

Informazione Regolamentata n. 0075-2-2026	Data/Ora Inizio Diffusione 25 Marzo 2026 17:33:42	Euronext Milan
---	--	----------------

Societa' : BRIOSCHI

Utenza - referente : BRIOSCHIN02 - Barilaro Sergio

Tipologia : 1.1

Data/Ora Ricezione : 25 Marzo 2026 17:33:42

Data/Ora Inizio Diffusione : 25 Marzo 2026 17:33:42

Oggetto : Il CdA approva i risultati al 31 dicembre 2025 e
convoca l'assemblea

<i>Testo del comunicato</i>

Vedi allegato



COMUNICATO STAMPA

IL CdA APPROVA I RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2025 E CONVOCA L'ASSEMBLEA

Risultati al 31 dicembre 2025:

Bilancio consolidato

- Il risultato complessivo consolidato di pertinenza del Gruppo è positivo di 5,5 milioni di euro rispetto a un risultato negativo di 0,8 milioni di euro dell'esercizio precedente.
- Il margine operativo lordo è positivo di 3,6 milioni di euro rispetto a un margine di 4 milioni di euro al 31 dicembre 2024.
- La posizione finanziaria netta consolidata è negativa per 59 milioni di euro rispetto a una posizione negativa di 73,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024.
- Il patrimonio netto consolidato di pertinenza del Gruppo è pari a 109,5 milioni di euro rispetto a 104 milioni di euro al 31 dicembre 2024.

Bilancio d'esercizio

- Il margine operativo netto è negativo di 1,2 milioni di euro rispetto a 2,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024.
- Il risultato complessivo della capogruppo è negativo di 4,3 milioni di euro rispetto a 1,3 milioni di euro dell'esercizio precedente.
- La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2025 è pari a 4 milioni di euro rispetto a 1,6 milioni di euro al 31 dicembre 2024.
- Il patrimonio netto al 31 dicembre 2025 è pari a 95,2 milioni di euro rispetto a 99,5 milioni di euro al 31 dicembre 2024.

BRIOSCHI
SVILUPPO IMMOBILIARE SPA
dal 1907

Sede legale:
Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano
Sede operativa:
Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 Milano
Tel. +39 02 485616.1 / Fax +39 02 463260
www.brioschi.it / info@brioschi.it

Cap. soc. € 114.514.674 i.v.
R.E.A. Milano 10761
C.F., R.I. MI e P. I.V.A. 00720900158



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Approvazione dei risultati al 31 dicembre 2025 e convocazione dell'assemblea

Nel corso del 2025 le attività del Gruppo nell'ambito dei diversi settori di attività sono proseguite in linea con i piani aziendali.

Nel comparto immobiliare con riferimento all'area di Rozzano (Milano), terminati i periodi di esclusiva volti a valutare il possibile insediamento nel comparto sud di alcune funzioni non tradizionali (stadio e data center) e alla luce della forte richiesta espressa dal mercato di living in tutte le sue declinazioni, si è deciso di avviare le attività propedeutiche allo studio di un nuovo masterplan a destinazione prevalentemente residenziale. Per quanto riguarda invece il comparto Nord, nel corso del mese di luglio 2025, è stato ritirato il Piano Integrato di Intervento, e dunque, allo stato attuale, l'area rimane in attesa di progettazione secondo le previsioni del PGT.

Per quanto riguarda il progetto di Milanofiori Nord sono invece attualmente in corso interlocuzioni con un primario operatore internazionale per lo sviluppo dei residui 14.000 mq circa di edificabilità.

Sempre nell'ambito del settore immobiliare, il 28 marzo 2025 la controllata L'Orologio, proprietaria di un immobile in via Watteau a Milano occupato abusivamente dal centro sociale Leoncavallo, ha incassato l'importo di 3,2 milioni di euro a titolo di risarcimento del danno (3 milioni di euro oltre interessi e rimborsi spese), sulla base di una sentenza della Corte d'Appello del 20 ottobre 2024 con valutazione equitativa, in conseguenza della prolungata inerzia della pubblica amministrazione nel concedere l'ausilio della forza pubblica agli ufficiali giudiziari richiesti di mettere in esecuzione la sentenza di condanna degli occupanti a rilasciare l'immobile. Il 21 agosto 2025 le forze dell'ordine hanno eseguito lo sgombero dell'immobile che è pertanto rientrato nella disponibilità del Gruppo.

