'esercizio 2018, la società controllante ha rideterminato il criterio di ammortamento delle "spese incrementative sui beni di terzi" e degli "oneri"; in particolare, ai sensi dell'OIC 24, la vita utile di tali costi è stata stimata con maggior ragionevole certezza e secondo il principio della prudenza, con un conseguente allineamento della vita utile del cespiti con il periodo di durata prevedibile. Tale nuovo criterio risulta maggiormente appropriato in considerazione della durata contrattuale degli immobili condotti in locazione, più aderente all'attuale profilo economico della tipologia di intervento e alla relativa capacità di contribuzione al risultato d'impresa attraverso la produzione di flussi reddituali.

Si rammenta inoltre che la Società controllante nell'esercizio 2020 si è avvalsa della facoltà prevista dalla L. 126/2020, che ha convertito il D.L. n. 104/2020 (cd. "Decreto Agosto"), rivalutando esclusivamente i marchi d'impresa. La rivalutazione dei marchi è stata contabilizzata mediante l'incremento del costo storico, ed è stata imputata nella specifica voce del patrimonio netto "Riserva da rivalutazione D.L. 104/2020", iscritta al netto dell'imposta sostitutiva dovuta per il riconoscimento ai fini fiscali del maggior valore dei marchi, in quanto la Società ha optato per la facoltà di effettuare la rivalutazione sia ai fini civilistici che fiscali, mentre la riserva patrimoniale sopra descritta che si genera dal saldo attivo da rivalutazione (al netto del debito per l'imposta sostitutiva dovuta per il riconoscimento ai fini fiscali del maggior valore del marchio) costituisce una riserva in sospensione d'imposta. I maggiori valori relativi alla parte rivalutata sono riconosciuti ai fini fiscali a decorrere dall'esercizio successivo 2021.

Il maggior valore attribuito ai marchi d'impresa pari ad Euro 1.600.000 viene sistematicamente ammortizzato civilisticamente in 20 anni e fiscalmente in 50 anni.

Immobilizzazioni Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene.

Di seguito si espongono le aliquote di ammortamento utilizzate nel periodo:

| Categoria cespiti | aliquote |
|--|-----------|
| Attrezzature industriali e commerciali | 12% |
| Impianti e macchinari | 10% - 15% |
| Altri beni: | |
| <i>Imbarcazioni</i> | 8% |
| <i>Autoveicoli</i> | 25% |
| <i>Macchine d'ufficio</i> | 10% |
| <i>Mobili e Arredi</i> | 10% |
| <i>Telefoni e cellulari</i> | 25% |
| <i>Beni di importo non superiore al 516,46</i> | 100% |

Si rammenta che a partire dall'esercizio 2018, la società controllante ha rideterminato la vita utile degli "impianti" illuminazione, antintrusione, sorveglianza, irrigazione alla quale è associabile un nuovo coefficiente di ammortamento pari al 10% anziché il 15% precedentemente applicato, e delle "macchine d'ufficio e connessi" alla quale è associabile un nuovo coefficiente di ammortamento pari al 10% anziché il 20% precedentemente applicato. L'opportunità e la valutazione di tale scelta risulta principalmente dagli avvenuti mutamenti nelle condizioni originarie e precisamente da considerazioni di natura tecnico funzionale, essendo i beni in commento in grado di esprimere una maggiore utilità per via dei costanti ed ingenti interventi effettuati negli ultimi esercizi.

Si rammenta inoltre che la società controllante ha ricevuto in affitto dalla società controllata Parco del Mottarone S.r.l. i distinti rami d'azienda e precisamente ha ricevuto in affitto:

- *il ramo d'azienda Impianti Sci e attività connesse*, avente ad oggetto l'attività di conduzione, esercizio di impianti sciistici di risalita, gestione di impianti e di piste per l'esercizio dello sci alpino e degli sport invernali e attività di vendita delle attrezzature connesse;
- *il ramo d'azienda Noleggio*, avente ad oggetto l'attività noleggio di biciclette, mountain bike, nonché l'attività di noleggio sci, scarponi e relativa attrezzatura sportiva, sedie e sdraio;
- *il ramo d'azienda Parco Avventura*, avente ad oggetto l'attività di "Parco avventura con percorsi sospesi", e precisamente parco divertimenti, costituito da diversi percorsi aerei posti a varie altezze da terra che, con l'aiuto di liane, ponti tibetani, cavi (teleferiche), reti e passerelle, permettono di passare da un albero all'altro in estrema sicurezza;
- *il ramo d'azienda Ristorante – Bar – Rifugio*, avente ad oggetto l'attività di bar, caffetteria, ristoro e "ristorazione con somministrazione".

I distinti rami d'azienda affittati sono composti anche da tutti beni materiali afferenti al ramo, e pertanto non essendoci deroga all'art. 2561 c.c., la società in qualità di affittuario ha l'obbligo di conservare l'efficienza dei beni ricevuti in affitto nonché su di essa grava il costo sul deperimento economico-tecnico e sull'obsolescenza dei beni ricevuti in affitto e pertanto sarà quest'ultima a rilevare le quote di ammortamento dell'esercizio, durante tutta la durata dei contratti di affitto di rami d'azienda, attraverso l'accantonamento di un fondo di ripristino immobilizzazioni materiali relativi a tali rami, che al 30 giugno 2025 ammonta ad Euro 863.836, ed include l'accantonamento di periodo pari ad Euro 87.176.

La società controllante inoltre, ha diritto, come previsto dai contratti stipulati, a dedurre fiscalmente le quote di ammortamento relative ai beni materiali che compongono i rami d'azienda ricevuti in affitto ai sensi dell'art. 102 co. 8 del TUIR.

Partecipazioni

Le partecipazioni destinate a permanere durevolmente nel patrimonio dell'impresa per effetto della volontà della direzione aziendale e dell'effettiva capacità della Società di detenerle per un periodo prolungato di tempo vengono classificate nelle immobilizzazioni finanziarie. Diversamente, vengono iscritte nell'attivo circolante.

