



Gruppo KALEON

Relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2026

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

30 settembre 2026



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Giovanni Battista Pirelli, 38
20124 MILANO MI
Telefono +39 02 6763.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione di revisione contabile limitata della relazione semestrale consolidata

*Al Consiglio di Amministrazione della
KALEON S.p.A.*

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata della relazione semestrale consolidata del Gruppo KALEON (nel seguito anche il "Gruppo"), costituito dallo stato patrimoniale al 30 giugno 2026, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2026 e dalla nota integrativa.

Gli Amministratori della KALEON S.p.A. sono responsabili per la redazione della relazione semestrale consolidata in conformità al principio contabile OIC 30. È nostra la responsabilità di esprimere delle conclusioni sulla relazione semestrale consolidata 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 della relazione semestrale consolidata 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 ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) 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 sulla relazione semestrale consolidata.



Gruppo KALEON

Relazione della società di revisione

30 giugno 2026

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che l'allegata relazione semestrale consolidata del Gruppo KALEON per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2026, non fornisca una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, del risultato economico e dei flussi di cassa in conformità al principio contabile OIC 30.

Milano, 30 settembre 2026

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vera Ravasi', written over a faint, circular blue stamp.

Vera Ravasi
Socio



KALEON

HERITAGE MANAGEMENT

Società per Azioni

Sede Legale Via Privata Maria Teresa, 4 20123 Milano

Capitale sociale euro 2.118.750,00 i.v.

Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, Codice Fiscale e Partita Iva n. 07040700150

REA Milano n. 1132883

Gruppo KALEON

Relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2026

LE CARICHE SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Vitaliano Borromeo Arese Borromeo – Presidente del Consiglio di Amministrazione

Davide Molteni – Amministratore Delegato

Giberto Borromeo Arese Borromeo – Executive Vice President

Lodovico Borromeo Arese Borromeo – Consigliere

Marina Munafò Borromeo – Consigliera

Alessandra Perrazzelli – Consigliera e Amministratrice indipendente

Roberto Mazzotta – Consigliere e Amministratore indipendente

COLLEGIO SINDACALE

Sindaci Effettivi

Luca Bertoli – Presidente del Collegio Sindacale

Giovanni Rovetta – Sindaco

Marco Bracchetti – Sindaco

Sindaci Supplenti

Laura Acquadro

Anna Carini

SOCIETÀ DI REVISIONE

KPMG S.p.A.

Relazione sulla Gestione al bilancio consolidato semestrale al 30 giugno 2026

PREMESSA

Egregi Azionisti,
vi presentiamo la situazione consolidata semestrale del Gruppo KALEON (anche il “Gruppo” o “KALEON”) al 30 giugno 2026, redatta in conformità ai principi contabili italiani (OIC) ed accompagnata dalla presente relazione, con la quale desideriamo illustrarvi l’andamento del Gruppo, sia per quanto riguarda il primo semestre 2026 concluso, sia per quanto riguarda le prospettive future attese del Gruppo. La disamina delle voci che compongono la presente relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 30 giugno 2026 che trovano raffronto con i valori economici del bilancio semestrale chiuso al 30 giugno 2025 e con i valori patrimoniali del bilancio annuale chiuso al 31 dicembre 2025.

Il Bilancio consolidato semestrale chiuso al 30 giugno 2026 del Gruppo KALEON chiude con un utile di periodo di Euro 368.025, dopo aver stanziato ammortamenti e svalutazioni per Euro 1.857.877 e imposte stimate di periodo per Euro 332.300.

Il primo semestre chiuso al 30 giugno 2026, ha fatto registrare un fatturato complessivo pari ad Euro 12.347.671 (con un incremento del 14% rispetto allo stesso periodo del 2025), concentratosi principalmente nelle linee di business Ticketing, F&B e Retail.

Rispetto al primo semestre 2025 si rileva una lieve contrazione dell’EBITDA, positivo al 30 giugno 2026 per Euro 2.590.567, con un decremento del 9,2% rispetto allo stesso periodo del 2025, giustificato sostanzialmente dal significativo incremento delle spese di pubblicità e politiche di attrazione della clientela sui siti turistici, nonché dall’incremento dei costi connessi all’occupazione stagionale relativi principalmente all’entrata a pieno regime del sito dei Castelli di Cannero e del nuovo sito bar/caffetteria Lago Alto sull’Isola Bella.

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

Si rammenta inoltre che mancano ancora i mesi di luglio, agosto e settembre che rappresentano mesi di cd. “alta stagione” per il business del Gruppo. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo “Andamento della gestione di Gruppo”.

BREVE DESCRIZIONE DEL GRUPPO E ATTIVITÀ SVOLTE

Il Gruppo KALEON fondato dalla Famiglia Borromeo è specializzato 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 del Gruppo, Terre Borromeo, è il marchio che identifica i prestigiosi siti culturali e naturali sul Lago Maggiore legati alla famiglia Borromeo, quali l’Isola Bella e l’Isola Madre, Parco Pallavicino a Stresa, il Parco del Mottarone con 500 ettari di area boschiva che si estende tra il Lago Maggiore e il Lago D’Orta, la Rocca di Angera, sul versante lombardo in provincia di Varese, e i Castelli di Cannero, nell’alto Verbano, posizionandosi, con oltre 40 anni di esperienza nel settore turistico, come pioniere nel settore del turismo culturale di alta qualità.

Precisamente, le attività svolte dal Gruppo sono le seguenti:

- ✓ **Ticketing:** 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 mobili 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.

- ✓ **Food & Beverage:** 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.
- ✓ **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, Hospitality e altri servizi:** dove la Rocca di Angera rappresenta anche la location destinata alla locazione di spazi per l'organizzazione di eventi, cerimonie e matrimoni. Inoltre, il Gruppo offre anche la possibilità di trascorrere un weekend o più giorni di relax nei siti Terre Borromeo sul Lago Maggiore grazie ad appartamenti destinati a case vacanza e/o per una soluzione ancora più esclusiva, tramite le due suites situate nell'edificio dell'antico Albergo Ristorante Delfino.

Gli altri servizi infine includono attività residuali relative a servizi amministrativi e gestionali svolta per le società controllate Parco del Mottarone S.r.l., Kaleon Travel S.r.l. (già Italian Heritage S.r.l.), Lago Alto S.r.l. e per la società collegata Scuola Sci Stella Alpina Mottarone S.t.p. S.r.l.

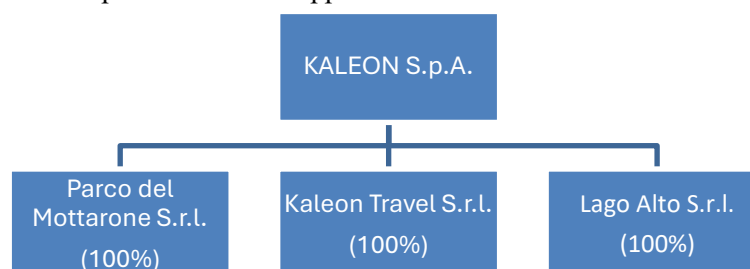
Le attività sopra descritte vengono anche svolte nel sito del Parco del Mottarone, nella sua doppia veste invernale ed estiva, composto da distinti rami d'azienda che Kaleon gestisce attraverso contratti di affitto di ramo d'azienda, rami che si riferiscono a:

- 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 categorie di visitatori quali privati, aziende, gruppi e anche scuole di ogni grado.