Inoltre, nel mese di luglio 2025, la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha definito con il soggetto che nel corso del 2018 ha acquistato il complesso immobiliare di via Darwin a Milano una quota del corrispettivo, pari a 1,6 milioni di euro, la cui maturazione era sospensivamente condizionata.

Infine, nel mese di dicembre 2025, la controllata Milanofiori Sviluppo ha ceduto a terzi per un corrispettivo di oltre 13 milioni di euro la partecipazione detenuta nel fondo immobiliare Fleurs, generando un margine positivo di 5,6 milioni di euro. Con i proventi della vendita nel mese di gennaio 2026 è stato effettuato un rimborso parziale (5 milioni di euro) del finanziamento ipotecario della società.

Nel comparto alberghiero, in linea con le previsioni sono proseguite le attività gestionali che hanno consuntivato una crescita dei ricavi e un corrispondente miglioramento della marginalità operativa.

Da un punto di vista finanziario, sono proseguite nel corso dell'esercizio le attività finalizzate al mantenimento e al consolidamento dell'equilibrio finanziario di Gruppo. In particolare, nel corso del mese di marzo 2025 la Capogruppo ha sottoscritto un nuovo mutuo ipotecario di 2,25 milioni di euro a valere su una porzione dell'immobile di Latina.

Nel mese di luglio 2025, la controllata H2C Gestioni ha sottoscritto un finanziamento per 1 milione di euro finalizzato a completare la ristrutturazione dell'immobile dove svolge l'attività.

Sempre nel mese di luglio 2025, a seguito della restituzione della fideiussione bancaria rilasciata dal Banco BPM nell'interesse di Brioschi Sviluppo Immobiliare all'acquirente del complesso immobiliare di via Darwin a Milano, è stato svincolato l'importo di 1,6 milioni di euro.

Infine, la controllata Milanofiori Sviluppo, con i proventi derivanti dalla cessione delle quote del Fondo Fleurs, nei primi mesi del 2026 ha rimborsato anticipatamente per 5 milioni di euro il finanziamento ipotecario di originari 10 milioni di euro e ottenuto dalla controparte bancaria la rinuncia a richiederne il rimborso anticipato obbligatorio integrale e una proroga di due anni del finanziamento residuo pari a 5 milioni di euro.

Da un punto di vista economico, il margine operativo lordo consolidato al 31 dicembre 2025 è positivo per 3,6 milioni di euro, rispetto ai 4 milioni di euro registrati al 31 dicembre 2024. Al miglioramento del margine operativo lordo dell'attività alberghiera (+0,3 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2024) si contrappone il



peggioramento del comparto immobiliare (-0,7 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2024) principalmente attribuibile alla rilevazione nel corso del precedente esercizio di proventi relativi al venir meno di alcune passività potenziali collegate a talune iniziative immobiliari.

Il costo per ammortamenti e svalutazioni si riduce di 1,1 milioni di euro, passando da 4,3 milioni al 31 dicembre 2024 a 3,2 milioni di euro al 31 dicembre 2025, principalmente per effetto del completamento del processo di ammortamento di alcuni impianti (0,8 milioni di euro) e di minori svalutazioni di beni immobiliari (0,3 milioni di euro).

Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo di 6,5 milioni di euro rispetto a 4,8 milioni di euro al 31 dicembre 2024, è principalmente attribuibile al Fondo Fleurs, le cui quote sono state oggetto di cessione a terzi nel mese di dicembre 2025. Lo scorso esercizio la voce includeva principalmente gli effetti economici positivi derivanti dalla cessione della partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 4,5 milioni di euro rispetto a un risultato negativo di 5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024.