Il cambiamento di destinazione tra attivo immobilizzato e attivo circolante, o viceversa, è rilevato secondo i criteri valutativi specifici del portafoglio di provenienza.

Le partecipazioni sono valutate con il metodo del costo. Le partecipazioni sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono costituiti da costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte. Il valore di iscrizione delle partecipazioni si incrementa per effetto degli aumenti di capitale a pagamento o di rinuncia al credito da parte del socio. Gli aumenti di capitale a titolo gratuito non incrementano il valore delle partecipazioni.

Nel caso in cui le partecipazioni abbiano subito alla data di bilancio perdite di valore ritenute durevoli, il loro valore di carico viene ridotto al minor valore recuperabile, fino all'azzeramento del valore di carico. Nei casi in cui la Società sia obbligata a farsi carico delle coperture delle perdite conseguite dalle partecipazioni può rendersi necessario un accantonamento al passivo per poter far fronte, per la quota di competenza, alla copertura del deficit patrimoniale delle stesse. Qualora negli esercizi successivi vengano meno i motivi della svalutazione effettuata, il valore della partecipazione viene ripristinato fino a concorrenza, al massimo, del costo originario.

Rimanenze

Le giacenze di magazzino sono valutate al minore tra il costo d'acquisto (comprensivo degli oneri accessori) ed il corrispondente valore di realizzo emergente dall'andamento di mercato; in particolare la valutazione delle rimanenze, essenzialmente relative a pubblicazioni e merce varia venduta nei musei, è stata effettuata, tenuto conto del valore di mercato, sulla base dei prezzi medi di acquisto.

Crediti

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide da clienti o da altri soggetti. Sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo.

Tali crediti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi e al netto delle svalutazioni stimate e delle perdite su crediti contabilizzate per adeguare il credito valore di presumibile realizzo.

La società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato per l'esercizio corrente in quanto l'effetto risulta di scarso rilievo alla medesima data.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e della specifica controparte.

I crediti aventi natura di finanziamento sono evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti.

I debiti originati da acquisti di beni sono rilevati quando si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono ricevuti, vale a dire quando la prestazione è stata effettuata. I debiti di finanziamento e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando sorge l'obbligazione della Società al pagamento verso la controparte.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i debiti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del debito sono di scarso rilievo.

La società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato per l'esercizio corrente in quanto l'effetto risulta di scarso rilievo alla medesima data.

I debiti commerciali con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, senza corresponsione di interessi o con interessi contrattuali significativamente diversi dai tassi di interesse di mercato, ed i relativi costi, sono rilevati inizialmente al valore determinato attualizzando i flussi finanziari futuri al tasso di interesse di mercato. La differenza tra il valore di rilevazione iniziale del debito così determinato e il valore a termine è rilevata a conto economico come onere finanziario lungo la durata del debito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

In presenza di debiti finanziari, la differenza fra le disponibilità liquide ricevute ed il valore attuale dei flussi finanziari futuri, determinato utilizzando il tasso di interesse di mercato, è rilevata tra i proventi o gli oneri finanziari del conto economico al momento della rilevazione iniziale, salvo che la sostanza dell'operazione o del contratto non inducano ad attribuire a tale componente una diversa natura e quindi un diverso trattamento contabile.

I debiti sono eliminati in tutto o in parte dal bilancio quando l'obbligazione contrattuale e/o legale risulta estinta per adempimento o altra causa, o trasferita.

Disponibilità liquide

Sono iscritte per il loro effettivo importo alla data di chiusura del periodo.

Ratei e Risconti

I ratei e risconti, sia attivi che passivi, sono stati determinati secondo il criterio della competenza temporale ed economica e riflettono ricavi, proventi, costi ed oneri attribuiti ad un arco temporale interessante più esercizi consecutivi.

Fondi per oneri e rischi

I fondi per rischi ed oneri sono destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia, alla chiusura dell'esercizio, non erano determinabili l'esatto ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica. Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti nel conto economico fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi.

L'entità degli accantonamenti ai fondi è misurata facendo riferimento alla miglior stima dei costi, ivi incluse le spese legali, ad ogni data di bilancio e non è oggetto di attualizzazione. Qualora nella misurazione degli accantonamenti si pervenga alla determinazione di un campo di variabilità di valori, l'accantonamento rappresenta la miglior stima fattibile tra i limiti massimi e minimi del campo di variabilità dei valori.

Il successivo utilizzo dei fondi è effettuato in modo diretto e solo per quelle spese e passività per le quali i fondi erano stati originariamente costituiti. Le eventuali differenze negative o le eccedenze rispetto agli oneri effettivamente sostenuti sono rilevate a conto economico in coerenza con l'accantonamento originario.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Trattamento di Fine Rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Tale debito corrisponde al totale delle singole indennità maturate fino al 31 dicembre 2024 a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Ricavi e costi

I ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi relativi sia alla gestione caratteristica sia a quella accessoria sono rilevati in base al modello contabile introdotto dal [nuovo] principio OIC 34 che si articola nelle seguenti fasi:

- a) determinazione del prezzo complessivo del contratto;
- b) identificazione dell'unità elementare di contabilizzazione;
- c) valorizzazione delle unità elementari di contabilizzazione; e
- d) rilevazione dei ricavi.

Il prezzo complessivo del contratto è desumibile dalle clausole contrattuali. Sconti, abbuoni, penalità e resi sono contabilizzati a riduzione dei ricavi sulla base della migliore stima del corrispettivo tenendo conto dell'esperienza storica e/o di elaborazioni statistiche.

Nella determinazione del prezzo complessivo si tiene conto anche degli importi dovuti ai clienti che sono assimilabili a sconti e quindi contabilizzati in riduzione del prezzo complessivo. Viceversa, gli importi dovuti ai clienti relativi a prestazioni ricevute, inclusi nel medesimo contratto, sono contabilizzati come costi.

La Società analizza i contratti di vendita al fine di stabilire quali sono le unità elementari di contabilizzazione, vale a dire se da un unico contratto di vendita possano scaturire più diritti e obbligazioni da contabilizzare separatamente in relazione ai singoli beni, servizi o altre prestazioni promesse al cliente.

