



# KALEON™

HERITAGE MANAGEMENT

## **KALEON: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE HA APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO D'ESERCIZIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2025**

- **Ricavi consolidati a 23,2 milioni di Euro (+6,8% y/y; +9,2% a perimetro attuale)**
- **EBITDA Adjusted a 6,1 milioni di Euro (+10,7% y/y), EBITDA Adjusted Margin al 26,3%**
- **Risultato netto a 1,6 milioni di Euro, sostanzialmente in linea con il 2024 (2,1 milioni di Euro al netto dell'impatto dei costi straordinari legati alla quotazione in Borsa di competenza del periodo)**
- **Cassa netta per 3,2 milioni di Euro**
- **Assemblea generale ordinaria e straordinaria convocata per il 29 aprile 2026**
- **Anno trasformativo: completata la quotazione su Euronext Growth Milan (KLN) ed Euronext Growth Paris (ALKLN), con avvio delle negoziazioni il 1° dicembre 2025, e inaugurati i Castelli di Cannero (giugno 2025) dopo oltre dieci anni di investimenti e restauri**

\*\*\*

**Milano, 30 marzo 2026** – Il Consiglio di Amministrazione di Kaleon S.p.A. («Kaleon» o la «Società») – società legata alla famiglia Borromeo, specializzata nella gestione e valorizzazione di importanti patrimoni artistici, naturali e museali con finalità turistiche, quotata su Euronext Growth Milan (Ticker: KLN) e su Euronext Growth Paris (Ticker: ALKLN) – ha esaminato e approvato il progetto di bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2025, non ancora corredati da revisione legale, da sottoporre all'Assemblea degli Azionisti che avrà luogo il 29 aprile 2026 in prima convocazione e, occorrendo, il giorno 5 maggio 2026 in seconda convocazione.

**Vitaliano Borromeo Arese Borromeo, Presidente del Consiglio di amministrazione di Kaleon**, commenta: *«Il 2025 è stato un anno particolarmente ricco di eventi e di trasformazioni per il Gruppo. Abbiamo portato a termine con successo la doppia quotazione su Euronext Growth Milan ed Euronext Growth Paris, rafforzando la struttura patrimoniale del Gruppo, aumentando la sua visibilità internazionale e ponendo le basi necessarie a supporto del nostro piano di sviluppo. Parallelamente, abbiamo inaugurato i Castelli di Cannero, ampliando così il nostro portafoglio di destinazioni d'eccellenza sul Lago Maggiore. I risultati dell'esercizio confermano la solidità del nostro modello di business, con una crescita congiunta del fatturato e del EBITDA Adjusted Margin. Guardiamo al 2026 con fiducia, pronti a proseguire nel percorso di crescita e nella ricerca di nuove opportunità di gestione di patrimoni culturali di alta qualità per ampliare ulteriormente il portafoglio di asset gestiti»*



# KALEON™

HERITAGE MANAGEMENT

## ANDAMENTO DEL BUSINESS

---

### Principali Risultati Economici

I **ricavi consolidati** del Gruppo Kaleon al 31 dicembre 2025 hanno raggiunto **23,2 milioni di Euro**, in crescita del **+6,8%** rispetto ai 21,7 milioni di Euro del 2024. La crescita a perimetro attuale (al netto dei ricavi da servizi amministrativi gestionali oggetto di spin-off a febbraio 2025) risulta pari a **+9,2%**. Il dettaglio dei ricavi per categoria di servizio e per location era stato già reso noto al mercato con il comunicato del 16 febbraio 2026; si ricorda che le principali linee in crescita sono state il **Ticketing (+10%)** e il **Food & Beverage (+12%)**, mentre tra le location si segnalano in particolare **Isola Bella (+11%)** e **Isola Madre (+7%)**.

L'**EBITDA Adjusted** dell'esercizio 2025 è stato pari a **6,1 milioni di Euro (+10,7%)** rispetto a 5,5 milioni di Euro nel 2024, con un **EBITDA Adjusted Margin al 26,3%** (25,4% nel 2024). L'EBITDA Adjusted è calcolato al netto di ricavi non ricorrenti per 0,5 milioni di Euro (plusvalenza da conferimento di ramo d'azienda) e di costi non ricorrenti per 0,4 milioni di Euro (premi obiettivo al personale connessi alla quotazione in Borsa).