I proventi non ricorrenti, pari a 3,2 milioni di euro, sono relativi all'importo riconosciuto alla controllata L'Orologio a titolo di risarcimento del danno per il mancato sgombero dell'immobile di via Watteau a Milano.

Il risultato complessivo di periodo di pertinenza del Gruppo, al netto di imposte di competenza del periodo per 0,2 milioni di euro, è dunque positivo di 5,5 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 0,8 milioni di euro al 31 dicembre 2024.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 31 dicembre 2025 ammonta a 109,5 milioni di euro rispetto a 104 milioni di euro al 31 dicembre 2024. Il miglioramento è attribuibile all'utile complessivo dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2025 è pari a 59 milioni di euro rispetto a 73,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024. Il miglioramento è principalmente attribuibile all'incasso del corrispettivo per la cessione delle quote del Fondo Fleurs.

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, RYZE e KROLL, il valore di mercato del patrimonio immobiliare, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 196 milioni di euro, rispetto ad un valore di 193 milioni di euro al 31 dicembre 2024. Il miglioramento è principalmente attribuibile all'incremento di fair value registrato dall'immobile di via Watteau e dall'attigua area di via Lucini a Milano, in conseguenza dello sgombero del centro sociale Leoncavallo.

Il bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare chiude con un margine operativo netto negativo di 1,2 milioni di euro rispetto a 2,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024. Il miglioramento è principalmente attribuibile ad un provento di 1,6 milioni di euro derivante - come detto - dalla definizione, di una quota, soggetta a condizione sospensiva, del corrispettivo della cessione dell'immobile di via Darwin a Milano avvenuta nel 2018. Il margine operativo netto al 31 dicembre 2024 includeva invece proventi una tantum per 0,4 milioni di euro derivanti dal venir meno di passività potenziali collegate a iniziative immobiliari.

Il risultato da partecipazioni è positivo per 0,6 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 3,8 milioni di euro al 31 dicembre 2024, che includeva il provento di 3,5 milioni di euro derivante dalla cessione integrale della partecipazione del 50% nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

Il risultato della gestione finanziaria è negativo di 4 milioni di euro rispetto a 4,4 milioni di euro al 31 dicembre 2024. Il miglioramento è principalmente conseguenza della riduzione dell'esposizione debitoria verso il sistema bancario avvenuta a fine 2024.

Le imposte d'esercizio sono positive per 0,5 milioni di euro (0,9 milioni di euro al 31 dicembre 2024) principalmente in ragione dei benefici realizzati nell'ambito del consolidato fiscale.

Il risultato complessivo dell'esercizio è dunque negativo di 4,3 milioni di euro rispetto a un risultato negativo di 1,3 milioni di euro al 31 dicembre 2024.



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto al 31 dicembre 2025 è pari a 95,2 milioni di euro rispetto a 99,5 milioni di euro al 31 dicembre 2024. La riduzione è attribuibile al risultato complessivo dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio al 31 dicembre 2025 è pari a 4 milioni di euro rispetto a 1,6 milioni di euro al 31 dicembre 2024. Il peggioramento è principalmente attribuibile alla copertura del fabbisogno della Società avvenuta utilizzando i flussi provenienti dal nuovo finanziamento ipotecario a valere sull'immobile di Latina.

L'assemblea degli azionisti si terrà il 22 maggio 2026 in prima convocazione e, occorrendo, il 23 maggio 2026 in seconda convocazione, presso la sede legale in Milano, via G.B. Piranesi n. 10. Gli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare saranno convocati per discutere e deliberare sul bilancio al 31 dicembre 2025 e sulla destinazione del risultato di esercizio, sulle politiche di remunerazione e sui compensi corrisposti nel 2025, nonché, sul rinnovo dell'organo amministrativo giunto a fine mandato, mediante la procedura del voto di lista.

Sul sito internet della società (www.brioschi.it) alla pagina "Corporate Governance – Assemblea 2026", a partire dalla data di convocazione, saranno rese disponibili tutte le informazioni relative all'assemblea.