Non si procede a separare le singole unità elementari di contabilizzazione quando i beni e i servizi previsti dal contratto sono integrati o interdipendenti tra loro, le prestazioni previste dal contratto non rientrano nelle attività caratteristiche, ciascuna delle prestazioni previste dal contratto di vendita viene effettuata nello stesso esercizio e quando, in presenza di contratti non particolarmente complessi la separazione delle singole unità elementari di contabilizzazione produrrebbe effetti irrilevanti sull'ammontare complessivo dei ricavi.

I costi della produzione sono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi. I costi originati da acquisti di beni sono rilevati in base al principio della competenza quando si è verificato il trasferimento sostanziale dei rischi e benefici. I costi originati da acquisti di servizi sono rilevati in base allo stato di avanzamento delle prestazioni ricevute se il contratto tra le parti prevede che l'obbligo al pagamento del corrispettivo per l'acquirente matura via via che la prestazione è ricevuta e l'ammontare del costo di

competenza può essere misurato attendibilmente. Se tali condizioni non sono rispettate il costo è rilevato quando la prestazione è stata completata.

I contributi in conto esercizio dovuti sia in base alla legge sia in base a disposizioni contrattuali sono rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto a percepirli.

Imposte

Le imposte sul reddito (IRES ed IRAP) ed ogni altra imposta e tassa sono state stanziare sulla base della previsione dell'onere d'imposta di pertinenza dell'esercizio e sono espese nello Stato Patrimoniale al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti scomputabili al momento del pagamento.

Sono state contabilizzate anche le imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri, sono esigibili con riferimento all'esercizio in corso (imposte anticipate) e quelle che, pur essendo di competenza dell'esercizio in corso, verranno esatte in esercizi futuri (imposte differite); la contabilizzazione delle imposte anticipate e delle imposte differite riflette le differenze temporanee esistenti tra il valore attribuito ad un componente positivo o ad un componente negativo di reddito secondo criteri civilistici ed il valore attribuito agli stessi ai fini fiscali, valorizzate sulla base delle aliquote ragionevolmente stimate per i prossimi esercizi.

Le attività per imposte anticipate eventualmente non compensate da imposte differite sono incluse nella voce "crediti tributari" dell'attivo circolante, ritenendo esistente la ragionevole certezza del loro futuro recupero in relazione alla capienza di attesi redditi imponibili, precisando altresì che non sussistono imposte anticipate che sono state imputate direttamente al patrimonio netto.

A conto economico la posta relativa alle "imposte correnti" sul reddito dell'esercizio include gli accantonamenti per IRES ed IRAP di competenza sul reddito dell'esercizio, mentre la posta relativa alla "variazione imposte anticipate" include la sommatoria delle imposte anticipate sorte nell'esercizio al netto di quelle sorte in periodi precedenti annullate nell'esercizio.

* * * * *

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

I. Immobilizzazioni Immateriali

Di seguito si espone il dettaglio della movimentazione delle immobilizzazioni immateriali:

| Immobilizzazioni immateriali | 31.12.2024 | Incrementi/ Decrementi | Ammortamenti del periodo | 30.06.2025 |
|---|-------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Diritti di brevetto Industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | 0 | 869.451 | (94.030) | 775.421 |
| Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | 1.428.418 | (142.461) | (40.527) | 1.245.430 |
| Avviamento | 61.618 | 0 | (14.123) | 47.495 |
| Immobilizzazioni in corso ed acconti | 2.496 | 1.888.517 | 0 | 1.891.013 |
| Altre | 9.655.684 | 1.292.520 | (467.733) | 10.480.471 |
| Totale | 11.148.216 | 3.908.027 | (616.413) | 14.439.830 |

La voce "Diritti di brevetto Industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno" si riferisce principalmente ai costi di implementazione del nuovo sistema ERP e delle interfacce connesse con gli altri sistemi di gestione e monitoraggio (ad esempio tesoreria, logistica, raccolta ordini, pianificazione delle vendite, controllo di gestione).

La voce "Concessioni, licenze, marchi e diritti simili" si riferisce principalmente a licenze software e ai marchi d'impresa della società controllante che nell'esercizio 2020 sono stati oggetto di rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa di cui alla L. n. 126/2020 (che ha convertito il D.L. 104/2020) e vengono ammortizzati in 20 anni mentre i costi relativi a marchi, diritti e concessioni vengono ammortizzati in 5 e 8 anni. I decrementi si riferiscono alla riclassifica dei software immateriali nella voce diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno e pertanto non vi è stata alcuna dismissione.

La voce "Avviamento" deriva principalmente da acquisizioni di rami d'azienda effettuati dalla controllata Parco del Mottarone S.r.l. per residui Euro 47.495.

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" si riferisce principalmente alla capitalizzazione di manutenzioni a carattere straordinario, a miglioramenti e a spese per l'adeguamento alle norme di sicurezza sostenute sui beni immobili ed i beni mobili di proprietà di terzi condotti in locazione per lo svolgimento dell'attività sociale.

Le “immobilizzazioni in corso e acconti” sono relativi a lavori o attività in corso di svolgimento non ancora terminati al 30.06.2025. Si riferiscono principalmente a costi di manutenzione straordinaria e lavori di ristrutturazione in corso di svolgimento sui diversi siti turistici relativi all’attività sociale quali Parco Pallavicino e Castelli di Cannero.

II. Immobilizzazioni Materiali

Di seguito si espone il dettaglio della movimentazione delle immobilizzazioni materiali:

| Immobilizzazioni materiali | 31.12.2024 | Incrementi/ Decrementi | Ammortamenti del periodo e Accantonamento fondo ripristino rami d'azienda | 30.06.2025 |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|--|-------------------|
| Terreni e fabbricati | 69.744 | 68.674 | (8.347) | 130.071 |
| Impianti e macchinari | 5.015.481 | 108.557 | (357.389) | 4.766.649 |
| Altri beni | 3.458.801 | 439.799 | (402.480) | 3.496.120 |
| Immobilizzazioni in corso ed acconti | 2.947.455 | (1.356.372) | 0 | 1.591.083 |
| Totale | 11.491.481 | (739.342) | (768.216) | 9.983.924 |

I “*Terreni e fabbricati*” si compongono di costruzioni leggere e degli immobili di proprietà della società controllata Parco del Mottarone S.r.l..