Il **Risultato Operativo (EBIT) post gestione non ricorrente** si è attestato a **2,6 milioni di Euro**, rispetto a 3,1 milioni di Euro nel 2024. La riduzione è interamente riconducibile ai **maggiori ammortamenti (+47,2%, pari a circa +1,1 milioni di Euro)**, dei quali circa 0,5 milioni di Euro riferibili ai costi straordinari sostenuti e capitalizzati per la quotazione in Borsa.

Il **Risultato Netto** si è attestato a **1,6 milioni di Euro**, in lieve crescita rispetto agli 1,5 milioni di Euro del 2024 (+1,2%), confermando la solidità della redditività del Gruppo anche in un anno caratterizzato da significativi oneri non ricorrenti. Al netto dell'impatto dell'ammortamento dei costi capitalizzati legati alla quotazione in Borsa, il Risultato Netto sarebbe stato di circa **2,1 milioni di Euro**.

### Principali Risultati Patrimoniali e Finanziari

Il **flusso di cassa dell'attività operativa** è stato positivo per **5,2 milioni di Euro** (6,0 milioni di Euro nel 2024), a conferma della capacità del Gruppo di generare cassa in modo continuativo. Gli investimenti in immobilizzazioni immateriali, pari a 7,7 milioni di Euro, sono prevalentemente riferibili ai costi capitalizzati per il processo di ammissione alla quotazione.

Il principale elemento di rilievo sotto il profilo finanziario è il netto miglioramento della **Posizione Finanziaria Netta**, diventata **positiva per 3,2 milioni di Euro** al 31 dicembre 2025, rispetto a -12,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2024. La variazione positiva è riconducibile principalmente alla liquidità derivante dagli aumenti di capitale deliberati nel contesto della quotazione per 16,5 milioni di Euro.

### Principali indicatori economici e finanziari

| Indicatori chiave (€ mln)  | FY 2025 | FY 2024 | Variazione % |
|--|---------|---------|--------------|
| Ricavi consolidati   | 23,2    | 21,7    | +6,8%        |
| di cui perimetro attuale   | 23,1    | 21,2    | +9,2%        |
| EBITDA Adjusted  | 6,1     | 5,5     | +10,7%       |
| EBITDA Adjusted Margin (%)   | 26,3%   | 25,4%   | +0,9 pp      |
| EBIT post gestione non ricorrente  | 2,6     | 3,1     | (15,1%)      |
| Risultato Netto  | 1,6     | 1,5     | +1,2%        |
| Risultato Netto, al netto dell'impatto dei costi legati alla quotazione di competenza di periodo | 2,1     | 1,5     | +33,7%       |
| Posizione Finanziaria Netta  | 3,2     | (12,7)  | n.m.         |
| Flusso di cassa dell'attività operativa  | 5,2     | 6,0     | (13,7%)      |

### FATTI DI RILIEVO AVVENUTI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Nel corso del 2025 il Gruppo ha realizzato una serie di operazioni di rilievo strategico:

- Completata l'implementazione del nuovo sistema ERP e delle relative interfacce di gestione e monitoraggio;
- Con effetto 1° febbraio 2025, spin-off dell'attività di servizi amministrativi e gestionali alla ex-controllata Vigilo RE S.r.l. (ceduta il 29 luglio 2025), con l'obiettivo di focalizzarsi sul core business;
- Apertura al pubblico dei Castelli di Cannero il 28 giugno 2025, dopo un progetto di restauro durato circa dieci anni, con un'affluenza di circa 10.000 visitatori nella prima stagione parziale;
- Cambio di denominazione in Kaleon S.r.l. (già SAG S.r.l.) a luglio 2025 e successiva trasformazione in Kaleon S.p.A. con assemblea straordinaria del 20 ottobre 2025;
- Aumento di capitale a pagamento deliberato il 31 ottobre 2025 per complessivi 16,5 milioni di Euro, con emissione di 4.125.000 nuove azioni ordinarie al prezzo di 4,00 Euro per azione;
- Ammissione delle azioni ordinarie alle negoziazioni su Euronext Growth Milan (Ticker: KLN) ed Euronext Growth Paris (Ticker: ALKLN), con inizio delle negoziazioni dal 1° dicembre 2025.



