

**KALEON S.P.A. : LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
APPROUVE LES COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS CLOS
AU 30 JUIN 2026**

**La trajectoire de croissance et la capacité du Groupe à
maximiser la valeur de ses sites et de ses actifs sous
gestion ont été une nouvelle fois confirmées**

- **Chiffre d'affaires consolidé au 30 juin 2026 s'élevant à 12,3 millions d'euros (+14,0% par rapport aux 10,8 millions d'euros au 30 juin 2025) ;**
- **EBITDA à 2,6 millions d'euros (-9,2% par rapport aux 2,9 millions d'euros au 30 juin 2025), avec une marge EBITDA de 21,0% (26,3% au premier semestre 2025) reflétant les investissements exceptionnels réalisés sur la période en lien avec le lancement de nouvelles activités ;**
- **Résultat net de 0,4 million d'euros, en baisse par rapport aux 1,3 million d'euros du premier semestre 2025 ;**
- **Position financière nette positive (trésorerie nette) de 2,2 millions d'euros au 30 juin 2026, contre 3,2 millions d'euros (trésorerie nette) au 31 décembre 2025 ;**
- **Le premier semestre confirme une nouvelle fois la solide trajectoire de croissance du Groupe et sa capacité grandissante à maximiser la valeur des actifs et des sites sous gestion, également renforcée par les investissements réalisés et la structuration continue de son organisation afin d'accompagner le lancement et la montée en puissance des nouvelles activités.**

Milan, 30 septembre 2026 – Le conseil d'administration de **Kaleon S.p.A.**, « Kaleon » ou « la société », société liée à la famille Borromeo et spécialisée dans la gestion et la valorisation d'importants patrimoines artistiques, naturels et muséaux à vocation touristique, cotée sur Euronext Growth Milan (Ticker : KLN) et sur Euronext Growth Paris (Ticker : ALKLN), a approuvé le rapport financier semestriel consolidé au 30 juin 2026, établi conformément aux dispositions du Code civil italien et du décret législatif italien n° 127 du 9 avril 1991, interprétées et complétées par les principes comptables émis par l'OIC.

Vitaliano Borromeo Arese Borromeo, Président du Conseil d'administration de Kaleon, a déclaré :

« Le premier semestre 2026 confirme la solidité de la trajectoire de croissance engagée par Kaleon, avec un chiffre d'affaires consolidé en hausse de 14% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Ces résultats reflètent la croissance des principaux secteurs d'activité et, plus généralement, la capacité du Groupe à valoriser de manière toujours plus efficace les actifs et les sites que nous gérons.

Au cours du semestre, nous avons également accéléré le processus de développement et de diversification du Groupe, avec le lancement de nouvelles activités dans les segments « Food & Beverage » et « Hospitality », et surtout avec l'obtention de la concession pour la gestion du Castello di Vogogna. Il s'agit d'une étape particulièrement significative pour Kaleon, car elle représente la première application concrète, depuis l'introduction en bourse, de notre modèle économique à la gestion d'un patrimoine culturel majeur appartenant à un tiers.

Cette croissance nécessite des investissements et un renforcement de la structure organisationnelle, commerciale et opérationnelle, indispensables pour soutenir les nouvelles activités et accompagner le Groupe dans sa prochaine phase de développement. Dans cette optique, l'évolution de l'EBITDA ce semestre doit également être replacée dans le contexte de l'augmentation des dépenses de marketing et des coûts liés à la montée en puissance de nouvelles activités, alors que les mois de plus forte saisonnalité de notre activité n'ont pas encore produit tous leurs effets.