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 rappresentano il perimetro di consolidato sono le seguenti:

- **KALEON S.p.A.**, società capogruppo (nel seguito anche la “Società controllante” o “KALEON”), con sede a Milano in Via Privata Maria Teresa n.4 e capitale sociale di Euro 2.118.750, 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.
- **Lago Alto S.r.l.**, con sede a Stresa (VB), capitale sociale di Euro 25.000, codice fiscale, partita IVA e iscrizione a registro imprese n. 00614520039, società acquisita dal Gruppo in data 18 febbraio 2026, inclusa nel perimetro di consolidamento con il metodo integrale.
- **Kaleon Travel 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 ha chiuso il suo primo esercizio sociale al 31 dicembre 2025, ma non avendo ancora iniziato la propria attività sociale 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.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE DI GRUPPO

I risultati del primo semestre 2026 confermano la solidità del modello di business e il proseguimento del percorso di crescita intrapreso dal Gruppo KALEON. L'offerta sempre più articolata e orientata alla qualità dell'esperienza dei visitatori dimostra la capacità del Gruppo di valorizzare il proprio patrimonio culturale e paesaggistico, rendendo i propri siti sempre più attrattivi anche grazie ad una strategia di differenziazione, combinazione e flessibilità del pricing che hanno permesso di far registrare sia una crescita quantitativa per il Gruppo che qualitativa sull'esperienza offerta ai visitatori.

Il totale dei ricavi consolidati al 30 giugno 2026 è pari a 12,3 milioni di Euro, facendo registrare un incremento pari al 14% rispetto al 30 giugno 2025 (ricavi consolidati 10,8 milioni di Euro). Tale incremento di circa 1,5 milioni di Euro è stato registrato principalmente nelle linee di business Ticketing, F&B e Retail, come illustrato nella tabella che segue:

	30.06.2026	30.06.2025	variazioni	variazioni %
Ticketing	9.258.220	8.377.779	880.441	11%
Food & Beverage	1.995.732	1.439.788	555.945	39%
Retail	641.172	448.632	192.540	43%
Altri servizi	452.546	567.169	(114.623)	(20%)
Totale	12.347.671	10.833.369	1.514.302	

*compresi i "Servizi di gestione amministrativa" incorporati nel febbraio 2025

In particolare, al 30 giugno 2026 i ricavi *Ticketing* hanno raggiunto 9,3 milioni di Euro, in crescita del +11% rispetto allo stesso periodo del 2025, rappresentando il 75% del totale ricavi del primo semestre 2026; i ricavi *Food & Beverage* al 30 giugno 2026 hanno raggiunto quota circa 2,0 milioni di Euro, in significativo aumento (+39%) rispetto ai 1,4 milioni di Euro dello stesso periodo del 2025 e rappresentano il 16% del totale ricavi del primo semestre 2026, mentre i ricavi *Retail* al 30 giugno 2026 hanno registrato un ammontare di 0,6 milioni di Euro, in significativo aumento (+43%) rispetto ai 0,5 milioni di Euro registrati nello stesso periodo del 2025 (5% del totale ricavi del primo semestre 2026).

Le altre linee di business *Eventi*, *Hospitality* e *Altri Servizi* rappresentano circa il 4% dei ricavi del primo semestre 2026 e sono rimasti sostanzialmente in linea come peso in % sul fatturato totale rispetto al dato fatto registrare nello stesso periodo del 2025.

L'Isola Bella continua a rappresentare il motore della crescita del gruppo Kaleon.

Infatti, dal punto di vista dei siti gestiti, l'Isola Bella si conferma la principale attrazione turistica contribuendo al 59% dei ricavi totali registrati al 30 giugno 2026, registrando ricavi pari a 7,3 milioni di Euro nel primo semestre 2026 (in aumento del 16% rispetto ai 6,3 milioni di Euro registrati nello stesso periodo del 2025), seguita dall'Isola Madre (20% dei ricavi totali registrati al 30 giugno 2026) con ricavi pari a 2,5 milioni di Euro (in aumento del +5% rispetto ai 2,4 milioni di Euro registrati al 30 giugno 2025).

In crescita anche i ricavi dei siti Parco Pallavicino (Euro 1,1 milioni di Euro e +18% rispetto al 30 giugno 2025) e del Parco del Mottarone (Euro 0,6 milioni e +51% rispetto al 30 giugno 2025), mentre rimangono in linea i ricavi della Rocca di Angera (0,7 milioni di Euro al 30 giugno 2026).

L'EBITDA realizzato nel primo semestre del 2026 è stato pari a 2,6 milioni di Euro, in calo del 9,2% rispetto a quello fatto registrare nello stesso periodo dell'esercizio precedente pari 2,9 milioni di Euro.

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

D'altra parte, è stato registrato un incremento significativo dei costi di pubblicità e comunicazione sostenuti nel primo semestre 2026 per la promozione dei propri siti turistici per circa Euro 0,2 milioni, che hanno riguardato anche ad esempio costi di sviluppo di nuove offerte commerciali e implementazione di nuove strategie attrattive, nell'ottica di un miglioramento e di una maggiore promozione del rating generale delle proprie strutture e delle offerte proposte al fine incrementare il flusso turistico sui propri siti, e pertanto, trattasi di voci di costo che hanno chiaramente inciso sui risultati economici del primo semestre 2026 ma da cui si attende che mostrino i loro effetti nella seconda metà dell'anno e nella prossima stagione.

Si evidenzia che l'aumento del costo del personale del primo semestre 2026 è essenzialmente dovuto al rafforzamento della struttura operativo-manageriale, alle assunzioni connesse all'avvio di nuove attività che, a causa dei necessari adempimenti amministrativi, sono diventate operative nel secondo semestre, ed ai costi del nuovo welfare aziendale.

I costi operativi per servizi, comprendono circa Euro 280.000 per servizi e consulenze legati a costi specifici al nuovo "status" di quotata non presenti nel primo semestre 2025.

L'EBIT è pari ad Euro 0,7 milioni rispetto ad Euro 1,4 milioni fatto registrare al 30 giugno 2025, riduzione dovuta principalmente, oltre a quanto precedentemente descritto, anche ai maggiori ammortamenti (crescita del +31,5% rispetto al 30 giugno 2025) relativi ai costi sostenuti per i nuovi investimenti e all'entrata a pieno regime dell'ammortamento dei costi sostenuti nel 2025 per la quotazione in Borsa per circa Euro 250.000

Principali dati economici di Gruppo

Per meglio comprendere il risultato di periodo al 30 giugno 2026 e le variazioni rispetto a quello precedente al 30 giugno 2025 si indicano nel seguente prospetto i dati di sintesi emergenti dal conto economico (dati in unità di Euro):

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO					
Importi in unità di €	30/06/2026	30/06/2025	Variazioni	%	Var %
Ricavi delle vendite	12.347.671	10.833.369	1.514.302		14,0%
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	12.347.671	10.833.369	1.514.302	100,0%	14,0%
Costi esterni operativi	(5.049.604)	(3.986.567)	(1.063.037)	(70,2%)	26,7%
Costi del personale	(4.534.517)	(3.843.900)	(690.617)	(45,6%)	18,0%
Risultato dell'area accessoria	(172.983)	(150.453)	(22.530)	(1,5%)	15,0%
EBITDA ante gestione non ricorrente	2.590.567	2.852.449	(261.882)	(17,3%)	(9,2%)
Ammortamenti e accantonamenti	(1.857.877)	(1.412.990)	(444.887)	(29,4%)	31,5%
EBIT ante gestione non ricorrente	732.690	1.439.459	(706.769)	(46,7%)	(49,1%)
Risultato della gestione non ricorrente	0	464.835	(464.835)	(30,7%)	(100,0%)
EBIT post gestione non ricorrente	732.690	1.904.294	(1.171.604)	(77,4%)	(61,5%)
Proventi e Oneri finanziari	(32.365)	(127.305)	94.940	6,3%	(74,6%)
RISULTATO ANTE IMPOSTE	700.325	1.776.989	(1.076.664)	(71,1%)	(60,6%)
Imposte sul reddito	(332.300)	(489.138)	156.838	10,4%	(32,1%)
RISULTATO NETTO	368.025	1.287.851	(919.826)	(60,7%)	(71,4%)

Si segnala che l'EBITDA al 30 giugno 2025 sopraesposto è stato normalizzato da ricavi non ricorrenti di Euro 465 mila, derivanti dalla plusvalenza relativa ad un conferimento di ramo d'azienda effettuato nel 2025.