Gli “*Impianti e Macchinari*” includono tutti gli impianti strumentali presenti sui diversi siti turistici dove si svolge l’attività sociale. La variazione di periodo si riferisce principalmente agli impianti installati sul nuovo sito turistico Castelli di Cannero, che ha iniziato la propria attività a giugno 2025.

Gli “*Altri beni*” includono immobilizzazioni materiali residuali e strumentali all’attività sociale quali mobili e arredi, macchine d’ufficio elettroniche, telefoni, automezzi. Si segnala che parte dei cespiti presenti in tale voce sono stati interamente svalutati nel corso del periodo per l’importo complessivo di Euro 28.361, in quanto tali cespiti hanno terminato la loro vita utile.

Le “*Immobilizzazioni in Corso e Acconti*” si riferiscono ai costi d’acquisto di beni materiali (es. imbarcazioni) connessi all’attività sociale acquistati da terzi e non ancora ultimati al 30.06.2025.

Si rammenta inoltre che il processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali oggetto di affitto dei rami d’azienda sopra descritti è stato “sospeso” nella società controllata Parco del Mottarone S.r.l. e viene rilevato in Kaleon S.r.l. attraverso l’accantonamento di un fondo di ripristino immobilizzazioni materiali, in quanto non essendo stata esercitata la deroga di cui all’art. 2561 c.c., l’affittuario (la società controllante) ha l’obbligo di conservare l’efficienza dei beni ricevuti in affitto nonché su di esso grava il costo sul deperimento economico-tecnico e sull’obsolescenza dei beni ricevuti in affitto.

III. Immobilizzazioni Finanziarie

Di seguito si espone il dettaglio della movimentazione:

| | 30.06.2025 | 31.12.2024 | Variazioni |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Partecipazioni in imprese controllate non consolidate | 420.000 | 20.000 | 400.000 |
| Totale | 420.000 | 20.000 | 400.000 |

La voce si compone di:

- partecipazione nella società “Italian Heritage S.r.l.”, con sede a Stresa (VB) e capitale sociale di Euro 10.000, codice fiscale, partita IVA e iscrizione a registro imprese n. 02789030034, pari a nominali Euro 10.000 rappresentante il 100% del capitale sociale, iscritta a bilancio per Euro 10.000, importi pari al costo di sottoscrizione.
- partecipazione nella società “Vigilo RE S.r.l.”, con sede a Milano e capitale sociale di Euro 50.000, codice fiscale, partita IVA e iscrizione a registro imprese n. 13812410960, pari a nominali Euro 50.000 rappresentante il 100% del capitale sociale, iscritta a bilancio per Euro 410.000, importi pari al costo di sottoscrizione di Euro 10.000 più l’incremento di Euro 400.000 derivante dal conferimento di ramo d’azienda a favore della stessa, che avuto effetto a partire dal 1° febbraio 2025 e avente ad oggetto il ramo che opera nel settore di servizi di elaborazione dati a supporto della gestione contabile ed amministrativa nonché attività di gestione immobiliare relativa a qualsiasi tipo di operazione (acquisto, gestione, etc..).

Il conferimento del ramo d’azienda sopra descritto ha generato in capo alla società conferente una plusvalenza da conferimento pari ad Euro 465.785 iscritta nella voce “Altri ricavi e proventi”.

Come già precisato in premessa, Italian Heritage S.r.l. non è stata consolidata non avendo ancora iniziato la propria attività e pertanto irrilevante ai fini della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica di Gruppo, mentre Vigilo RE S.r.l. non è stata

consolidata in quanto trattasi di Società destinata alla vendita, operazione peraltro avvenuta concretamente in data 29 luglio 2025.

Si segnala infine che la Società non ha percepito alcun dividendo nel corso dell'esercizio dalle società partecipate.

Partecipazioni in imprese collegate

Ammontano ad Euro 5.000 e si riferiscono a:

- partecipazione da nominali Euro 2.000 rappresentante il 33,33% del capitale sociale nella società "Scuola Sci Stella Alpina Mottarone S.t.p. S.r.l.", con sede a Stresa (VB) e capitale sociale di Euro 6.000, iscritta a bilancio per Euro 2.000, importo pari al costo di sottoscrizione di Euro 2.000, alla differenza tra nuovi finanziamenti e rinunce al credito nei confronti della stessa pari ad Euro netti 155.000 ed esposto al netto della svalutazione effettuata nel corso del periodo precedente di pari importo;
- partecipazione da nominali Euro 3.000 rappresentante il 30% del capitale sociale nella società "Tutto Bene S.r.l.", con sede a Milano e capitale sociale di Euro 10.000, iscritta a bilancio per Euro 3.000, importo pari al costo di sottoscrizione.

Crediti in imprese controllate

Ammonta ad Euro 200.000 e si riferisce al finanziamento infruttifero con scadenza 31.12.2026 concesso alla società controllata non consolidata Vigilo RE S.r.l..

Crediti in imprese collegate

Ammonta ad Euro 80.000 e si riferisce al finanziamento infruttifero con scadenza 30.06.2025 concesso alla collegata Scuola Sci Stella Alpina Mottarone S.t.p. S.r.l., movimentato nel corso del periodo per l'ulteriore finanziamento di 30.000 euro per far fronte al fabbisogno di business della Società collegata.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I. Rimanenze

Le rimanenze si compongono principalmente delle materie di consumo utilizzate nell'ambito dell'attività *food&beverage* e di merci destinate alla rivendita nell'ambito dell'attività di *retail*.

Tenuto conto dell'alta stagione in corso del business, la variazione è dovuta ai maggiori acquisti di merci per far fronte alle vendite della stagione.