Nel seguito si riportano, per il bilancio consolidato e il bilancio d'esercizio, i principali elementi del conto economico riclassificato, della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata e del rendiconto finanziario, comparati con i dati al 31 dicembre 2024.

Conto economico consolidato riclassificato al 31 dicembre 2025

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dic 2025	31 dic 2024
Ricavi da cessioni immobili merce	965	2.862
Ricavi da affitti	8.669	8.717
Ricavi per servizi e altri ricavi	8.439	6.470
Ricavi delle vendite e altri ricavi	18.073	18.049
Costo degli immobili venduti e accessori	(1.719)	(2.479)
Costi per servizi	(7.312)	(6.693)
Costi del personale	(3.162)	(3.106)
Altri costi operativi	(2.287)	(1.789)
Margine Operativo Lordo	3.593	3.982
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(3.238)	(4.257)
Margine Operativo Netto	355	(275)
Risultato da interessenze nelle partecipate	6.475	4.774
Risultato della gestione finanziaria	(4.540)	(5.209)
Proventi (oneri) "non ricorrenti"	3.175	0
Imposte	(153)	(217)
Utile / (Perdita) dell'esercizio	5.312	(927)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	137	87
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	5.449	(840)
di cui di pertinenza del Gruppo	5.498	(817)

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata al 31 dicembre 2025

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dic 2025	31 dic 2024
Immobili, impianti e macchinari	14.050	14.116
Investimenti immobiliari	90.328	92.042
Partecipazioni	44.962	52.712
Rimanenze	40.696	42.555
Altre attività correnti e non correnti	12.296	12.200
(Altre passività correnti e non correnti)	(33.862)	(36.481)
CAPITALE INVESTITO NETTO	168.470	177.144
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	109.542	104.044
Capitale e riserve di terzi	(117)	(68)
PATRIMONIO NETTO	109.425	103.976
(Disponibilità liquide)	(12.927)	(1.929)
(Crediti finanziari correnti)	0	(1.883)
Debiti verso banche	14.750	14.262
Debiti da leasing	4.229	4.136
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	6.052	14.586
Debiti verso banche	24.771	26.269
Debiti da leasing	27.822	31.661
Altre passività finanziarie	400	652
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	52.993	58.582
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	59.045	73.168
FONTI DI FINANZIAMENTO	168.470	177.144

Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2025

	Valori espressi in migliaia di euro		
RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic 2025	31 dic 2024
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		4.120	8.632
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		16.484	(595)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(4.853)	(6.406)
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette		10.998	(4.730)



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Conto economico civilistico riclassificato al 31 dicembre 2025

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2025	31 dic 2024
Ricavi delle vendite e altri ricavi	2.855	1.335
Costi per servizi	(2.253)	(1.809)
Costi del personale	(1.285)	(1.238)
Altri costi operativi	(212)	(209)
Margine Operativo Lordo	(895)	(1.921)
Ammortamenti e svalutazioni	(264)	(267)
Margine Operativo Netto	(1.159)	(2.188)
Risultato da partecipazioni	602	3.825
Ripristini (svalutazioni) di crediti finanziari	(224)	485
Risultato della gestione finanziaria	(4.033)	(4.361)
Imposte	469	914
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(4.345)	(1.325)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	22	28
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(4.323)	(1.297)

Situazione patrimoniale e finanziaria civilistica riclassificata al 31 dicembre 2025

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2025	31 dic 2024
Immobili, impianti e macchinari	630	726
Investimenti immobiliari	4.353	4.440
Partecipazioni	119.143	117.991
Rimanenze	1.169	1.169
Altre attività correnti e non correnti	47.635	43.877
(Altre passività correnti e non correnti)	(73.733)	(67.093)
CAPITALE INVESTITO NETTO	99.197	101.110
PATRIMONIO NETTO	95.203	99.526
(Disponibilità liquide)	(1.225)	(241)
(Crediti finanziari correnti)	0	(1.883)
Debiti verso banche	140	39
Debiti da leasing	912	856
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(173)	(1.229)
Debiti verso banche	2.056	38
Debiti da leasing	2.111	2.775
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	4.167	2.813
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	3.994	1.584
FONTI DI FINANZIAMENTO	99.197	101.110