Principali dati patrimoniali di Gruppo

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 viene di seguito riportato (in unità di Euro):

SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA			
<i>Importi in unità di €</i>	30/06/2026	31/12/2025	Variazioni
Attivo fisso netto A	28.633.566	26.970.535	1.663.031
Immobilizzazioni immateriali	18.608.612	16.941.083	1.667.529
Immobilizzazioni materiali	9.944.954	9.949.452	(4.498)
Immobilizzazioni finanziarie	80.000	80.000	0
Attivo corrente B	2.522.198	2.220.436	301.762
Rimanenze	627.382	432.103	195.279
Crediti commerciali	427.689	140.086	287.603
Altri crediti	867.487	950.976	(83.489)
Ratei e risconti attivi	599.640	697.271	(97.631)
Passivo corrente C	5.347.749	4.772.893	574.856
Debiti commerciali	2.288.385	2.616.796	(328.411)
Acconti	403.914	232.423	171.491
Debiti previdenziali	716.993	569.960	147.033
Debiti tributari e altri debiti	1.842.829	1.222.820	620.009
Ratei e risconti passivi	95.628	130.894	(35.266)
TFR, fondi rischi/oneri e passività oltre 12 mesi = D	1.326.462	1.310.872	15.590
Capitale circolante operativo netto E = B-C-D	(4.152.013)	(3.863.329)	(288.684)
Totale capitale investito netto = A + E	24.481.553	23.107.206	1.374.347
Disponibilità liquide	6.309.484	8.032.416	(1.722.932)
Debiti verso Banche	(4.128.639)	(4.845.252)	716.613
Posizione finanziaria netta	2.180.845	3.187.164	(1.006.319)
A medio lungo termine	(1.632.393)	(2.676.611)	1.044.218
A breve termine (altri)	3.813.238	5.863.775	(2.050.537)
Patrimonio netto - Mezzi propri	(26.662.398)	(26.294.370)	(368.028)
Totale fonti di finanziamento	(24.481.553)	(23.107.206)	(1.374.347)

Le immobilizzazioni immateriali hanno fatto registrare un incremento netto del +10% rispetto al 31 dicembre 2025, imputabile principalmente all'avviamento da differenza da consolidamento della nuova partecipata Lago Alto S.r.l.

Le immobilizzazioni materiali non hanno subito rilevanti variazioni se non per l'ammortamento di periodo.

La posizione finanziaria netta è positiva per Euro 2,2 milioni rispetto ai 3,2 milioni di Euro positivi fatti registrare al 31 dicembre 2025. La variazione della stessa di circa 1 milione di Euro si riferisce principalmente all'acquisto della partecipazione della società Lago Alto S.r.l. avvenuta in data 18 febbraio 2026 al prezzo di circa 1,2 milioni di Euro.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI NEL PRIMO SEMESTRE 2026

Con riferimento ai "fatti avvenuti nel corso del primo semestre 2026" si segnala che nel primo semestre 2026:

- in data 18 febbraio 2026 la società capogruppo Kaleon ha acquisito la partecipazione pari al 100% del capitale sociale della Società Lago Alto S.r.l. e preso in gestione, mediante contratto di affitto stipulato sempre in data 18 febbraio 2026, l'azienda di proprietà della stessa società controllata, avente ad oggetto l'attività del bar attualmente denominato "Caffè Lago", nonché è subentrata in un contratto di locazione di un altro immobile utilizzato ad uso ristorazione per gestire in autonomia la relativa attività.
- con effetto a partire dal 24 febbraio 2026, la società capogruppo Kaleon è subentrata in un contratto di locazione di un immobile sito a Stresa (VB) sull'Isola Bella ad uso attività di ristorazione. Successivamente ai lavori di ristrutturazione rinnovamento, è stato aperto a metà luglio 2026 il ristorante denominato "Osteria del Teatro".
- in data 1° giugno 2026, al fine di ampliare la linea di business *Hospitality*, sono state acquisite in locazione due nuove unità immobiliari da destinare ad attività di casa vacanze.

- in data 30 giugno 2026, con apposita determinazione comunale, la società capogruppo Kaleon si è aggiudicata l'affidamento della concessione, per la durata di 9 anni, per gestione del Castello di Vogogna, sito turistico situato nel borgo medievale di Vogogna, nel Verbano-Cusio-Ossola, a pochi chilometri dal Lago Maggiore e sede del Parco Nazionale della Val Grande, in un contesto storico, culturale e paesaggistico di grande rilievo. L'asset rappresenta il primo bene di proprietà di terzi acquisito in gestione da Kaleon dopo la quotazione su Euronext Growth Milan e su Euronext Growth Paris, segnando un passaggio significativo nel percorso di sviluppo della Società e nell'applicazione del proprio modello di business, fondato sulla separazione tra proprietà e gestione degli asset culturali.

FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PRIMO SEMESTRE 2026

Alla data di redazione della presente relazione, non sono emersi elementi che portino ad identificare impatti rilevanti nelle valutazioni da dover essere oggetto di note informative a riguardo e che portino ad identificare significative incertezze sul presupposto della continuità aziendale di Gruppo.

Tuttavia, si segnala che successivamente alla chiusura del primo semestre 2026:

- con Assemblea dei Soci del 10 luglio 2026, la società controllata Italian Heritage S.r.l. ha modificato la propria denominazione sociale in "Kaleon Travel S.r.l.". In tal senso, si informa che sono in corso di svolgimento tutte le attività necessarie e propedeutiche all'inizio dell'attività di agenzia di viaggio che dovrebbe concretizzarsi nella seconda parte del 2026.
- in data 31 luglio 2026, è stato acquisito in locazione l'immobile sito in Stresa (VB) destinato ad attività di minigolf, noleggio attrezzature balneari, somministrazione alimenti e bevande e relative attività connesse, inclusa l'area adiacente adibita ad area parcheggio di veicoli. Precisamente, l'immobile è stato attualmente destinato alla sola attività di bar/caffetteria con denominazione "*Pallavicino bar*", entrando di fatto a far parte dell'offerta "*Food&Beverage*" di Terre Borromeo sul Lago Maggiore e rappresentando un punto di incontro, di sosta e soprattutto un punto di riferimento per chi visita il parco di Villa Pallavicino. Le attività di minigolf e noleggio attrezzature balneari sono in corso di implementazione con possibile apertura a partire dalla stagione 2027.
- sempre in data 31 luglio 2026, è entrato a far parte dell'offerta *Hospitality* l'intero complesso immobiliare sito in Stresa (VB) denominato "Villa Cenzina" composto da 5 unità ad uso abitativo adibite ad attività di casa vacanze, acquisito in locazione con effetto a partire dal 1° agosto 2026.
- A settembre 2026 Kaleon ha sottoscritto un accordo quinquennale di partnership con la Federazione Italiana Tennis e Padel e con le Nitto ATP Finals, rafforzando la visibilità internazionale del proprio patrimonio culturale. In conseguenza di tale accordo, la chiusura al pubblico dell'Isola Bella per il 2026 è stata posticipata al 22 novembre.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

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

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

ANALISI DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

Di seguito sono fornite, una serie di informazioni qualitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte del Gruppo.

Rischi di stagionalità

La Società svolge la propria attività con periodicità stagionale concentrata nel secondo e nel terzo trimestre di ogni anno solare e pertanto, i volumi di fatturato e le performance economico-finanziarie possono essere influenzati ad esempio da fattori climatici, libera circolazione delle persone a seguito di eventi macroeconomici e/o geopolitici e comportamenti di consumo. La Società monitora costantemente tali dinamiche al fine di ottimizzare la pianificazione operativa e finanziaria e mitigare i possibili impatti sul business.

Rischi finanziari

Per quanto riguarda l'analisi dei rischi finanziari connessi all'operatività del Gruppo si ritiene di poter segnalare quanto segue:

Rischio di credito e concentrazione: il Gruppo non è soggetto a particolari rischi di credito in quanto la prevalenza dei suoi ricavi deriva dagli introiti relativi agli ingressi ai palazzi ed ai giardini situati sulle Isole, che vengono incassati contestualmente al momento della prenotazione o dell'acquisto stesso.