# KALEON™

HERITAGE MANAGEMENT

## **FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

---

In data 18 febbraio 2026, al fine di espandere l'attività di ristorazione sull'Isola Bella, la Società controllante ha acquisito **Lago Alto S.r.l.** e ha assunto in gestione – mediante contratto di affitto d'azienda – l'attività del bar “Caffè Lago” , subentrando nel relativo contratto di locazione dell'immobile dove viene svolta l'attività.

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

---

La Direzione aziendale confida che il 2026 sarà ancora un anno positivo, sia dal punto di vista della crescita del flusso turistico che dal punto di vista economico e finanziario. Il Gruppo proseguirà a innovare e investire sui siti già gestiti ed è alla continua ricerca di nuovi siti culturali e artistici da inserire nel proprio modello di business innovativo, fondato sulla separazione tra gestione e proprietà degli asset. A tal proposito, si specifica che la Società è coinvolta in dialoghi avanzati con diverse controparti per ampliare ulteriormente il portafoglio di asset gestiti.

Il Gruppo monitora costantemente le dinamiche geopolitiche internazionali — in particolare il conflitto in Medio Oriente — e le connesse potenziali criticità relative alla libera circolazione internazionale delle persone, che ad oggi non destano particolari preoccupazioni.

## **DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO**

---

Il Consiglio di Amministrazione di Kaleon S.p.A. ha proposto di destinare l'utile del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 di Euro 1.323.494 come segue:

- per Euro 66.175 a riserva legale;
- quanto alla differenza, pari ad Euro 1.257.319 interamente alla posta “utili portati a nuovo” .

\*\*\*

## **PROPOSTA ALL'ASSEMBLEA DI AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISTO E ALLA DISPOSIZIONE DI AZIONI PROPRIE DA PARTE DELLA SOCIETÀ AI SENSI DEGLI ARTT. 2357 E SS. DEL CODICE CIVILE**

---

Il Consiglio di Amministrazione di Kaleon ha deliberato di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea degli Azionisti la proposta di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie.

La proposta è volta a dotare la Società di un'utile opportunità strategica di investimento per ogni finalità consentita dalla normativa europea e nazionale vigente, incluse le finalità contemplate nell'art. 5 del Regolamento (UE) 596/2014 (Market Abuse Regulation, di seguito “**MAR**”) e relative disposizioni di attuazione, ove applicabili, e nelle prassi di mercato ammesse a norma dell'art. 13 MAR, per i seguenti fini, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: (i) sostenere la liquidità delle azioni stesse; (ii) permettere un efficiente impiego della liquidità della Società in un'ottica di investimento a medio e lungo termine; (iii) utilizzare le azioni nell'ambito di operazioni connesse alla gestione caratteristica ovvero di progetti coerenti con le linee strategiche della Società; (iv) poter disporre di azioni proprie da destinare a servizio di piani di incentivazione (v) poter disporre di azioni proprie, in coerenza con le linee strategiche che la Società intende perseguire, quale corrispettivo nel



# KALEON™

HERITAGE MANAGEMENT

contesto di eventuali operazioni di natura straordinaria. L'autorizzazione è richiesta al fine di attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà di effettuare l'acquisto, in una o più tranches, in misura liberamente determinabile dal Consiglio di Amministrazione medesimo, sino a un numero massimo che non sia superiore al 20% del capitale della Società.

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea degli Azionisti che le operazioni di acquisto di azioni proprie siano effettuate sul sistema multilaterale di negoziazione Euronext Growth a Milano e Parigi, a un corrispettivo né inferiore né superiore di oltre il 15% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nell'ultima seduta di Borsa precedente ogni singola operazione nel rispetto delle condizioni relative alle negoziazioni stabilite nell'art. 3, comma 2, del Regolamento delegato (UE) 2016/1052, in attuazione della MAR, e in particolare: (i) le azioni non potranno essere acquistate a un prezzo superiore al prezzo più elevato tra il prezzo dell'ultima operazione indipendente e il prezzo dell'offerta di acquisto indipendente corrente nella sede di negoziazione ove viene effettuato l'acquisto; (ii) non sarà possibile acquistare in ogni giorno di negoziazione un volume di azioni superiore al 25% del volume medio giornaliero degli scambi di azioni Kaleon nei 20 giorni di negoziazioni precedenti le date di acquisto.

Si precisa inoltre che gli acquisti potranno essere effettuati secondo le modalità di volta in volta individuate dal Consiglio di Amministrazione, secondo qualsivoglia modalità consentita dalla normativa vigente (art. 144-bis del Regolamento Emittenti), iva inclusa l'offerta pubblica di acquisto.