Di seguito si espone la movimentazione:

| | 30.06.2025 | 31.12.2024 | Variazioni |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | 582.210 | 518.126 | 64.084 |
| Totale | 582.210 | 518.126 | 64.084 |

II. Crediti

Prima di procedere all'analisi delle singole voci, dettagliamo nel prospetto che segue la composizione e la comparazione dell'attivo circolante nei due esercizi considerati:

| | 30.06.2025 | 31.12.2024 | Variazioni |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Crediti verso clienti | 607.340 | 359.266 | 248.074 |
| Crediti verso collegate | 0 | 278 | (278) |
| Crediti tributari | 49.902 | 51.375 | (1.473) |
| Imposte anticipate | 484.145 | 516.839 | (32.694) |
| Crediti verso diversi | 177.450 | 63.532 | 113.918 |
| Totale | 1.318.837 | 991.290 | 327.547 |

I crediti sono tutti esigibili entro l'esercizio successivo.

I "Crediti verso Clienti", tutti scadenti entro l'esercizio, includono anche i crediti per fatture da emettere per l'importo di Euro 129.214 e sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti (Euro 8.118), fondo che non ha subito variazioni nel corso del periodo in quanto alla data di chiusura del periodo non si ravvisano posizioni creditorie per cui vi è un rischio di inesigibilità.

Tenuto conto dell'alta stagione in corso del business, l'incremento dei crediti verso clienti rispetto al 31.12.2024 si riferisce principalmente a crediti verso tour operator per la vendita dei titoli d'ingresso e crediti verso clienti per affitto spazi.

I crediti verso clienti esteri ammontano a 76.854 mentre la restante parte è vantata verso soggetti italiani.

I "Crediti verso Altri" includono principalmente crediti per depositi cauzionali, crediti verso dipendenti, crediti verso INAIL e acconti a fornitori. La variazione rispetto al 31.12.2024 si riferisce principalmente a maggiori depositi cauzionali per Euro 71mila e acconti a fornitori per Euro 13mila.

I "Crediti Tributarî" si riferiscono principalmente al credito IVA di periodo.

Le "Imposte Anticipate" includono attività relative a differenze temporanee originatesi nell'esercizio corrente e quelli precedenti che, sulla base di una specifica valutazione, si è valutato di iscrivere coerentemente alle disposizioni dell'OIC 25, e precisamente sono state stanziare su perdite fiscali pregresse e su diseallineamento dell'ammortamento civilistico e fiscale di avviamenti e del marchio rivalutato.

IV. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide di Euro 324.284 sono costituite dalle disponibilità sui conti correnti intrattenuti presso le Banche con cui opera la Società (Euro 141.174) e dal numerario esistente in cassa (Euro 183.110). Per maggiori informazioni sulle variazioni della voce rispetto al 31.12.2024 si rimanda al rendiconto finanziario.

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo. Non sussistono, al 30.06.2025, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Ammontano al 30.06.2025 ad Euro 763.130 e si riferiscono a ratei attivi per interessi e contributi in conto esercizio ed a risconti attivi che si riferiscono principalmente ad affitti passivi, assicurazioni, costi per pubblicità e canoni assistenza.

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Il Patrimonio netto contabile è costituito dai seguenti conti che hanno avuto le variazioni indicate:

| | 30.06.2025 | 31.12.2024 | Variazioni |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Capitale sociale | 1.500.000 | 1.500.000 | 0 |
| Riserva sovrapprezzo quote | 1.500.000 | 1.500.000 | 0 |
| Riserva di rivalutazione | 1.556.104 | 1.556.104 | 0 |
| Riserva legale | 300.000 | 300.000 | 0 |
| Riserva euro | 1 | 4 | (3) |
| Riserva per avanzo da fusione | 104.291 | 104.291 | 0 |
| Riserva sopensione ammortamenti 2020 | 1.019.373 | 1.019.373 | 0 |
| Utili (Perdite) a nuovo | 259.207 | (1.278.021) | 1.537.228 |
| Utile (perdita) del periodo | 1.287.851 | 1.537.227 | (249.376) |
| Totale | 7.526.827 | 6.238.978 | 1.287.849 |

Nella tabella che segue si dettaglia la movimentazione del patrimonio netto rispetto all'esercizio precedente:

| Descrizione | Capitale sociale | Riserva sovrapprezzo quote | Riserva di rivalutazione | Riserva legale | Riserva Avanzo da Fusione | Riserva euro | Riserva sopensione ammortamenti 2020 | Utili/perdite a nuovo | Utile (perdita) del periodo | Totale |
|--------------------------------------|------------------|----------------------------|--------------------------|----------------|---------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------|
| PN al 31 dicembre 2023 | 1.500.000 | 1.500.000 | 1.556.104 | 300.000 | 104.291 | 3 | 0 | (3.153.478) | 2.894.830 | 4.701.750 |
| Destinazione risultato 2023 | | | | | | | 1.019.373 | 1.875.457 | (2.894.830) | 0 |
| Altre Variazioni | | | | | | 1 | | | | 1 |
| Risultato al 31 dicembre 2024 | | | | | | | | | 1.537.227 | 1.537.227 |
| PN al 31 dicembre 2024 | 1.500.000 | 1.500.000 | 1.556.104 | 300.000 | 104.291 | 4 | 1.019.373 | (1.278.021) | 1.537.227 | 6.238.978 |
| Destinazione risultato 2024 | | | | | | | | 1.537.227 | (1.537.227) | 0 |
| Altre Variazioni | | | | | | (3) | | | | (3) |
| Risultato al 30 giugno 2025 | | | | | | | | | 1.287.851 | 1.287.851 |
| PN al 30 giugno 2025 | 1.500.000 | 1.500.000 | 1.556.104 | 300.000 | 104.291 | 1 | 1.019.373 | 259.207 | 1.287.851 | 7.526.827 |

Capitale Sociale

Il capitale sociale della società controllante ammonta a fine esercizio ad Euro 1.500.000, è interamente sottoscritto e versato, ed è suddiviso in quote ai sensi di legge.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il TFR ha subito le seguenti variazioni:

| | 31.12.2024 | Accantonamenti | Utilizzi | 30.06.2025 |
|-----|------------|----------------|-----------|------------|
| TFR | 1.323.029 | 195.137 | (155.905) | 1.362.261 |

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il TFR corrisponde al totale delle singole indennità maturate fino al 30.06.2025 a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio consolidato semestrale, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data. Il TFR non ricomprende le indennità maturate a partire dal 01.01.2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS) che vengono direttamente imputate a conto economico.