Rischio di tasso di cambio: il Gruppo non è soggetto a particolari rischi di cambio in quanto utilizza prevalentemente l'euro quale valuta di riferimento per le proprie transazioni, nonché le operazioni in valuta estera rappresentano un numero estremamente residuale rispetto al totale. Di conseguenza la politica aziendale non prevede l'adozione di strumenti finanziari di copertura per i rischi derivanti dalla fluttuazione dei tassi di cambio.

Rischio tasso d'interesse: il Gruppo è soggetto a rischi finanziari originati unicamente dalle fluttuazioni dei tassi d'interesse relativi ai debiti con le banche. Relativamente all'utilizzo di tali finanziamenti, ed in particolare per quelli a breve per l'attività gestionale corrente, essi sono regolati a condizioni e tassi di mercato contrattualmente definiti e non è ritenuto significativo il rischio derivante dalla variazione dei relativi tassi di interesse.

Per il dettaglio dei finanziamenti in essere si rimanda a quando descritto nella Nota Integrativa.

Rischio di liquidità

Il Gruppo dispone di un'adeguata disponibilità anche in termini di affidamenti da parte degli istituti creditizi, tali da poter supportare il Gruppo nella propria gestione corrente e nei piani di sviluppo.

Rischi strategici

Rappresentano il rischio di flessione prospettica degli utili o del capitale investito derivante da cambiamenti del contesto operativo o da decisioni aziendali errate o da attuazioni inadeguate di decisioni e scarsa reattività a variazioni del contesto competitivo. Si segnala che il Gruppo presenta un modello di business focalizzato alla salvaguardia del capitale con particolare attenzione alla redditività attuale e futura. Tale modello viene concretizzato attraverso il costante monitoraggio del business di riferimento della gestione aziendale, in particolare con l'analisi degli indicatori di performance economica e patrimoniale, e con l'adozione di un processo di pianificazione strategica e di regolamentazione del processo decisionale.

Rischi operativi

Rappresentano il rischio di perdite derivanti da inefficienze in ambito organizzativo, procedurale e di offerta del servizio. Per quanto concerne l'approccio alla gestione di tali rischi si ritiene di poter segnalare quanto segue:

Rischio ambientale e di sicurezza sul lavoro: il Gruppo pone particolare attenzione alla salvaguardia ambientale attraverso il rispetto delle norme di legge. In ambito di monitoraggio dei processi aziendali si segnala che il Gruppo è dotato di un sistema di procedure interne volte

a supportare le differenti funzioni aziendali nello svolgimento delle proprie attività anche mediante l'elaborazione di indicatori utili per analizzare con maggiore efficacia la qualità dell'organizzazione aziendale.

Si attribuisce alla sicurezza e salute dei lavoratori nei luoghi di lavoro importanza primaria nell'ambito delle proprie strategie e dei propri obiettivi aziendali.

Le linee guida nell'ottica del miglioramento continuo in materia di sicurezza e salute sono il rigoroso rispetto delle normative in materia di sicurezza e salute, il costante impegno nella ricerca e nell'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili in termini di processi/macchine/attrezzature, la ricerca e l'utilizzo di sostanze e preparati sempre meno pericolosi per la realizzazione dei prodotti e un'attività capillare di informazione e formazione rivolta a tutte le figure professionali coinvolte.

ACCORDI FUORI BILANCIO

Ai sensi dell'art. 2427, n. 22-ter del Codice civile, si comunica che le società del Gruppo non hanno 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.

RAPPORTI TRA LA SOCIETÀ CONTROLLANTE E LE SOCIETÀ CONTROLLATE, COLLEGATE E PARTI CORRELATE

La società controllante Kaleon nel primo semestre 2026 ha avuto rapporti con le società controllate e collegate e con società facenti capo indirettamente al socio di maggioranza.

Per il dettaglio di tali rapporti si rimanda a quanto illustrato nella nota integrativa.

QUOTE/AZIONI DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Si precisa che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) c.c. non esistono né azioni o quote proprie né azioni di società controllanti possedute dalla Società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né quote proprie né azioni di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla Società, nel corso del periodo.

INFORMAZIONI ATTINENTI AL PERSONALE E ALL'AMBIENTE

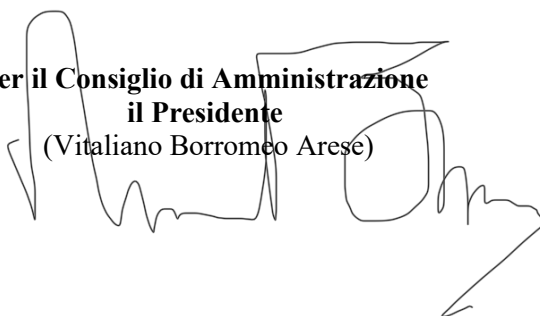
La crescita e la valorizzazione professionale delle persone, quale fattore determinante per l'evoluzione e lo sviluppo delle proprie attività, rimane uno degli obiettivi primari del Gruppo. L'elevato livello delle competenze e delle conoscenze acquisite, nonché l'impegno, la flessibilità, la dedizione e la ricerca dell'eccellenza nel proprio lavoro, sono patrimonio prezioso che si intende preservare e, possibilmente, incrementare. Nel corso del periodo non è avvenuto nessun infortunio sul lavoro per il quale sia stata accertata una responsabilità aziendale e le società del Gruppo non hanno ricevuto alcun addebito in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing. Le società del Gruppo non sono state dichiarate colpevoli né sono state chiamate a rispondere di alcun addebito in relazione a danni causati all'ambiente.

SEDI SECONDARIE

Le Società del Gruppo non hanno sedi secondarie.

Milano, 30 settembre 2026

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





KALEON

HERITAGE MANAGEMENT

Società per Azioni

Sede Legale Via Privata Maria Teresa, 4 20123 Milano

Capitale sociale euro 2.118.750,00 i.v.

Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, Codice Fiscale e Partita Iva n. 07040700150

REA Milano n. 1132883

Gruppo KALEON

Bilancio consolidato semestrale al 30 giugno 2026

dati in unità di Euro

STATO PATRIMONIALE		30-giu-2026	31-dic-2025
ATTIVO			
B IMMOBILIZZAZIONI			
I Immobilizzazioni immateriali			
1 Costi di impianto e di ampliamento		2.351.907	2.645.000
3 Diritti di brevetto Industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno		685.109	756.381
4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		1.169.035	1.209.499
5 Avviamento		1.155.988	33.371
6 Immobilizzazioni in corso ed acconti		3.286.352	2.359.491
7 Altre		9.960.221	9.937.341
Totale immobilizzazioni immateriali (I)		18.608.612	16.941.083
II Immobilizzazioni materiali			
1 Terreni e fabbricati		162.965	132.702
2 Impianti e macchinario		4.408.332	4.618.981
3 Attrezzature industriali e commerciali		635.898	686.674
4 Altri beni		4.126.747	4.273.960
5 Immobilizzazioni in corso ed acconti		611.012	237.135
Totale immobilizzazioni materiali (II)		9.944.954	9.949.452
III Immobilizzazioni finanziarie			
1 Partecipazioni in:			
a) imprese controllate non consolidate		30.000	30.000
b) imprese collegate		5.000	5.000
Totale partecipazioni (1)		35.000	35.000
2 Crediti:			
b) verso imprese collegate			
- esigibili entro l'esercizio successivo		45.000	0
- esigibili oltre l'esercizio successivo		0	45.000
Totale crediti (2)		45.000	45.000
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)		80.000	80.000
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI		28.633.566	26.970.535
C ATTIVO CIRCOLANTE			
I Rimanenze			
4 Prodotti finiti e merci		550.570	353.200
5 Acconti		76.812	78.903
Totale rimanenze (I)		627.382	432.103
II Crediti			
1 Verso Clienti:			
- esigibili entro l'esercizio successivo		413.709	129.106
2 Verso imprese controllate:			
- esigibili entro l'esercizio successivo		13.980	10.980
3 Verso imprese collegate:			
- esigibili entro l'esercizio successivo		2.218	3.953
5bis Crediti tributari:			
- esigibili entro l'esercizio successivo		3.752	2.611
5ter Imposte anticipate:			
- esigibili entro l'esercizio successivo		422.273	456.864
5quater Verso Altri:			
- verso altri esigibili entro l'esercizio successivo		439.244	487.548
Totale crediti (II)		1.295.176	1.091.062
IV Disponibilità liquide			
1 Depositi bancari e postali		6.178.736	7.993.016
2 Assegni			
3 Denaro e valori in cassa		130.748	39.400
Totale disponibilità liquide (IV)		6.309.484	8.032.416
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE		8.232.042	9.555.581
D RATEI E RISCONTI			
Altri ratei e risconti		599.640	697.271
TOTALE RATEI E RISCONTI		599.640	697.271
TOTALE ATTIVO		37.465.248	37.223.387