L'autorizzazione sarà conferita per un periodo di 18 mesi, a partire dalla data dell'assemblea convocata per l'approvazione della proposta. Entro il periodo dell'autorizzazione eventualmente concessa, il Consiglio di Amministrazione potrà procedere alle operazioni di acquisto in una o più volte e in ogni momento, in misura e tempi liberamente determinati nel rispetto delle norme applicabili, con la gradualità ritenuta opportuna nell'interesse della Società.

Quanto agli atti di disposizione e/o utilizzo delle azioni proprie, acquistate in base alla presente proposta o comunque in portafoglio della Società, essi potranno essere effettuati, alle condizioni e nei limiti di legge, ai sensi dell'art. 2357-ter cod. civ., in qualsiasi momento senza limiti temporali, in tutto o in parte, mediante alienazione delle stesse sul mercato, ai blocchi o altrimenti fuori mercato ovvero mediante cessione di eventuali diritti reali e/o personali relativi alle stesse, anche prima di aver esaurito il quantitativo di azioni proprie che può essere acquistato.

Per ogni ulteriore informazione circa la proposta di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, si rinvia alla Relazione Illustrativa degli Amministratori all'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti, che verrà pubblicata sul sito internet [www.kaleon.com](http://www.kaleon.com), sezione Investor relations/Assemblee degli azionisti, entro i limiti di legge.

Alla data odierna, la Società non detiene azioni proprie in portafoglio.

\*\*\*

## **ULTERIORI DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

---

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di sottoporre all'Assemblea Straordinaria una proposta di modifica dello statuto sociale per introdurre la disciplina del rappresentante



# KALEON™

HERITAGE MANAGEMENT

designato ai sensi dell'art. 135-undecies.1 del TUF, quale modalità di partecipazione e di esercizio del diritto di voto in assemblea.

La proposta recepisce le novità della Legge 5 marzo 2024, n. 21 ("Legge Capitali"), estese anche alle società quotate su Euronext Growth Milan, e prevede l'integrazione dell'art. 19 dello statuto, consentendo lo svolgimento dell'assemblea con l'intervento esclusivo del rappresentante designato, nel rispetto della normativa vigente.

\*\*\*

Il Consiglio di Amministrazione - in ottemperanza alle disposizioni di cui all' articolo 6-bis del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, nonché dello statuto - ha accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza di cui allo statuto sociale e all'art. 148, comma 3, del TUF, come richiamato dall' articolo 147-ter, comma 4 del TUF in capo agli amministratori Alessandra Perrazzelli e Roberto Mazzotta, nonché che gli stessi non si trovano in alcuna delle circostanze che compromettono, o appaiono compromettere, l' indipendenza individuate dalla "Politica sui criteri quantitativi e qualitativi ai fini della valutazione dei requisiti di indipendenza ai sensi dell'articolo 6-bis del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan" approvata dallo stesso consiglio in data 31 ottobre 2025.

## **CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA**

---

Il Consiglio di Amministrazione di Kaleon ha deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria e straordinaria degli azionisti per il giorno 29 aprile 2026 in prima convocazione e, occorrendo, il giorno 5 maggio 2026 in seconda convocazione agli orari e presso i luoghi che verranno comunicati nel relativo avviso di convocazione che sarà pubblicato con le modalità e i termini previsti dalla normativa e dai regolamenti applicabili.

L'Avviso di Convocazione dell'Assemblea, che sarà pubblicato entro i termini di legge e di statuto, indicherà altresì le modalità di partecipazione all'adunanza assembleare.

## **DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE**

---

La documentazione relativa all'Assemblea sarà messa a disposizione del pubblico nei termini di legge presso la sede della Società, presso il sistema di stoccaggio "Emarket Storage" gestito da Teleborsa S.r.l. all'indirizzo [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com) e sul sito internet della Società all'indirizzo: [www.kaleon.com](http://www.kaleon.com), nonché sul sito [www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it), sezione "Azioni/Documenti".

\*\*\*\*\*

Si informa che l'attività di revisione relativa al progetto di bilancio al 31 dicembre 2025 non è ancora stata perfezionata e che la relazione della società di revisione verrà pertanto messa a disposizione entro i termini di legge.

\*\*\*\*\*

Il presente comunicato stampa è disponibile presso Borsa Italiana S.p.A., presso la sede legale della società e nella sezione Investitori/Investor-Relations/Comunicati-Finanziari del sito [www.kaleon.com](http://www.kaleon.com).