D) DEBITI

La voce debiti al 30.06.2025 ammonta ad Euro 18.840.086.

Prima di procedere all'analisi delle voci di debito, dettagliamo nel prospetto che segue la composizione e la comparazione delle voci relative ai debiti nei due periodi considerati:

| | 30.06.2025 | 31.12.2024 | Variazioni |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| Verso Soci per finanziamenti | 6.010.400 | 6.010.400 | 0 |
| Verso Banche | 7.484.012 | 6.774.544 | 709.468 |
| Acconti | 82.332 | 103.338 | (21.006) |
| Verso fornitori | 2.670.715 | 2.761.363 | (90.648) |
| Verso controllate | 1.672 | 0 | 1.672 |
| Tributari | 911.216 | 508.725 | 402.491 |
| Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 349.872 | 244.076 | 105.796 |
| Altri debiti | 1.198.414 | 890.523 | 307.891 |
| Totale | 18.708.633 | 17.294.823 | 1.413.810 |

I debiti sono tutti esigibili entro l'esercizio successivo, ad eccezione dei debiti verso banche come meglio di seguito specificato.

I "Debiti verso i Soci" di Euro 6.010.400, si riferiscono al finanziamento infruttifero concesso alla società controllante da parte del socio unico e avente attuale scadenza al 31.12.2025.

I "Debiti verso Banche" sono relativi a temporanei scoperti di conto corrente e a due finanziamenti bancari in essere nella società controllante e precisamente:

- finanziamento sottoscritto nel 2020 con un primario istituto di credito, quota capitale 2.300.000, Euribor 1 mese base 360 + spread 0,834%, scadenza finanziamento: 16.09.2028, restituzione in 96 rate mensili posticipate, scadenza prima rata: 16.10.2020, di cui le prime 36 rate saranno solo quota interessi. Pertanto al 30.06.2025 il debito residuo è pari ad Euro 1.497.314, di cui Euro 192.133 esigibile oltre l'esercizio successivo;
- finanziamento sottoscritto nel 2021 con un primario istituto di credito, quota capitale 5.000.000, tasso: 1,10%, scadenza finanziamento: 30.09.2027, restituzione in 25 rate trimestrali posticipate, scadenza prima rata: 30.09.2021, di cui le prime 7 rate saranno solo quota interessi. Pertanto al 30.06.2025 il debito residuo è pari ad Euro 2.530.893, di cui Euro 1.413.771 esigibile oltre l'esercizio successivo. Infine, si rammenta che su tale finanziamento è presente una clausola che prevede la postergazione del rimborso del finanziamento soci rispetto al finanziamento bancario.

Tenuto conto dell'alta stagione in corso del business, la variazione rispetto al 31.12.2024 si riferisce al maggior utilizzo degli affidamenti dei conti correnti bancari.

I "Debiti verso Fornitori" includono il saldo delle fatture da ricevere di Euro 570.249 e si compongono principalmente di servizi ricevuti e anche acquisto di immobilizzazioni.

I "Debiti verso imprese controllate" si riferiscono al saldo da conguaglio da conferimento di ramo d'azienda del cd. ramo servizi gestionali e amministrativi descritto in premessa, nei confronti della società controllata e non consolidata Vigilo RE S.r.l.

I "Debiti Tributari" sono relativi a debiti per ritenute IRPEF da versare, addizionali regionali e comunali, ai bolli virtuali su corrispettivi e al debito per imposte di competenza del periodo IRES e IRAP esposti già al netto dell'acconti versati.

I "Debiti verso Istituti di Previdenza e Sicurezza Sociale" sono relativi a debiti per contributi relativi al personale dipendente ed assimilato (INPS, INAIL, CAU, ENPAIA, ecc...).

Gli "Altri Debiti" sono relativi a debiti relativi ai dipendenti (stipendi, ferie, permessi e vari) per Euro 1.043.186, a debito per trattenute per Euro 111.510, carte di credito per Euro 14.300 e debiti vari per la restante parte. La variazione rispetto al 31.12.2024 si riferisce principalmente a maggiori oneri differiti del persona per circa Euro 251mila e trattenute a garanzia per Euro 36mila.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 30.06.2025, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Ammontano al 30.06.2025 ad Euro 519.494 e si riferiscono a ratei passivi relativi principalmente di interessi e spese bancarie, assicurazioni e contributi ed a risconti passivi che si riferiscono principalmente a ricavi di competenza dell'esercizio successivo.

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Di seguito si espone la composizione del valore della produzione:

| | 30.06.2025 | 30.06.2024 | variazioni |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 10.833.369 | 10.228.113 | 605.256 |
| Altri ricavi e proventi: | | | |
| - vari | 560.672 | 17.188 | 543.484 |
| - contributi | 42.659 | 10.800 | 31.859 |
| Totale altri ricavi e proventi | 603.331 | 27.988 | 575.343 |
| Totale | 11.436.700 | 10.256.101 | 1.180.599 |

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Di seguito si espone la composizione dei ricavi caratteristici:

| | 30.06.2025 | 30.06.2024 | variazioni |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ticketing | 8.377.779 | 7.657.048 | 720.731 |
| F&B | 1.439.788 | 1.300.259 | 139.529 |
| Retail | 448.632 | 471.201 | (22.568) |
| Hospitality | 77.055 | 55.365 | 21.690 |
| Events | 99.837 | 220.842 | (121.005) |
| Administrative service | 44.913 | 211.781 | (166.868) |
| Other services | 345.364 | 311.617 | 33.747 |
| Totale | 10.833.369 | 10.228.113 | 605.256 |

I ricavi caratteristici hanno fatto registrare un incremento netto del 6% rispetto al primo semestre relativo all'anno precedente. La variazione si riferisce principalmente all'aumento dei ricavi dei titoli d'ingresso, che hanno fatto registrare un incremento di circa 10% rispetto al primo semestre dell'anno precedente, mentre la riduzione del fatturato dei Servizi contabili e amministrativi è dovuto al fatto che, come già anticipato in premessa, a partire dal 1° febbraio 2025, il relativo ramo d'azienda è stato conferito alla società controllata Vigilo RE S.r.l. (società poi ceduta in quanto estranea al core business) e pertanto, a partire dalla medesima data, il proventi derivanti da tale attività sono diventati di competenza di Vigilo RE S.r.l..