PASSIVO		30-giu-2026	31-dic-2025
A PATRIMONIO NETTO			
I Capitale sociale		2.118.750	2.118.750
II Riserva da soprapprezzo azioni		17.381.250	17.381.250
III Riserve di rivalutazione		1.556.104	1.556.104
IV Riserva legale		366.175	300.000
VII Altre Riserve:			
- Versamenti soci c/capitale		2.000.000	2.000.000
- Riserva avanzo di fusione		104.291	104.291
- Riserva sospensione ammortamenti 2020		1.019.373	1.019.373
- Riserva per arrotondamento all'unità di Euro		2	0
VIII Utili (perdite) portati a nuovo		1.748.428	259.206
IX Utile (perdita) del periodo		368.025	1.555.396
Totale Patrimonio Netto di spettanza del gruppo		26.662.398	26.294.370
Totale Patrimonio Netto di spettanza di terzi		0	0
Totale Patrimonio Netto		26.662.398	26.294.370
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		1.326.462	1.310.872
D DEBITI			
4 Debiti verso Banche:			
- esigibili entro l'esercizio successivo		2.496.246	2.168.641
- esigibili oltre l'esercizio successivo		1.632.393	2.676.611
6 Acconti:			
- esigibili entro il successivo esercizio		403.914	232.423
7 Debiti verso Fornitori:			
- esigibili entro il successivo esercizio		2.288.080	2.606.796
9 Debiti verso imprese controllate:			
- esigibili entro l'esercizio successivo		0	10.000
10 Debiti verso imprese collegate:			
- esigibili entro l'esercizio successivo		305	0
12 Debiti tributari:			
- esigibili entro l'esercizio successivo		692.486	369.909
13 Debiti verso Istituti di sicurezza e previdenza sociale:			
- esigibili entro il successivo esercizio		716.993	569.960
14 Altri debiti:			
- verso altri esigibili entro l'esercizio successivo		1.150.343	852.911
TOTALE DEBITI		9.380.760	9.487.251
E RATEI E RISCONTI			
Altri ratei e risconti		95.628	130.894
TOTALE RATEI E RISCONTI		95.628	130.894
TOTALE PASSIVO		37.465.248	37.223.387

CONTO ECONOMICO		30-giu-2026	30-giu-2025
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.347.671	10.833.369
5	Altri ricavi e proventi:		
	- vari	33.670	560.672
	- contributi in conto esercizio/capitale		
	- contributi	38.633	42.659
	Totale altri ricavi e proventi	72.303	603.331
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	12.419.974	11.436.700
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.123.343	857.136
7	Per servizi	3.132.236	2.079.047
8	Per godimento di beni di terzi	973.615	1.114.468
9	Per il personale:		
	a) salari e stipendi	3.272.282	2.780.759
	b) oneri sociali	916.539	846.523
	c) trattamento di fine rapporto	232.222	195.137
	d) trattamento di quiescenza e simili		
	e) altri costi	113.474	21.481
	<i>totale costi personale</i>	<i>4.534.517</i>	<i>3.843.900</i>
10	Ammortamenti e svalutazioni:		
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	983.881	616.413
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	871.692	768.216
	c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	28.361
	d) svalutazioni dei crediti nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	2.304	0
	<i>totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>1.857.877</i>	<i>1.412.990</i>
11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(179.590)	(64.084)
14	Oneri diversi di gestione	245.286	288.949
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	11.687.284	9.532.406
	DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	732.690	1.904.294
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
16	Altri proventi finanziari		
	d) proventi diversi dai precedenti		
	- da altri	31.420	2
	Totale altri proventi finanziari	31.420	2
17	Interessi ed altri oneri finanziari:		
	- da altri debiti	63.785	127.307
	Totale interessi ed altri oneri finanziari	63.785	127.307
	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI C (15+16-17+-17bis)	(32.365)	(127.305)
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	700.325	1.776.989
22	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO		
	Imposte correnti sul reddito del periodo	(294.034)	(454.141)
	Imposte anticipate	(34.591)	(32.694)
	Imposte di es precedenti	(3.675)	(2.303)
	TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(332.300)	(489.138)
23	Utile (Perdita) di periodo prima della quota di terzi	368.025	1.287.851
	Risultato di periodo di spettanza di terzi	0	0
	Utile (perdita) di periodo di spettanza del gruppo	368.025	1.287.851

RENDICONTO FINANZIARIO	30-giu-2026	30-giu-2025
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) di periodo	368.025	1.287.851
Imposte sul reddito	332.300	456.444
Interessi passivi/(attivi)	32.365	127.305
1) Utile (perdita) del periodo prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	732.690	1.871.600
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	195.137
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.855.573	1.384.629
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	28.361
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	232.222	(428.361)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.087.795	1.179.766
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.820.485	3.051.366
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(195.279)	(64.084)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(284.603)	(248.074)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(318.716)	(90.648)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	97.631	6.905
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(35.266)	296.254
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	653.303	259.071
Totale variazioni del capitale circolante netto	(82.930)	159.424
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.737.555	3.210.790
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(32.365)	(127.305)
(Imposte sul reddito pagate)	23.727	0
Altri incassi/(pagamenti)	(216.632)	(155.905)
Totale altre rettifiche	(225.270)	(283.210)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.512.285	2.927.580
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(867.194)	0
Disinvestimenti	0	739.341
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(2.651.410)	(3.908.027)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	(230.000)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.518.604)	(3.398.686)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(716.613)	1.653.575
(Rimborso finanziamenti)	0	(944.107)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(716.613)	709.468
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+/-B+/-C)	(1.722.932)	238.362
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio periodo		
Depositi bancari e postali	7.993.016	51.446
Assegni		
Danaro e valori in cassa	39.400	34.476
Totale disponibilità liquide a inizio periodo	8.032.416	85.922
Disponibilità liquide a fine periodo		
Depositi bancari e postali	6.178.736	141.174
Assegni		
Danaro e valori in cassa	130.748	183.110
Totale disponibilità liquide a fine periodo	6.309.484	324.284
Variazione	(1.722.932)	238.362

Nota Integrativa al bilancio consolidato semestrale chiuso al 30 giugno 2026

Il bilancio consolidato semestrale del Gruppo Kaleon (nel seguito anche il “Gruppo”) è relativo al semestre chiuso al 30 giugno 2026, è costituito da Stato Patrimoniale Consolidato, Conto Economico Consolidato, Rendiconto Finanziario Consolidato e dalla presente Nota Integrativa ed è stato redatto in conformità all'OIC 30 - Bilanci intermedi e alle disposizioni previste dal D.lgs. 127/91, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i “principi contabili OIC”) attualmente in vigore.

Il bilancio consolidato semestrale chiuso al 30 giugno 2026 riporta un utile netto di periodo di Euro 368.025, interamente di competenza del Gruppo, dopo gli ammortamenti e le svalutazioni di Euro 1.857.877 e le imposte di periodo di Euro 332.300.