Per la diffusione delle informazioni regolamentate Kaleon si avvale del circuito eMarket SDIR gestito da Teleborsa S.r.l., con sede in Piazza Priscilla 4, Roma.

\*\*\*\*\*



# KALEON™

HERITAGE MANAGEMENT

Il presente comunicato stampa potrebbe contenere elementi previsionali su eventi e risultati futuri di Kaleon S.p.A. che sono basati sulle attuali aspettative, stime e proiezioni circa il settore in cui la Società opera e sulle attuali opinioni del management. Tali elementi hanno per loro natura una componente di rischio e incertezza poiché dipendono dal verificarsi di eventi futuri. Si evidenzia che i risultati effettivi potrebbero differire rispetto a quelli annunciati in relazione ad una molteplicità di fattori al di fuori del controllo della Società tra i quali: condizioni economiche globali, impatto della concorrenza, sviluppi politici e regolatori in Italia ed all'estero.

\*\*\*

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2025

| <i>Importi in unità di €</i>               | 2025              | %              | 2024              | %              | Var.             | Var %          |
|--|-------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
| Ricavi delle vendite                       | 23.172.756        |                | 21.688.038        |                | 1.484.718        | 6,80%          |
| <b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b>   | <b>23.172.756</b> | <b>100,00%</b> | <b>21.688.038</b> | <b>100,00%</b> | <b>1.484.718</b> | <b>6,80%</b>   |
| Costi esterni operativi                    | (8.590.379)       | -37,10%        | (8.050.395)       | -37,10%        | (539.984)        | 6,70%          |
| Costi del personale                        | (8.125.938)       | -35,10%        | (7.700.470)       | -35,50%        | (425.468)        | 5,50%          |
| Risultato dell'area accessoria             | (354.040)         | -1,50%         | (423.507)         | -2,00%         | 69.467           | -16,40%        |
| <b>EBITDA ante gestione non ricorrente</b> | <b>6.102.399</b>  | <b>26,30%</b>  | <b>5.513.666</b>  | <b>25,40%</b>  | <b>588.733</b>   | <b>10,70%</b>  |
| Ammortamenti e accantonamenti              | (3.558.478)       | -15,40%        | (2.416.816)       | -11,10%        | (1.141.662)      | 47,20%         |
| <b>EBIT ante gestione non ricorrente</b>   | <b>2.543.921</b>  | <b>11,00%</b>  | <b>3.096.850</b>  | <b>14,30%</b>  | <b>(552.929)</b> | <b>-17,90%</b> |
| Risultato della gestione non ricorrente    | 85.810            | 0,40%          | -                 | 0,00%          | 85.810           | 0,00%          |
| <b>EBIT post gestione non ricorrente</b>   | <b>2.629.731</b>  | <b>11,30%</b>  | <b>3.096.850</b>  | <b>14,30%</b>  | <b>(467.118)</b> | <b>-15,10%</b> |
| Proventi e Oneri finanziari                | (192.993)         | -0,80%         | (213.454)         | -1,00%         | 20.461           | -9,60%         |
| Rettifiche di attività finanziarie         | (35.000)          | 0,40%          | (155.000)         | 1,90%          | 120.000          | 0,00%          |
| <b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>              | <b>2.401.738</b>  | <b>10,40%</b>  | <b>2.728.396</b>  | <b>12,60%</b>  | <b>(326.657)</b> | <b>-12,00%</b> |
| Imposte sul reddito                        | (846.343)         | -3,70%         | (1.191.169)       | -5,50%         | 344.826          | -28,90%        |
| <b>RISULTATO NETTO</b>                     | <b>1.555.395</b>  | <b>6,70%</b>   | <b>1.537.227</b>  | <b>7,10%</b>   | <b>18.169</b>    | <b>1,20%</b>   |