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi comprendono per Euro 94.887 rimborsi, sopravvenienze attive, ricavi di varia natura, mentre la restante parte di Euro 465.785 si riferisce alla plusvalenza derivante dal conferimento del ramo d'azienda cd. servizi gestionali e amministrativi ampiamente descritto in premessa.

Contributi in conto esercizio

I contributi di Euro 42.659 si riferiscono all'assegnazione avvenuta nel corso del primo semestre 2025 del contributo relativo alla stagione sciistica 2023/2024.

Costi della produzione

Di seguito si espone la composizione dei costi della produzione:

| | 30.06.2025 | 30.06.2024 | variazioni |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | 857.136 | 782.780 | 74.356 |
| Per servizi | 2.079.047 | 2.198.197 | (119.150) |
| Per godimento di beni di terzi | 1.114.468 | 824.975 | 289.493 |
| Per il personale: | | | |
| <i>a) salari e stipendi</i> | 2.780.759 | 2.653.827 | 126.932 |
| <i>b) oneri sociali</i> | 846.523 | 788.916 | 57.607 |
| <i>c) trattamento di fine rapporto</i> | 195.137 | 181.711 | 13.426 |
| <i>e) altri costi</i> | 21.481 | 18.062 | 3.419 |
| totale costi personale | 3.843.900 | 3.642.516 | 201.384 |
| Ammortamenti e svalutazioni: | | | |
| <i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i> | 616.413 | 485.587 | 130.826 |
| <i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i> | 768.216 | 728.068 | 40.148 |
| <i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i> | 28.361 | - | 28.361 |
| totale ammortamenti e svalutazioni | 1.412.990 | 1.213.655 | 199.335 |
| Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | (64.084) | (88.193) | 24.109 |
| Oneri diversi di gestione | 288.949 | 193.204 | 95.745 |
| Totale | 9.532.406 | 8.767.134 | 765.272 |

Costi per materie prime

I costi per materie prime sono relativi alle bevande ed alimenti necessarie per il funzionamento dei servizi di ristoro, agli alimenti necessari per il benessere della fauna e della flora presente nelle isole ed al materiale generico per i servizi amministrativi presenti in loco.

Costi per servizi

La voce comprende i costi sostenuti dalla società per ottenere i servizi necessari per svolgere l'attività caratteristica. La voce comprende i costi sostenuti per consulenze professionali, del organo incaricato per la revisione legale dei conti, i costi per servizi telefonici, energia elettrica, pubblicità, trasporto ed altri servizi relativi allo svolgimento dell'attività caratteristica.

Costi per godimento beni di terzi

I costi per godimento beni di terzi si riferiscono essenzialmente ai canoni di locazione/occupazione degli immobili destinati allo svolgimento dell'attività sociale, agli affitti di rami d'azienda e a noleggi vari.

Costi del personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamenti e svalutazioni

La voce pari ad Euro 1.412.990, si compone di ammortamenti per Euro 1.384.629, di cui Euro 616.413 relativi ad immobilizzazioni immateriali ed Euro 768.216 relativi ad immobilizzazioni materiali, nonché a svalutazioni delle immobilizzazioni materiali per Euro 28.361.

Oneri diversi di gestione

La voce comprende imposte e tasse varie (diritti camerali, tassa di concessioni governative, etc.), sopravvenienze, minusvalenze, spese di rappresentanza, sanzioni e ammende e vari.

Proventi e oneri finanziari

La voce proventi finanziari ammonta a negativi Euro 127.305 e comprende proventi (Euro 2) e oneri (Euro 127.307) verso banche e similari.

Imposte sul reddito del periodo correnti, anticipate e differite

Le imposte di periodo ammontano ad Euro 489.138 e si compongono per Euro 454.141 relativi ad imposte correnti IRES/IRAP, al rilascio di imposte anticipate per Euro 32.694 e a imposte di esercizi precedenti per Euro 2.303.

* * * * *

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Il Gruppo ha chiuso il primo semestre 2025 in crescita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il Gruppo confida che l'intero esercizio 2025 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 dei Castelli di Cannero. Il Gruppo inoltre, prosegue incessantemente nell'investire, innovare e sviluppare il proprio business, attività che si concretizza attraverso la ristrutturazione, l'ammmodernamento e il miglioramento dei siti già gestiti, nonché attraverso la costante ricerca di nuovi siti turistici da poter sviluppare ed aprire alla visita dei turisti, con l'obiettivo continuo di consolidare ed incrementare ulteriormente la posizione del Gruppo nel settore turistico italiano ed eventualmente anche a livello internazionale, soprattutto per ciò che riguarda i siti con rilevanza di carattere artistico e culturale.

Infine, si informa che in data 29.07.2025 è avvenuta la cessione della partecipazione detenuta nella Società Vigilo RE S.r.l., con sede a Milano e capitale sociale di Euro 50.000, codice fiscale, partita IVA e iscrizione a registro imprese n. 13812410960, società che opera nel settore di servizi di elaborazione dati a supporto della gestione contabile ed amministrativa nonché attività di gestione immobiliare relativa a qualsiasi tipo di operazione inclusa la gestione dei contratti di locazione e la pianificazione gestionale ed assistenza nella stesura di budgets e proposte per il miglioramento della redditività degli immobili.