Il presente bilancio consolidato semestrale è stato redatto su base volontaria, considerato che il Gruppo, non avendo superato i limiti dimensionali previsti dall'art.27, comma 1, del D. Lgs. N 127/1991, non è obbligato alla redazione del bilancio consolidato.

Per quanto concerne le informazioni aggiuntive sulla situazione del Gruppo e sull'andamento e sul risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui esso ha operato, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi, agli investimenti e ai fatti avvenuti nel corso del primo semestre 2026 e successivamente, nonché per una descrizione dei principali rischi ed incertezze cui il Gruppo è esposto, si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione.

AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il bilancio consolidato semestrale del gruppo KALEON si compone del bilancio semestrale della capogruppo Kaleon S.p.A. e dei bilanci semestrali delle seguenti società partecipate al 100%:

- 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.
- Lago Alto S.r.l., con sede a Stresa (VB), capitale sociale di Euro 25.000, codice fiscale, partita IVA e iscrizione a registro imprese n. 00614520039, società acquisita dal Gruppo in data 18 febbraio 2026, inclusa nel perimetro di consolidamento con il metodo integrale.

Si segnala che non è stata consolidata la partecipazione totalitaria detenuta nella società Kaleon Travel S.r.l. (già 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 in quanto tale società non ha ancora iniziato la sua 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 la sua inclusione è irrilevante al fine di rappresentare la situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo.

STAGIONALITÀ DELL'ATTIVITÀ

L'attività del Gruppo presenta una significativa componente stagionale, in quanto i ricavi e la redditività si concentrano prevalentemente nel periodo compreso tra marzo e ottobre e, in particolare, nei mesi estivi. Pertanto, i risultati economici del primo semestre non sono necessariamente rappresentativi dell'andamento dell'intero esercizio.

PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato semestrale sono quelli adottati dalla Capogruppo e della società controllate per la redazione del bilancio d'esercizio ovvero quelli adottati dalle società consolidante per la redazione del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2025.

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

Il bilancio consolidato semestrale 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 dell'esercizio 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.

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 del bilancio. 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 consolidato 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

I criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono i seguenti:

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e sono esposte al netto degli ammortamenti e delle eventuali svalutazioni. Le immobilizzazioni immateriali sono 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. L'avviamento è iscritto nell'attivo patrimoniale solo se è acquisito a titolo oneroso, ha un valore quantificabile, è costituito all'origine da oneri e costi ad utilità differita nel tempo che garantiscano quindi benefici economici futuri ed è soddisfatto il principio della recuperabilità del relativo costo. 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 cespite	aliquote
Costi d'impianto e ampliamento	20%
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	20%
Diritti di brevetto	12,50%
Avviamento da differenza da consolidamento	10%
Avviamento	20%
Altre	20% - 14,29% - 12,50% - 10% - 6,67% - 5% - 4,17%

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 pluriennali; 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 cespite 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.

I contributi, quali somme o crediti d'imposta riconosciuti da un soggetto pubblico per la realizzazione di iniziative e progetti che riguardino le immobilizzazioni immateriali, sono rilevati nel momento in cui esiste la ragionevole certezza che le condizioni previste per il riconoscimento del contributo sono soddisfatte e che i contributi saranno erogati, vale a dire quando si tratta di contributi acquisiti sostanzialmente in via definitiva.

Sono rilevati a conto economico gradualmente lungo la vita utile dell'immobilizzazione immateriale secondo il metodo diretto, in base al quale i contributi sono portati a riduzione del costo delle immobilizzazioni immateriali a cui si riferiscono. Con tale metodo sono imputati a conto economico gli ammortamenti determinati sul valore delle immobilizzazioni immateriali al netto dei contributi.

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

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate inizialmente alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e benefici connessi al bene acquisito e sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, rettificato dei rispettivi ammortamenti accumulati e delle eventuali svalutazioni. 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 nell'esercizio:

Categoria cespiti	aliquote
Costruzioni leggere	3%
Attrezzature industriali e commerciali	12%
Impianti e macchinario	10%
Altri beni:	
<i>Automezzi Da Trasporto</i>	25% - 8%
<i>Autoveicoli</i>	25%
<i>Macchine D'ufficio</i>	10%
<i>Mobili E Arredi</i>	10%
<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 risultano 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:

1) 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*, 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 deterioramento 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 2026 ammonta ad Euro 1.023.474, ed include l'accantonamento di periodo pari ad Euro 76.361.

- 2) in affitto dalla società controllata Lago Alto S.r.l. l'azienda avente ad oggetto l'attività di bar, caffetteria "caffè lago" e ristoro. Anche in tal caso, è l'affittuario a rilevare le quote di ammortamento dell'esercizio, durante tutta la durata del contratto di affitto d'azienda, attraverso l'accantonamento di un fondo di ripristino immobilizzazioni materiali relative a tali rami, che al 30 giugno 2026 ammonta ad Euro 4.012, ed include l'accantonamento di periodo pari ad Euro 4.012.

In entrambi i casi, 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. A livello consolidato, tali transazioni infragruppo sono state opportunamente elise.

Partecipazioni

Le partecipazioni destinate a permanere durevolmente nel patrimonio dell'impresa per effetto della volontà della direzione aziendale e dell'effettiva capacità del Gruppo 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 controllante sia obbligata a farsi carico della copertura 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.

Le società del Gruppo non hanno 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 del Gruppo 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.

Le società del Gruppo non hanno 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 dell'esercizio.

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 era determinabile 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 30 giugno 2026 a favore dei dipendenti delle società del Gruppo 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 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;
- 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.

Il Gruppo 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 percepirla.

Imposte

Le imposte sul reddito (IRES ed IRAP) di periodo ed ogni altra imposta e tassa sono state stanziare sulla base della previsione dell'onere d'imposta di pertinenza del periodo e sono esposte 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 del periodo 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 per imposte anticipate" 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 di periodo include gli accantonamenti per IRES ed IRAP di competenza sul reddito del periodo, 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

ATTIVITÀ

B) IMMOBILIZZAZIONI

I. Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 30 giugno 2026 ammontano ad Euro 18.608.612, e di seguito si espone il dettaglio della movimentazione:

Immobilizzazioni immateriali	31.12.2025	Incrementi/ Decrementi	Ammortamenti dell'esercizio	30.06.2026
Costi di impianto e di ampliamento	2.645.000	42.128	(335.221)	2.351.907
Diritti di brevetto Industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	756.381	35.640	(106.912)	685.109
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.209.499	379	(40.843)	1.169.035
Avviamento	33.371	1.176.539	(53.922)	1.155.988
Immobilizzazioni in corso ed acconti	2.359.491	926.861	0	3.286.352
Altre	9.937.341	469.863	(446.983)	9.960.221
Totale	16.941.083	2.651.410	(983.881)	18.608.612

La voce "Costi d'impianto e ampliamento" include tutti i costi sostenuti di ampliamento ed espansione relativi al processo di quotazione in Borsa completato nell'esercizio 2025, esposti sia al netto degli ammortamenti che al netto del contributo a fondo perduto denominato "quota Lombardia" a sostegno delle PMI lombarde che puntano alla patrimonializzazione e alla crescita grazie alla quotazione in borsa" assegnato alla Società controllante nell'esercizio 2025 per Euro 300.000,

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 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). I marchi d'impresa vengono ammortizzati sistematicamente in 20 e 5 anni.

La posta "Avviamento" deriva da acquisizioni di rami d'azienda effettuati dalla controllata Parco del Mottarone S.r.l. per residui Euro 22.321 e dalla "Differenza da consolidamento" di Euro iniziali 1.176.538, iscritta al 30 giugno 2026 per Euro netti 1.133.667 al netto dell'ammortamento di periodo di Euro 42.871, differenza generatasi in sede di primo consolidamento della società

Lago Alto S.r.l. dovuta al maggior valore di carico della società partecipata rispetto al relativo patrimonio netto. Tale valore viene ammortizzato in 10 anni, periodo ritenuto congruo e coerente con quanto previsto dall'OIC e dal Codice civile.