# KALEON™

HERITAGE MANAGEMENT

## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2025

| <i>Importi in unità di €</i>                                 | 2025                | 2024                | Variazioni          |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Attivo fisso netto A</b>                                  | <b>26.970.535</b>   | <b>22.714.697</b>   | <b>4.255.838</b>    |
| Immobilizzazioni immateriali                                 | 16.941.083          | 12.890.088          | 4.050.995           |
| Immobilizzazioni materiali                                   | 9.949.452           | 9.749.609           | 199.843             |
| Immobilizzazioni finanziarie                                 | 80.000              | 75.000              | 5.000               |
| <b>Attivo corrente B</b>                                     | <b>2.220.436</b>    | <b>2.279.451</b>    | <b>(59.015)</b>     |
| Rimanenze  | 432.103             | 518.126             | (86.023)            |
| Crediti commerciali  | 140.086             | 359.266             | (219.180)           |
| Altri crediti  | 950.976             | 632.024             | 318.952             |
| Ratei e risconti attivi                                      | 697.271             | 770.035             | (72.764)            |
| <b>Passivo corrente C</b>                                    | <b>4.772.893</b>    | <b>4.733.119</b>    | <b>39.774</b>       |
| Debiti commerciali   | 2.616.796           | 2.761.363           | (144.567)           |
| Acconti  | 232.423             | 103.338             | 129.085             |
| Debiti previdenziali   | 569.960             | 243.980             | 325.980             |
| Debiti tributari e altri debiti                              | 1.222.820           | 1.401.198           | (178.378)           |
| Ratei e risconti passivi                                     | 130.894             | 223.240             | (92.346)            |
| <b>TFR, fondi rischi/oneri e passività oltre 12 mesi = D</b> | <b>1.310.872</b>    | <b>1.323.029</b>    | <b>(12.157)</b>     |
| <b>Capitale circolante operativo netto E = B-C-D</b>         | <b>(3.863.329)</b>  | <b>(3.776.697)</b>  | <b>(86.632)</b>     |
| <b>Totale capitale investito netto = A + E</b>               | <b>23.107.206</b>   | <b>18.938.000</b>   | <b>4.169.206</b>    |
| Disponibilità liquide  | 8.032.416           | 85.922              | 7.946.494           |
| Debiti verso Banche  | (4.845.252)         | (6.774.544)         | 1.929.292           |
| Debiti verso soci per finanziamenti                          | 0                   | (6.010.400)         | 6.010.400           |
| <b>Posizione finanziaria netta</b>                           | <b>3.187.164</b>    | <b>(12.699.022)</b> | <b>15.886.186</b>   |
| A medio lungo termine  | (2.676.611)         | (2.550.011)         | (126.600)           |
| A breve termine (altri)                                      | 5.863.775           | (10.149.011)        | 16.012.786          |
| <b>Patrimonio netto - Mezzi propri</b>                       | <b>(26.294.370)</b> | <b>(6.238.978)</b>  | <b>(20.055.392)</b> |
| <b>Totale fonti di finanziamento</b>                         | <b>(23.107.206)</b> | <b>(18.938.000)</b> | <b>(4.169.206)</b>  |