Nous abordons donc les prochains mois avec confiance, conscients que la trajectoire engagée exige de poursuivre nos investissements et de saisir de nouvelles opportunités. Notre objectif reste de consolider Kaleon comme une plateforme de référence dans la gestion et la valorisation de patrimoines culturels et touristiques d'exception, grâce à un modèle capable de concilier la préservation du patrimoine, la viabilité économique et la qualité de l'expérience offerte aux visiteurs. »

ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ

Principaux résultats économiques

Le chiffre d'affaires consolidé du groupe Kaleon au 30 juin 2026 s'établit à **12,3 millions d'euros**, en hausse de **14,0% par rapport aux 10,8 millions d'euros du premier semestre 2025**. La répartition détaillée du chiffre d'affaires par catégorie de service et par site avait déjà été communiquée au marché dans le communiqué du 30 juillet 2026 ; pour rappel, les principaux segments en croissance ont été « **Ticketing** » (+11%), « **Food & Beverage** » (+39%) et « **Retail** » (+36%), tandis que tous les sites ont enregistré une croissance.

L'EBITDA du premier semestre 2026 s'établit à **2,6 millions d'euros (-9,2%)** contre 2,9 millions d'euros au premier semestre 2025, avec une **marge EBITDA de 21,0%** (26,3% au premier semestre 2025). Cette baisse s'explique essentiellement par **l'augmentation significative, pour environ 0,2 million d'euros, des dépenses publicitaires et des actions visant à attirer la clientèle** sur les sites touristiques, ainsi que **par la hausse des coûts liés à l'emploi saisonnier, principalement due à la montée en puissance du site des Castelli di Cannero et du nouveau bar/café Lago Alto sur Isola Bella.**

Les charges de personnel ont également augmenté, en raison de l'anticipation des recrutements nécessaires au lancement de nouvelles activités, du renforcement de la structure opérationnelle et managériale et de la mise en place du nouveau dispositif de

protection sociale et d'avantages sociaux. L'augmentation des coûts de services reflète par ailleurs **les charges et honoraires de conseil liés au nouveau statut de société cotée, pour environ 0,3 million d'euros, qui n'étaient pas présents sur la période de comparaison.** L'EBITDA est en partie affecté par l'augmentation des taux d'occupation, avec pour conséquence une plus grande pression opérationnelle ; compte tenu de la saisonnalité de l'activité du Groupe, ces coûts pèsent généralement davantage sur le résultat du premier semestre que sur celui du second semestre, qui bénéficie d'un volume et d'un chiffre d'affaires historiquement plus élevé.

Le **résultat opérationnel (EBIT) après éléments non récurrents** s'établit à **0,7 million d'euros**, contre 1,9 million d'euros au premier semestre 2025. Outre les événements décrits précédemment, cette baisse s'explique principalement par **la hausse des dotations aux amortissements (+31,5% par rapport au premier semestre 2025, soit 1,9 million d'euros)**, liées aux nouveaux investissements et à la comptabilisation en année pleine de l'amortissement des coûts engagés en 2025 dans le cadre de l'introduction en bourse.

Le **résultat net** s'établit à **0,4 million d'euros**, contre 1,3 million d'euros au premier semestre 2025 (-71,4%).

Principaux indicateurs bilanciers et financiers

Le principal élément à relever sur le plan financier concerne l'évolution de la **position financière nette**, qui ressort positive (**trésorerie nette**) à **2,2 millions d'euros** au 30 juin 2026, contre 3,2 millions d'euros (trésorerie nette) au 31 décembre 2025. Cette variation d'environ 1,0 million d'euros s'explique principalement par l'acquisition de la participation dans la société Lago Alto S.r.l., intervenue le 18 février 2026 pour un montant d'environ 1,2 million d'euros.

La trésorerie disponible au 30 juin 2026 s'élève à **6,3 millions d'euros**, contre 8,0 millions d'euros au 31 décembre 2025. Les **capitaux propres** progressent légèrement pour atteindre **26,7 millions d'euros**, contre 26,3 millions d'euros en 2025.

Le flux de trésorerie lié aux activités opérationnelles est positif à hauteur de **2,5 millions d'euros** (2,9 millions d'euros au premier semestre 2025), confirmant une nouvelle fois la capacité du Groupe à générer durablement de la trésorerie. Les investissements en immobilisations incorporelles sont principalement imputables à l'écart d'acquisition résultant de la consolidation de la nouvelle société filiale Lago Alto S.r.l.