Le “immobilizzazioni in corso e acconti” sono relativi a lavori o attività in corso di svolgimento non ancora terminati al 30 giugno 2026 principalmente riferibili a costi di manutenzione straordinaria e lavori di ristrutturazione in corso di svolgimento sui diversi siti turistici relativi all'attività sociale.

La voce “Altre immobilizzazioni immateriali” si riferisce principalmente alla capitalizzazione di 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.

II. Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali al 30 giugno 2026 ammontano ad Euro 9.944.954, e di seguito si espone il dettaglio della movimentazione:

Immobilizzazioni materiali	31.12.2025	Incrementi/ Decrementi	Ammortamenti dell'esercizio e Accantonamento fondo ripristino rami d'azienda	30.06.2026
Terreni e fabbricati	132.702	39.000	(8.737)	162.965
Impianti e macchinario	4.618.981	204.492	(415.141)	4.408.332
Attrezzature industriali e commerciali	686.674	36.894	(87.670)	635.898
Altri beni	4.273.960	212.931	(360.144)	4.126.747
Immobilizzazioni in corso ed acconti	237.135	373.877	0	611.012
Totale	9.949.452	867.194	(871.692)	9.944.954

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.

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 nell'esercizio 2025 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 connessi all'attività sociale acquistati da terzi e non ancora ultimati al 30 giugno 2026.

III. Immobilizzazioni Finanziarie

Le partecipazioni in imprese controllate non consolidate ammontano ad Euro 30.000 e di seguito si espone il dettaglio della movimentazione:

	30.06.2026	31.12.2025	Variazioni
Partecipazioni in imprese controllate non consolidate	30.000	30.000	(0)
Totale	30.000	30.000	(0)

La voce si compone esclusivamente della partecipazione nella società “Kaleon Travel 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 30.000, importi pari al costo di sottoscrizione di Euro 10.000 e alle rinunce a finanziamenti pari ad Euro 20.000. Come già precisato in premessa, non ha ancora iniziato la propria attività e pertanto non è stata consolidata.

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 190.000 ed esposto al netto delle svalutazioni di pari importo effettuate nel corso degli esercizi precedenti.

- 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 collegate

Ammonta ad Euro 45.000 e si riferisce al finanziamento infruttifero, con scadenza 30 giugno 2027, concesso alla collegata Scuola Sci Stella Alpina Mottarone S.t.p. S.r.l.

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 dei mesi successivi della stagione.

Di seguito si espone la movimentazione:

	30.06.2026	31.12.2025	Variazioni
prodotti finiti e merci	550.570	353.200	197.370
acconti	76.812	78.903	(2.091)
Totale	627.382	432.103	195.279

II. Crediti

Prima di procedere all'analisi delle singole voci, dettagliamo nel prospetto che segue la composizione e la comparazione dei crediti nei due periodi considerati:

	30.06.2026	31.12.2025	Variazioni
Crediti verso clienti	413.709	129.106	284.603
Crediti verso controllate	13.980	10.980	3.000
Crediti verso collegate	2.218	3.953	(1.735)
Crediti tributari	3.752	2.611	1.141
Imposte anticipate	422.273	456.864	(34.591)
Crediti verso diversi	439.244	487.548	(48.304)
Totale	1.295.176	1.091.062	204.114

I crediti sono tutti esigibili entro l'esercizio successivo.

I "crediti verso clienti", tutti scadenti entro il prossimo esercizio, includono anche i crediti per fatture da emettere e sono esposti al netto delle note di credito da emettere e del fondo svalutazione crediti di Euro 11.221, movimentato nel corso del periodo per l'accantonamento di Euro 2.304.

I "crediti verso controllate" sono relativi a crediti di natura commerciale nei confronti della società controllata non consolidata Kaleon Travel S.r.l.

I "crediti verso collegate" sono relativi a crediti di natura commerciale nei confronti della società Scuola Sci Stella Alpina Mottarone S.t.p. S.r.l.

I "crediti tributari" si riferiscono al credito IRES esposto già al netto delle imposte di competenza di periodo e al credito IVA.

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 principalmente su perdite fiscali pregresse della società controllata Parco del Mottarone S.r.l. e su disallineamento dell'ammortamento civilistico e fiscale di avviamenti e del marchio rivalutato di Kaleon S.p.A..

I "crediti verso altri" includono principalmente crediti per depositi cauzionali, crediti verso dipendenti, crediti verso INAIL e acconti a fornitori.

IV. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide di Euro 6.309.484 sono costituite dalle disponibilità sui conti correnti intrattenuti presso le Banche con cui opera il Gruppo (Euro 6.178.736) e dal numerario esistente in cassa (Euro 130.748). Per maggiori informazioni in merito alle voci che hanno movimentato la liquidità rispetto all'esercizio precedente si rimanda al rendiconto finanziario esposto negli schemi di bilancio.

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 giugno 2026, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni. Ammontano al 30 giugno 2026 ad Euro 599.640 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.

..*.*.*.*.*.*

PASSIVITÀ**A) PATRIMONIO NETTO**

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

	30.06.2026	31.12.2025	Variazioni
Capitale sociale	2.118.750	2.118.750	0
Riserva sovrapprezzo azioni	17.381.250	17.381.250	0
Riserva di rivalutazione	1.556.104	1.556.104	0
Riserva legale	366.175	300.000	66.175
Riserva euro	2	0	2
Versamenti soci c/capitale	2.000.000	2.000.000	0
Riserva per avanzo da fusione	104.291	104.291	0
Riserva sospensione ammortamenti 2020	1.019.373	1.019.373	0
Utili (Perdite) a nuovo	1.748.428	259.206	1.489.221
Utile (perdita) dell'esercizio	368.025	1.555.396	(1.187.371)
Totale	26.662.398	26.294.370	368.027

Capitale Sociale

Il capitale sociale della società controllante ammonta a fine esercizio ad euro 2.118.750, è interamente sottoscritto e versato, ed è suddiviso in azioni ai sensi di legge.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il TFR ha subito le seguenti variazioni:

	31.12.2025	Accantonamenti	Utilizzi	30.06.2026
TFR	1.310.872	232.222	(216.632)	1.326.462

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 giugno 2026 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.

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

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:

	30.06.2026	31.12.2025	Variazioni
Verso Banche	4.128.639	4.845.252	(716.613)
Acconti	403.914	232.423	171.491
Verso fornitori	2.288.080	2.606.796	(318.716)
Verso controllate	0	10.000	(10.000)
Verso collegate	305	0	305
Verso Erario	692.486	369.909	322.577
Verso Enti previdenziali	716.993	569.960	147.033
Altri debiti	1.150.343	852.911	297.432
Totale	9.380.760	9.487.251	(106.491)

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

I "debiti verso banche" sono relativi a temporanei scoperti di conto corrente e a 3 finanziamenti bancari in essere detenuti dalla società controllante, su cui non vi sono ritardi di pagamento nelle rate, e precisamente:

1. 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 46 rate solo quota interessi. Pertanto, al 30 giugno 2026 il debito residuo è pari ad Euro 1.037.519, di cui Euro 576.910 esigibile oltre l'esercizio successivo;
2. 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 solo quota interessi. Pertanto, al 30 giugno 2026 il debito residuo è pari ad Euro 1.416.920, di cui Euro 284.309 esigibile oltre l'esercizio successivo;
3. finanziamento sottoscritto nel 2025 con un primario istituto di credito, quota capitale 1.500.000, tasso: 1,75%, scadenza finanziamento: 30.12.2028, restituzione in 13 rate trimestrali posticipate, scadenza prima rata: 31.12.2025, di cui la prima rata solo quota interessi. Pertanto, al 30 giugno 2026 il debito residuo è pari ad Euro 1.261.617, di cui Euro 771.174 esigibile oltre l'esercizio successivo.

La variazione rispetto all'esercizio precedente si riferisce alle rate pagate nell'esercizio corrente. Gli "acconti" sono relativi ad acconti ricevuti da clienti per acquisti visite ed eventi.