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Rendiconto finanziario civilistico al 31 dicembre 2025

Valori in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(3.039)	(1.868)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(329)	3.559
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	4.352	(5.033)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette	984	(3.342)

Fatti di rilievo del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024 e annullamento azioni proprie

L'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, riunitasi il 22 maggio 2025 in sede ordinaria e straordinaria, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 e ha rinviato a nuovo la perdita dell'esercizio pari a euro 1.324.942.

L'Assemblea ha inoltre approvato la proposta di annullamento di tutte le n. 8.569.932 azioni proprie detenute, senza riduzione del capitale sociale.

Finanziamento ipotecario a valere su una porzione dell'immobile di Latina

Il 25 marzo 2025 la Capogruppo ha sottoscritto un finanziamento ipotecario di 2,25 milioni di euro a valere sulla porzione dell'immobile di Latina non oggetto di contratto di vendita e retrolocazione. Il finanziamento ha durata di 15 anni con scadenza il 25 marzo 2040, prevede un tasso di interesse variabile parametrato all'euribor con scadenza 3 mesi (con floor a zero) oltre uno spread di 250 bps. Il finanziamento ipotecario è inoltre assistito da una fidejussione della controllante Bastogi.

Definizione di un corrispettivo variabile della cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano

Nel mese di luglio 2025, Brioschi Sviluppo Immobiliare ha definito con il soggetto che nel corso del 2018 ha acquistato il complesso immobiliare di via Darwin a Milano una quota del corrispettivo, pari a 1,6 milioni di euro, la cui maturazione era sospensivamente condizionata. Da un punto di vista finanziario l'incasso è avvenuto tramite liberazione del vincolo che rendeva indisponibile l'importo originariamente pagato in sede di rogito.

Milanofiori Sviluppo

Cessione delle quote del Fondo Fleurs

Il 1° dicembre 2025 la controllata Milanofiori Sviluppo ha ceduto ad alcuni investitori professionali istituzionali la quota di partecipazione, pari al 22,1%, ancora detenuta nel Fondo Fleurs, il fondo comune di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso che nel mese di agosto 2022 aveva acquistato da Milanofiori Sviluppo gli



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

edifici “U1” e “U3” a Milanofiori Nord. Il prezzo complessivo della cessione, totalmente incassato, è pari a 13,1 milioni di euro. Con i proventi derivanti dalla cessione delle quote, nel mese di gennaio 2026, Milanofiori Sviluppo ha effettuato un rimborso anticipato parziale per complessivi 5 milioni di euro del finanziamento in essere avente le quote medesime in garanzia. Per quanto attiene gli effetti economici, la cessione ha generato a livello di bilancio consolidato un margine positivo di 5,6 milioni di euro.

L'Orologio

Immobile di via Watteau a Milano: risarcimento danni e successivo sgombero

Sulla base della sentenza della Corte d'Appello di Milano del 9 ottobre 2024 (pubblicata il 29 ottobre 2024), il 28 marzo 2025 la Prefettura di Milano – Ufficio Territoriale del Governo, per conto del Ministero dell'Interno, ha corrisposto alla società controllata L'Orologio, proprietaria di un immobile in via Watteau a Milano occupato abusivamente dal centro sociale Leoncavallo, l'importo di 3,2 milioni di euro a titolo di risarcimento danni (3 milioni di euro oltre interessi e rimborsi spese) per il protrattosi mancato sgombero negli anni dell'immobile stesso. Gli effetti economici di tale risarcimento sono stati rilevati nel secondo trimestre dell'anno in quanto le statuizioni della Corte d'appello sono divenute definitive (passate in giudicato) il 29 aprile 2025. Infine, il 21 agosto 2025 le forze dell'ordine hanno eseguito lo sgombero del centro sociale Leoncavallo occupante l'immobile che è pertanto rientrato nella disponibilità del Gruppo.