Principaux indicateurs économiques et financiers

Indicateurs clés (M€)	S1 2026	S1 2025	Variation
Chiffre d'affaires consolidé	12,3	10,8	+14,0%
EBITDA	2,6	2,9	-9,2%
Marge d'EBITDA	21,0%	26,3%	-5,3 pts
EBIT après éléments non récurrents	0,7	1,9	-61,5%

Résultat net	0,4	1,3	-71,4%
--------------	-----	-----	--------

Indicateurs clés (M€)	30 juin 2026	31 décembre 2025	Variation
Trésorerie disponible	6,3	8,0	-21,4%
Position financière nette	+2,2	+3,2	-31,6%
Capitaux propres	26,7	26,3	+1,4%

Il est précisé que l'EBITDA au 30 juin 2025 présenté ci-dessus a retraité des produits non récurrents d'un montant de 0,5 million d'euros, correspondant à la plus-value liée à un apport de branche d'activité réalisé en 2025.

FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2026

Au cours du premier semestre 2026, le Groupe a réalisé une série d'opérations présentant un intérêt stratégique :

- En février 2026, la société mère Kaleon a acquis 100% du capital social de la société Lago Alto S.r.l. et a pris en gestion, dans le cadre d'un contrat de location-gérance, l'activité détenue par cette filiale, portant sur le bar actuellement dénommé « Caffè Lago », et a repris un contrat de location portant sur un autre bien immobilier à usage de restauration afin d'en assurer directement l'exploitation ;
- À compter du 24 février 2026, la société mère Kaleon a repris un contrat de location portant sur un bien immobilier situé à Stresa (VB), sur Isola Bella, destiné à une activité de restauration. À l'issue des travaux de rénovation, le restaurant dénommé « Osteria del Teatro » a ouvert ses portes à la mi-juillet 2026 ;
- Le 1er juin 2026, afin d'élargir le segment d'activité « Hospitality », deux nouveaux biens immobiliers ont été pris en location pour être destinés à des activités de location de vacances ;
- Le 30 juin 2026, à la suite d'une décision municipale, la société mère Kaleon s'est vu attribuer, pour une durée de 9 ans, la concession pour la gestion du Castello di Vogogna, site touristique situé dans le village médiéval de Vogogna, dans la province de Verbano-Cusio-Ossola, à quelques kilomètres du lac Majeur et où se trouve le siège du territoire du Parco Nazionale della Val Grande, dans un environnement historique, culturel et paysager remarquable. Cet actif constitue le premier bien appartenant à un tiers dont Kaleon a pris la gestion depuis son introduction sur Euronext Growth Milan et Euronext Growth Paris, marquant ainsi une étape importante dans le développement de la Société et dans la mise en œuvre de son modèle économique, fondé sur la séparation entre la propriété et la gestion des actifs culturels.

FAITS MARQUANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU PREMIER SEMESTRE 2026

Depuis la clôture du premier semestre 2026, les événements suivants sont intervenus :

- Lors de l'Assemblée des associés du 10 juillet 2026, la filiale Italian Heritage S.r.l. a changé sa dénomination sociale pour devenir « Kaleon Travel S.r.l. ». À cet égard, nous informons que toutes les démarches nécessaires et préparatoires au lancement de l'activité d'agence de voyages sont en cours, avec un démarrage prévu au second semestre 2026 ;
- Le 31 juillet 2026, un bail a été conclu pour l'immeuble situé à Stresa (VB), destiné à l'exploitation d'un minigolf, à la location d'équipement de plage, à la restauration et aux activités connexes, y compris la zone adjacente destinée au stationnement de véhicules. À ce jour, le site est dédié exclusivement à l'activité de bar/café sous l'enseigne « Pallavicino bar », intégrant ainsi de fait l'offre « Food & Beverage » de Terre Borromeo sur le lac Majeur et constituant un lieu de rencontre, de pause et surtout un point de référence pour les visiteurs du Parco di Villa Pallavicino. Les activités de minigolf et de location d'équipement de plage sont en cours de développement et pourraient voir le jour dès la saison 2027 ;
- Toujours le 31 juillet 2026, l'ensemble immobilier situé à Stresa (VB) et dénommé « Villa Cenzina », composé de 5 logements destinés à l'activité de location saisonnière, a été intégré à l'offre « Hospitality » ; il a été acquis en location avec effet au 1er août 2026 ;
- En septembre 2026, Kaleon a signé un accord de partenariat de cinq ans avec la Fédération italienne de tennis et de padel ainsi qu'avec les Nitto ATP Finals, renforçant ainsi la visibilité internationale de son patrimoine culturel. À la suite de cet accord, la fermeture au public d'Isola Bella pour la saison 2026 a été reportée au 22 novembre.