La società controllata, come già ampiamente descritto in premessa, non è stata consolidata in quanto svolge un'attività diversa dal core business del gruppo nonché trattasi di partecipazione detenuta fino dal principio per essere destinata alla vendita.

* * * * *

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI, SOTTOPOSTE A COMUNE CONTROLLO DELLA CONTROLLANTE E ALTRE PARTI CORRELATE

Di seguito si espongono i rapporti con le società del gruppo e con le altre parti correlate:

| Parti correlate | 30.06.2025 | 30.06.2025 | 30.06.2025 | 30.06.2025 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| | Crediti | Debiti | Ricavi | Costi |
| Socio unico indiretto (canoni di locazione) | - | 7.935 | - | 589.803 |
| Socio unico diretto (finanziamento infruttifero) | - | 6.010.400 | - | - |
| Socio unico diretto (servizi contabili e amministrazione) | 4.282 | - | 510 | - |
| Società facenti capo al socio unico indiretto (locazioni immobiliari) | - | - | - | 111.824 |
| Società facenti capo al socio unico indiretto (servizi contabili e amministrazione) | 74.457 | - | 41.626 | - |
| Consiglio di Amministrazione | - | - | - | 92.000 |
| Dirigenti chiave | - | - | - | 324.083 |
| Parti correlate | 31.12.2024 | 31.12.2024 | 30.06.2024 | 30.06.2024 |
| | Crediti | Debiti | Ricavi | Costi |
| Socio unico indiretto (canoni di locazione) | - | 2.360 | - | 560.634 |
| Socio unico diretto (finanziamento infruttifero) | - | 6.010.400 | - | - |
| Socio unico diretto (servizi contabili e amministrazione) | 3.000 | - | - | - |
| Società facenti capo al socio unico indiretto (locazioni immobiliari) | - | - | - | 110.802 |
| Società facenti capo al socio unico indiretto (servizi contabili e amministrazione) | 237.076 | - | 210.415 | - |
| Consiglio di Amministrazione | - | - | - | 92.718 |
| Dirigenti chiave | - | - | - | 271.830 |
| Società controllate e collegate | 30.06.2025 | 30.06.2025 | 30.06.2025 | 30.06.2025 |
| | Crediti | Debiti | Ricavi | Costi |
| Parco del Mottarone S.r.l. (controllata consolidata) | 2.153.654 | 331.230 | 18.621 | 269.268 |
| Vigilo RE S.r.l. (controllata non consolidata) | 236.428 | - | 35.510 | - |
| Italian Heritage S.r.l. (controllata non consolidata) | 3.660 | - | - | - |
| Scuola Sci Stella Alpina Mottarone S.t.p. S.r.l. (collegata) | 81.472 | - | 2.456 | - |
| Tutto Bene S.r.l. (collegata) | - | - | - | - |
| Società controllate e collegate | 31.12.2024 | 31.12.2024 | 30.06.2024 | 30.06.2024 |
| | Crediti | Debiti | Ricavi | Costi |
| Parco del Mottarone S.r.l. (controllata consolidata) | 2.134.703 | 165.615 | 19.930 | 271.282 |
| Vigilo RE S.r.l. (controllata non consolidata) | 3.000 | - | - | - |
| Italian Heritage S.r.l. (controllata non consolidata) | 3.000 | - | - | - |
| Scuola Sci Stella Alpina Mottarone S.t.p. S.r.l. (collegata) | 52.008 | - | 2.026 | 752 |
| Tutto Bene S.r.l. (collegata) | - | - | - | - |

In particolare, in merito ai rapporti con le parti correlate, si precisa, ai sensi dell'art. 2427, n. 22-bis del codice civile, che le operazioni compiute dalla Società con parti correlate rientrano nell'ordinaria gestione e non presentano particolari elementi di criticità dovuti alle loro caratteristiche o ai rischi inerenti alla natura della controparte o al tempo del loro compimento.

ALTRE INFORMAZIONI

Accordi fuori bilancio

Ai sensi dell'art. 2427, n. 22-ter del codice civile, si comunica che il Gruppo non ha stipulato accordi, o altri atti, anche collegati tra loro, i cui effetti non risultano dallo stato patrimoniale ma che possono esporre il Gruppo a rischi o generare benefici significativi la cui conoscenza è utile per una valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico del Gruppo.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Al 30/06/2025 ci sono due garanzie prestate dalla società controllante Kaleon s.r.l. alla controllata Parco del Mottarone S.r.l. per totali Euro 124.500.

Si rammenta inoltre che la società controllante ha ricevuto in affitto dalla società controllata Parco del Mottarone S.r.l. i distinti rami d'azienda e precisamente il ramo d'azienda Impianti Sci e attività connesse, il ramo d'azienda Noleggio, il ramo d'azienda Parco Avventura e il ramo d'azienda Ristorante – Bar – Rifugio, che si sono compongono di tutti beni materiali afferenti al ramo, concessioni, rapporti contrattuali attivi e passivi afferenti al ramo e le locazioni.

Operazioni di locazione finanziaria

Nell'esercizio in esame il Gruppo non ha fatto ricorso ad operazioni di locazione finanziaria.

Dati sull'occupazione

L'organico aziendale, ripartito per categoria, ha subito, le seguenti variazioni.

| Organico | 31/12/2024 | incrementi | Decrementi | 30/06/2025 | Variazioni | numero medio |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Amministratori | 4 | 0 | 0 | 4 | 0 | 4 |
| Dirigenti | 3 | 0 | 0 | 3 | 0 | 3 |
| Quadri | 5 | 0 | 0 | 5 | 0 | 5 |
| Impiegati e operai | 75 | 134 | (23) | 186 | 111 | 131 |
| Totale | 87 | 134 | (23) | 198 | 111 | 143 |

CONCLUSIONI

Il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato, composto da Stato patrimoniale consolidato, Conto economico consolidato, dal Rendiconto Finanziario Consolidato e dalla presenta Nota Consolidata, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria consolidata nonché il risultato economico consolidato del periodo e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
(Vitaliano Borromeo Arese)