S'Isca Manna

Cessione di un immobile a Quartu S. Elena

Nell'ambito del processo di dismissione degli immobili minori e non strategici per il Gruppo, il 27 novembre 2025 la controllata S'Isca Manna ha ceduto a terzi un immobile a destinazione d'uso commerciale/alberghiera situato a Quartu S. Elena (Cagliari) per un corrispettivo di 0,9 milioni di euro. A livello di bilancio consolidato la cessione ha generato un margine negativo di 0,8 milioni di euro.

Settori di attività

Brioschi Sviluppo Immobiliare e le sue controllate operano in Italia principalmente nel settore immobiliare.

A complemento dei servizi forniti direttamente o indirettamente nell'ambito dei diversi progetti di sviluppo immobiliare, Brioschi Sviluppo Immobiliare tramite H2C Gestioni srl opera nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva denominata Hotel H2C a Milanofiori Nord (Assago) di proprietà della controllata Milanofiori 2000.

La forza dei comparti immobiliari come quello di Milanofiori Nord è infatti l'integrazione di funzioni e servizi, in particolare per le aziende multinazionali la presenza di strutture alberghiere costituisce una delle attività funzionali più importanti. La possibilità di gestire in maniera integrata le componenti immobiliare e gestionale permette inoltre di garantire un migliore servizio per tutto il comparto.

Si riportano dunque nel seguito i dati di conto economico riclassificato suddivisi per singolo settore operativo di attività (Immobiliare e Alberghiero).



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro				
	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni intersettoriali	31 dic 2025
Ricavi da cessioni immobili merce	965	0	0	965
Ricavi da affitti	9.781	0	(1.112)	8.669
Ricavi per servizi e altri ricavi	2.896	5.588	(45)	8.439
Ricavi delle vendite e altri ricavi	13.642	5.588	(1.157)	18.073
Costo degli immobili venduti e accessori	(1.719)	0	0	(1.719)
Costi per servizi	(5.446)	(1.911)	45	(7.312)
Costi del personale	(1.998)	(1.164)	0	(3.162)
Altri costi operativi	(1.751)	(1.648)	1.112	(2.287)
Margine Operativo Lordo	2.728	865	0	3.593
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(2.984)	(254)	0	(3.238)
Margine Operativo Netto	(256)	611	0	355
Risultato da interessenze nelle partecipate	6.475	0	0	6.475
Risultato della gestione finanziaria	(4.478)	(62)	0	(4.540)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	3.175	0	0	3.175
Utile/(perdita) ante imposte	4.916	549	0	5.465
Imposte				(153)
Utile/(perdita) da attività in continuità				5.312

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Valori espressi in migliaia di euro				
	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni intersettoriali	31 dic 2024
Ricavi da cessioni immobili merce	2.862	0	0	2.862
Ricavi da affitti	9.744	0	(1.027)	8.717
Ricavi per servizi e altri ricavi	1.369	5.155	(54)	6.470
Ricavi delle vendite e altri ricavi	13.975	5.155	(1.081)	18.049
Costo degli immobili venduti e accessori	(2.479)	0	0	(2.479)
Costi per servizi	(4.855)	(1.892)	54	(6.693)
Costi del personale	(1.980)	(1.126)	0	(3.106)
Altri costi operativi	(1.282)	(1.534)	1.027	(1.789)
Margine Operativo Lordo	3.379	603	0	3.982
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(4.047)	(210)	0	(4.257)
Margine Operativo Netto	(668)	393	0	(275)
Risultato da interessenze nelle partecipate	4.774	0	0	4.774
Risultato della gestione finanziaria	(5.184)	(25)	0	(5.209)
Utile/(perdita) ante imposte	(1.078)	368	0	(710)
Imposte				(217)
Utile/(perdita) da attività in continuità				(927)