I "debiti verso fornitori" includono il saldo delle fatture da ricevere e sono iscritti al netto delle note di credito da ricevere.

I "debiti verso imprese collegate" sono verso la società collegata Scuola Sci Stella Alpina Mottarone S.t.p. 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 IRAP di competenza dell'esercizio esposto già al netto degli 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...).

I "debiti verso altri" sono relativi a debiti relativi ai dipendenti (stipendi + ferie + permessi e vari), a debito per trattenute, carte di credito e vari per la restante parte.

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 giugno 2026, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Ammontano al 30 giugno 2026 ad Euro 95.628 e si riferiscono a ratei passivi che si compongono principalmente a interessi e spese bancarie, assicurazioni e contributi ed a risconti passivi che si riferiscono principalmente a ricavi di competenza dell'esercizio successivo.

..*.*.*.*.*.*

CONTO ECONOMICO

Si riportano nel seguito l'analisi delle principali voci di conto economico, tenuto conto di quanto già in precedenza commentato per le voci dello Stato Patrimoniale.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

La voce è così composta:

	30.06.2026	30.06.2025	variazioni
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.347.671	10.833.369	1.514.302
Altri ricavi caratteristici	33.670	560.672	(527.002)
Contributi in conto esercizio	38.633	42.659	(4.026)
Totale	12.419.974	11.436.700	983.274

I "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" sono relativi ai proventi derivanti dall'attività sociale che si compone di diverse linee di business quali Ticketing, Food & Beverage, Retail e altri servizi.

Gli "Altri ricavi e proventi" comprendono rimborsi, sopravvenienze attive e ricavi di varia natura per la restante parte.

I "Contributi in conto esercizio" ricevuti ed assegnati alla Società capogruppo nel corso dell'esercizio si riferiscono ai contributi ricevuti per la stagione sciistica.

COSTI DELLA PRODUZIONE

La voce è così composta:

	30.06.2026	30.06.2025	variazioni
materie prime, sussidiarie, di consumo, merci	1.123.343	857.136	266.207
servizi	3.132.236	2.079.047	1.053.189
godimento di beni di terzi	973.615	1.114.468	(140.853)
personale	4.534.517	3.843.900	690.617
ammortamento e svalutazioni	1.857.877	1.412.990	444.887
variazioni delle rimanenze	(179.590)	(64.084)	(115.506)
oneri diversi di gestione	245.286	288.949	(43.663)
Totale	11.687.284	9.532.406	2.154.878

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 dalle società del Gruppo per ottenere i servizi necessari per svolgere l'attività caratteristica. La voce comprende i costi sostenuti per consulenze professionali, dell'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. L'incremento della voce è dovuto principalmente all'incremento di costi servizi, consulenze e pubblicità legati sia al nuovo status di società per azioni che al nuovo status di società quotata.

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.

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.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

La voce proventi e oneri finanziari negativa per Euro 32.365, si riferisce ad interessi attivi bancari per Euro 31.420 al netto di interessi passivi bancari e similari per Euro 63.785.

IMPOSTE SUL REDDITO DI PERIODO CORRENTI, ANTICIPATE E DIFFERITE

Le imposte stimate di periodo, calcolate in modo analitico e/o utilizzando la miglior stima ove non è stato possibile determinarle analiticamente, ammontano ad Euro 332.300 e si compongono per Euro 294.034 ad imposte correnti di periodo IRES/IRAP, per Euro 34.591 al rilascio di imposte anticipate e per Euro 3.675 a imposte di esercizi precedenti.

Si registra un incremento del tax rate rispetto a quello fatto registrare nel periodo precedente riconducibile principalmente alla diversa composizione del risultato ante imposte, caratterizzato da una minore incidenza di componenti positivi fiscalmente non imponibili (es. nel 2025 era presente la plusvalenza relativa al conferimento di ramo d'azienda di Euro 465 mila) e da una maggiore incidenza di costi indeducibili occasionali a titolo di variazione definitiva (es. costi auto o costi non ricorrenti) e di costi indeducibili a titolo di variazione temporanea (es. ammortamento del marchio fiscalmente rivalutato) che in tal caso genereranno un beneficio sul tax rate negli esercizi successivi.

..*.*.*.*.*

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

Il Gruppo ha in essere rapporti commerciali e finanziari con le società controllate non consolidate, con le società collegate e con società facenti capo direttamente o indirettamente al socio di maggioranza della società controllante.

Di seguito si espone il dettaglio di rapporti in essere al 30 giugno 2026:

Parti correlate	30.06.26	30.06.26	30.06.26	30.06.26
	Attività commerciali	Attività finanziarie	Passività commerciali	Passività finanziarie
Società controllate				
Parco del Mottarone S.r.l.	99.000	1.516.987	(165.615)	0
Italian Heritage S.r.l.	13.980	0	0	0
Lago Alto S.r.l.	1.264	0	(5.235)	0
Società collegate				
Scuola Sci Stella Alpina Mottarone S.t.p. S.r.l.	2.302	45.000	(305)	0
Società facenti a capo indirettamente alla Società controllante				
Vigilo RE S.r.l.	0	0	0	(1.672)
Immobiliare Porta Volta S.r.l.	1.500	0	0	0
Altri				
VB	314.690	0	(4.741)	0

Parti correlate	30.06.26	30.06.26	30.06.26	30.06.26
	Ricavi commerciali	Ricavi finanziari	Costi commerciali	Costi finanziari
Società controllate				
Parco del Mottarone S.r.l.	5.500	11.987	269.008	0
Italian Heritage S.r.l.	3.000	0	0	0
Lago Alto S.r.l.	1.264	0	43.993	0
Società collegate				
Scuola Sci Stella Alpina Mottarone S.t.p. S.r.l.	3.242	0	500	0
Società facenti a capo indirettamente alla Società controllante				
Delfino S.r.l.	0	0	111.366	0
Immobiliare Porta Volta S.r.l.	1.500	0	0	0
Altri				
Dirigenti chiave	0	0	566.536	0
VB	0	0	646.157	0

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 giugno 2026 la Società controllante Kaleon ha in essere due garanzie prestate 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 aventi ad oggetto attività rispettivamente di Impianti Sci, Noleggio, Parco Avventura e Ristorante – Bar – Rifugio, e dalla società controllata Lago Alto S.r.l. ha ricevuto in affitto l'azienda avente ad oggetto l'attività di bar/caffetteria.

Tali rami si sono compongono di tutti i beni materiali afferenti ai rami e all'azienda, concessioni, rapporti contrattuali attivi e passivi afferenti e le locazioni.

Operazioni di locazione finanziaria

Nel periodo in esame il Gruppo non ha fatto ricorso ad operazioni di locazione finanziaria.

Dati sull'occupazione

L'organico aziendale di Gruppo, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2025	incrementi	Decrementi	30/06/2026	Variazioni	numero medio
Amministratori	4	2	0	6	0	5
Dirigenti	4	1	0	5	1	5
Quadri	6	1	0	7	0	7
Impiegati e operai	77	3	(12)	68	(9)	73
Impiegati e operai stagionali	0	140	0	140	140	70
Totale	91	147	(12)	226	132	158,5

Si precisa che, come sopra illustrato, la movimentazione del personale è influenzata dalla stagionalità dei contratti avendo il Gruppo un business che si concentra principalmente nei mesi da marzo ad ottobre di ogni anno e pertanto, a seguito dell'apertura della maggior parte dei siti turistici in tale arco temporale, l'assunzione del personale è conseguentemente concentrata in tal periodo. Inoltre, si segnala che incrementi e decrementi includono anche le trasformazioni di contratti da tempo determinato a tempo indeterminato.

CONCLUSIONI

Il presente bilancio semestrale, composto da Stato patrimoniale consolidato, Conto economico consolidato, dal Rendiconto Finanziario Consolidato e dalla Nota Integrativa 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 a tale data.

Milano, 30 settembre 2026

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