PERSPECTIVES

Le Groupe Kaleon continue activement d'investir, d'innover et de développer tant son cœur de métier que les segments d'activité qu'il gère, en s'efforçant de concrétiser toujours davantage sa stratégie de croissance clairement définie, à savoir étendre son activité tant par le renforcement des sites déjà en portefeuille que par la gestion de nouvelles structures appartenant à des tiers, en Italie comme à l'étranger, en visant d'une part à préserver le patrimoine historique et artistique des lieux, et d'autre part à favoriser une gestion efficace, durable et axée sur l'expérience des visiteurs, en associant simultanément à la gestion du site touristique une offre complète composée de services connexes, notamment dans l'« Hospitality » et le « Food & Beverage », des secteurs d'activité en constante expansion, comme en témoignent les opérations réalisées en 2026.

Le Groupe a clôturé le premier semestre 2026 avec une croissance de son chiffre d'affaires par rapport à la même période de l'exercice précédent et anticipe une évolution positive sur l'ensemble de l'exercice 2026, tant en matière de fréquentation touristique que du point de vue économique et financier, compte tenu de la contribution attendue des mois de juillet, août et septembre, qui constituent la « haute saison » pour l'activité de l'entreprise, et grâce à l'ouverture du nouveau site touristique du Castello di Vogogna et des nouvelles activités de restauration et de location de vacances.

Dans la continuité des activités menées par la Direction au cours du premier semestre 2026, le Groupe poursuit activement la recherche de nouveaux sites à prendre en gestion afin de déployer son modèle économique innovant, fondé sur la séparation entre la propriété et la gestion des actifs immobiliers, et de consolider et renforcer encore davantage la position du

Groupe dans le secteur touristique, notamment en ce qui concerne les sites présentant un intérêt artistique et culturel, ainsi que ses performances économiques et financières. Le Groupe suit naturellement en permanence l'évolution des conflits internationaux et les risques qui en découlent, notamment en ce qui concerne d'éventuelles restrictions à la circulation internationale des personnes, ce qui ne suscite toutefois pas de préoccupations particulières à ce jour.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2026

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (en euros)	S1 2026	S1 2025
A) PRODUITS D'EXPLOITATION		
Chiffre d'affaires	12 347 671	10 833 369
Autres produits	33 670	560 672
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	12 419 974	11 436 700
B) CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de matières premières et marchandises	1 123 343	857 136
Charges de services externes	3 132 236	2 079 047
Charges liées à l'utilisation de biens appartenant à des tiers	973 615	1 114 468
Charges de personnel	4 534 517	3 843 900
Dotations aux amortissements et dépréciations	1 857 877	1 412 990
Variation des stocks et autres charges	65 696	224 865
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	11 687 284	9 532 406
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (A-B)	732 690	1 904 294
C) PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS		
Produits financiers	31 420	2
Charges financières	(63 785)	(127 307)
RÉSULTAT FINANCIER	(32 365)	(127 305)
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	700 325	1 776 989
Impôts sur le résultat	(332 300)	(489 138)
RÉSULTAT NET	368 025	1 287 851