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Il settore immobiliare ha registrato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 un margine operativo lordo positivo di 2,7 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 3,4 milioni di euro al 31 dicembre 2024, che includeva proventi derivanti dal venir meno di alcune passività potenziali collegate a iniziative immobiliari per complessivi 0,8 milioni di euro. Rispetto all'esercizio 2024, il margine operativo lordo al 31 dicembre 2025 registra un provento di 1,6 milioni di euro, relativo a una quota, sospensivamente condizionata, del corrispettivo di cessione dell'immobile di via Darwin a Milano (oggetto di cessione nel 2018), minori margini sulle cessioni immobiliari per 1,1 milioni di euro e un incremento dei costi operativi principalmente riconducibili a manutenzioni e svalutazioni crediti. Il costo per ammortamenti e svalutazioni si riduce di 1,1 milioni di euro principalmente per effetto del completamento del processo di ammortamento di alcuni impianti (0,8 milioni di euro) e di minori svalutazioni di beni immobiliari (0,3 milioni di euro).



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo di 6,5 milioni di euro rispetto a 4,8 milioni di euro al 31 dicembre 2024, è principalmente attribuibile al Fondo Fleurs, le cui quote sono state oggetto di cessione a terzi nel mese di dicembre 2025. Lo scorso esercizio la voce includeva principalmente gli effetti economici positivi derivanti dalla cessione della partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 4,5 milioni di euro rispetto a un risultato negativo di 5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024.

I proventi non ricorrenti, pari a 3,2 milioni di euro, sono relativi all'importo riconosciuto alla controllata L'Orologio a titolo di risarcimento del danno per il mancato sgombero dell'immobile di via Watteau a Milano.

Il risultato ante imposte del settore immobiliare è dunque positivo di 4,9 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 1,1 milioni di euro dell'esercizio precedente.

Il settore alberghiero ha proseguito nel corso dell'esercizio in esame con le attività di miglioramento che hanno permesso di evidenziare una crescita dei ricavi di 0,4 milioni di euro (5,6 milioni di euro al 31 dicembre 2025 rispetto a 5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024).

L'incremento dei ricavi ha permesso di migliorare anche la redditività operativa che ha evidenziato un margine operativo lordo positivo di 0,9 milioni di euro, rispetto a 0,6 milioni di euro al 31 dicembre 2024.

Il risultato ante imposte del settore alberghiero è positivo di 0,5 milioni di euro, registrando un miglioramento di 0,2 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2024.

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Rischio di liquidità

Il Gruppo monitora costantemente la situazione finanziaria e la sua prevedibile evoluzione prospettica al fine di identificare i fabbisogni finanziari della gestione e garantirne una adeguata copertura.

In detto ambito, la Direzione ha elaborato un aggiornamento del piano finanziario per gli esercizi 2026 e 2027. Tale piano prevede significative cessioni di asset per oltre 30 milioni di euro, per le quali sono in corso interlocuzioni con primari operatori. I proventi delle cessioni verranno utilizzati per rimborsare circa 13 milioni di euro di debiti finanziari garantiti dagli asset ceduti.

La parte residua verrà utilizzata per gli sviluppi immobiliari in portafoglio e per soddisfare il fabbisogno finanziario residuo del Gruppo, principalmente riconducibile al rimborso di quote capitale e interessi dei finanziamenti in essere.

Sulla base delle risultanze del menzionato piano finanziario, dei risultati operativi e finanziari ad oggi conseguiti, e precedentemente rappresentati nella presente relazione, delle disponibilità liquide che alla data di riferimento ammontano a 12,9 milioni di euro, gli amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per la redazione dei bilanci consolidato e d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2025.

Pertanto, anche nel caso in cui non si manifestassero, anche solo in parte, i flussi finanziari sottostanti alcune ipotesi di piano, lungo l'orizzonte previsionale sono previsti significativi investimenti (circa 10 milioni di euro) che potrebbero, almeno in parte, essere sospesi e/o posticipati riducendo l'eventuale fabbisogno finanziario. In aggiunta, il Gruppo dispone infatti di un patrimonio costituito da asset di rilevante entità la cui cessione, al momento non prevista nei piani aziendali, potrebbe anch'essa soddisfare eventuali fabbisogni, anche con l'eventuale supporto dell'azionista di riferimento. Ed infine, le consolidate relazioni con il sistema finanziario potrebbero permettere di rimodulare e assorbire momentanei fabbisogni correlati a ritardi nelle cessioni ipotizzate.