# KALEON™

HERITAGE MANAGEMENT

## RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2025

| <i>Importi in unità di €</i>   | 2025               | 2024               |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>   |                    |                    |
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>  | 1.555.396          | 1.537.227          |
| Imposte sul reddito  | 846.343            | 1.191.169          |
| Interessi passivi/(attivi)   | 192.993            | 213.454            |
| <b>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b> | <b>2.594.732</b>   | <b>2.941.850</b>   |
| <b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>                |                    |                    |
| Accantonamenti ai fondi  | 800                | 1.382              |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni  | 3.529.317          | 2.415.434          |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari   | 453.846            | 392.470            |
| <b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>         | <b>3.983.963</b>   | <b>2.809.286</b>   |
| <b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>  | <b>6.578.695</b>   | <b>5.751.136</b>   |
| <b>Variazioni del capitale circolante netto</b>  |                    |                    |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze  | 86.023             | 159.984            |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti  | 229.360            | (61.874)           |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori   | (154.567)          | 1.439.380          |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi  | 72.764             | (118.666)          |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi   | (92.346)           | (122.910)          |
| Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto  | (13.172)           | 134.661            |
| <b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>   | <b>128.062</b>     | <b>1.430.575</b>   |
| <b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>  | <b>6.706.757</b>   | <b>7.181.711</b>   |
| <b>Altre rettifiche</b>  |                    |                    |
| Interessi incassati/(pagati)   | (192.993)          | (213.454)          |
| (Imposte sul reddito pagate)   | (876.420)          | (634.673)          |
| Altri incassi/(pagamenti)  | (431.003)          | (301.274)          |
| <b>Totale altre rettifiche</b>   | <b>(1.500.416)</b> | <b>(1.149.401)</b> |
| <b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>  | <b>5.206.341</b>   | <b>6.032.310</b>   |
| <b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>   |                    |                    |
| Immobilizzazioni materiali   | (1.868.132)        | (3.660.141)        |
| Immobilizzazioni immateriali   | (5.912.023)        | (1.206.012)        |
| Immobilizzazioni finanziarie   | (40.000)           | 72.000             |
| <b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>  | <b>(7.820.155)</b> | <b>(4.794.153)</b> |
| <b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>   |                    |                    |
| <b>Mezzi di terzi</b>  |                    |                    |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche  | (1.929.292)        | (1.202.873)        |
| (Rimborso finanziamenti)   | (4.010.400)        | 0                  |
| <b>Mezzi propri</b>  |                    |                    |
| Aumento di capitale a pagamento  | 16.500.000         | 0                  |
| <b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>   | <b>10.560.308</b>  | <b>(1.202.873)</b> |
| <b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+/-B+/-C)</b>   | <b>7.946.494</b>   | <b>35.284</b>      |
| <b>Effetto cambi sulle disponibilità liquide</b>   |                    |                    |
| <b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>  |                    |                    |
| Depositi bancari e postali   | 51.446             | 24.040             |
| Danaro e valori in cassa   | 34.476             | 26.598             |
| <b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>   | <b>85.922</b>      | <b>50.638</b>      |
| <b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>  |                    |                    |
| Depositi bancari e postali   | 7.993.016          | 51.446             |
| Danaro e valori in cassa   | 39.400             | 34.476             |
| <b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>   | <b>8.032.416</b>   | <b>85.922</b>      |
| <b>Variazione</b>  | <b>7.946.494</b>   | <b>35.284</b>      |



# KALEON™

HERITAGE MANAGEMENT

\*\*\*

## About Kaleon

Kaleon è la nuova denominazione di SAG S.r.l., società fondata nel 1983 dalla Famiglia Borromeo e specializzata nelle attività di gestione, tutela e valorizzazione di importanti patrimoni artistici, naturali e museali. Il modello di business è innovativo e separa la gestione dalla proprietà degli asset, favorendo la managerializzazione del business. Core business della società, Terre Borromeo, è il marchio che identifica i prestigiosi siti culturali e naturali sul Lago Maggiore legati alla famiglia Borromeo, quali Isola Bella e Isola Madre nel Golfo Borromeo nell'arcipelago delle Isole Borromeo; Parco Pallavicino a Stresa; Parco del Mottarone, con 500 ettari di area boschiva che si estende tra il Lago Maggiore e il Lago D'Orta; Rocca di Angera, sul versante lombardo in provincia di Varese, e i Castelli di Cannero, nell'alto Verbano, aperti al pubblico il 28 giugno 2025 dopo un progetto di restauro durato 10 anni. Con 194 dipendenti alla data del 30 giugno 2025 e forte di oltre 40 anni di esperienza nel settore turistico, Kaleon si posiziona come pioniere nel settore del turismo culturale di alta qualità. Nel 2023 Kaleon ha registrato oltre 1 milione di visitatori. Nel 2024 il fatturato è stato pari a 21.7 milioni di euro, con una marginalità operativa intorno al 25%. Dopo un percorso in costante crescita (CAGR '15-'24 +10%), la società punta ora ad espandere la propria attività sia in Italia che all'estero, offrendo esperienze culturali autentiche e sostenibili per le generazioni future.

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

## CONTATTI

### Kaleon S.p.A.

Giorgia Meretti  
Communication Manager  
[g.meretti@kaleon.it](mailto:g.meretti@kaleon.it)  
Tel: +39 338 672 7571

### Kaleon S.p.A.

Dott. Alessandro Pedrazzini  
Investor Relations Manager  
[investorrelations@kaleon.com](mailto:investorrelations@kaleon.com)  
Tel: +39 338 937 7354

### NewCap

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

### NewCap

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

### Barabino & Partners

Stefania Bassi  
[s.bassi@barabino.it](mailto:s.bassi@barabino.it)  
Tel: +39 335 628 2667

Carlotta Bernardi  
[c.bernardi@barabino.it](mailto:c.bernardi@barabino.it)  
Tel: +39 333 947 7814

Virginia Bertè  
[v.berte@barabino.it](mailto:v.berte@barabino.it)  
Tel: +39 342 978 7585