BILAN CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2026

BILAN CONSOLIDÉ (en euros)	30/06/2026	31/12/2025
ACTIF		
Immobilisations incorporelles	18 608 612	16 941 083
Immobilisations corporelles	9 944 954	9 949 452
Immobilisations financières	80 000	80 000
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (B)	28 633 566	26 970 535
Stocks	627 382	432 103
Créances (à moins d'un an)	1 295 176	1 091 062
Trésorerie disponible	6 309 484	8 032 416
TOTAL ACTIF CIRCULANT (C)	8 232 042	9 555 581
Comptes de régularisation - actif (D)	599 640	697 271
TOTAL ACTIF	37 465 248	37 223 387
PASSIF		
Capital social	2 118 750	2 118 750
Prime d'émission	17 381 250	17 381 250
Autres réserves et report à nouveau	6 794 373	5 238 974
Résultat de la période	368 025	1 555 396
CAPITAUX PROPRES (A)	26 662 398	26 294 370
Indemnités de fin de contrat de travail - TFR (C)	1 326 462	1 310 872
Dettes envers les associés au titre de prêts	0	0
Dettes bancaires (courantes et non courantes)	4 128 639	4 845 252
Dettes fournisseurs et autres dettes	5 252 121	4 641 999
TOTAL DETTES (D)	9 380 760	9 487 251
Comptes de régularisation - passif (E)	95 628	130 894
TOTAL PASSIF	37 465 248	37 223 387
POSITION FINANCIÈRE NETTE	+2 180 845	+3 187 164
dont à moyen et long terme	(1 632 393)	(2 676 611)
dont à court terme	+3 813 238	+5 863 775

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 30 JUIN 2026

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS (en euros)	S1 2026	S1 2025
A) ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat de la période	368 025	1 287 851
Dotations aux amortissements et dépréciations	1 855 573	1 579 766
Autres ajustements non monétaires	232 222	(428 361)
Variations du besoin en fonds de roulement	(82 930)	159 424
Autres ajustements monétaires (intérêts, impôts, TFR)	139 395	300 539
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION (A)	2 512 285	2 927 580
B) ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Investissements en immobilisations corporelles	(867 194)	739 341
Investissements en immobilisations incorporelles	(2 651 410)	(3 908 027)
Variation des immobilisations financières	0	(230 000)
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)	(3 518 604)	(3 398 686)
C) ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Variation des dettes bancaires à court terme	(716 613)	709 468
Remboursement de prêts envers les associés	0	0
Augmentation de capital en numéraire	0	0
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)	(716 613)	709 468
AUGMENTATION (DIMINUTION) DE TRÉSORERIE (A+B+C)	(1 722 932)	238 362
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	8 032 416	85 922
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	6 309 484	324 284

**

À propos de Kaleon

Kaleon est la nouvelle dénomination de SAG S.r.l., société fondée en 1983 par la famille Borromeo et spécialisée dans la gestion, la protection et la valorisation d'importants patrimoines artistiques, naturels et muséaux. Son modèle économique innovant sépare la gestion des actifs de leur propriété, favorisant une gestion professionnalisée de l'activité. Au cœur de l'activité de la société, Terre Borromeo est la marque qui désigne les prestigieux sites culturels et naturels du lac Majeur liés à la famille Borromeo : Isola Bella et Isola Madre, dans le golfe Borromée, au sein de l'archipel des îles Borromées ; Parco Pallavicino à Stresa ; Parco del Mottarone, avec 500 hectares de forêt entre le lac Majeur et le lac d'Orta ; Rocca di Angera, sur la rive lombarde, dans la province de Varèse ; les Castelli di Cannero, dans le Haut-Verbano, ouverts au public le 28 juin 2025 après dix ans de restauration ; et Castello di Vogogna, nouveau site géré par la Société, dont la réouverture est prévue prochainement. Avec plus de 200 salariés et plus de 40 ans d'expérience dans le tourisme, Kaleon se positionne en pionnière du tourisme culturel de haute qualité et plus d'1 million de visiteurs enregistré pour la 1ère fois en 2023, la société entend désormais étendre ses activités en Italie et à l'étranger, en proposant des expériences culturelles authentiques et durables aux générations futures.

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

CONTACTS

Kaleon S.p.A.

Giorgia Meretti
Responsable Communication
g.meretti@kaleon.it
Tél. : +39 338 672 7571

Kaleon S.p.A.

M. Alessandro Pedrazzini
Responsable Relations Investisseurs
investorrelations@kaleon.com
Tél. : +39 338 937 7354

NewCap

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

NewCap

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

Barabino & Partners

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

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

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