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Eventi successivi al 31 dicembre 2025

Milanofiori Sviluppo

Modifica del finanziamento ipotecario di originari 10 milioni di euro

Milanofiori Sviluppo, con riferimento al finanziamento ipotecario di originari 10 milioni di euro, rimborsato per complessivi 5 milioni di euro a seguito della cessione delle quote del Fondo Fleurs, ha ottenuto dalla controparte bancaria una modifica del finanziamento in oggetto che prevede, tra l'altro:

- la rinuncia da parte dell'istituto di credito a richiedere il rimborso anticipato obbligatorio integrale del finanziamento con i proventi derivanti dalla cessione delle quote del Fondo Fleurs;
- una proroga di due anni (nuova scadenza al 31 gennaio 2028) della durata del finanziamento residuo pari a 5 milioni di euro;
- una revisione del tasso di interesse sulla base del tasso Euribor semestrale maggiorato di uno spread con base 250 bps e step-up semestrali fino a 340 bps;
- una revisione del parametro Loan to Value che non dovrà mai essere superiore al 50%.
- conferma della garanzia ipotecaria sull'area residua da sviluppare a Milanofiori Nord.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nonostante alcuni segnali positivi a livello macroeconomico, come un miglioramento dei tassi di occupazione e un'inflazione al momento ancora sotto controllo, l'attività economica italiana risente del quadro economico internazionale, fortemente influenzato dai conflitti in attualmente essere in Europa e Medio Oriente, e caratterizzato da un elevato grado di instabilità geopolitica e da forti attriti di natura commerciale. Tutte le considerazioni relative all'evoluzione prevedibile della gestione non prescindono da tale contesto macroeconomico di riferimento.

Per quanto riguarda il comparto immobiliare proseguiranno le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio.

A Milanofiori Nord proseguiranno le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo dei 14.000 mq residui del comparto e alla revisione del mix commerciale delle grandi superfici di vendita.

Per l'area di Rozzano, proseguiranno le attività relative allo studio di un nuovo masterplan per il settore sud del comparto, cui seguirà l'elaborazione della documentazione necessaria per le procedure urbanistiche e ambientali.

Per quanto riguarda il settore Alberghiero, in linea con i piani aziendali proseguiranno le attività di miglioramento gestionale e verrà completata la ristrutturazione dell'immobile.

Sotto il profilo finanziario, si prevede di far fronte ai fabbisogni finanziari con le disponibilità liquide esistenti e i flussi di cassa attesi dall'attività operativa, di investimento e finanziaria. Si rimanda a quanto riportato al paragrafo "Rischio di liquidità".



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Rapporti con parti correlate

Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo ad essa facente capo

Il Gruppo intrattiene rapporti con società controllanti, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato dell'esercizio 2025 e del 2024 sono riportati di seguito:

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					
	di cui parti correlate					
	31 dic. 2025	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.191	133	22	87	242	1%
Altri ricavi e proventi	5.030	0	6	7	13	0%
- di cui non ricorrenti	3.148	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(1.046)	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(447)	0	0	(13)	(13)	3%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(937)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(7.339)	(454)	(709)	(1.746)	(2.909)	40%
Costi per godimento beni di terzi	(71)	(5)	0	6	1	-1%
Costi per il personale	(3.162)	0	0	(753)	(753)	24%
Ammortamenti e svalutazioni	(2.947)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.769)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	3.503	(326)	(681)	(2.413)	(3.420)	-98%
Risultato da partecipazioni	6.699	0	6.699	0	6.699	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(224)	0	(224)	0	(224)	100%
Proventi finanziari	353	0	32	0	32	9%
- di cui non ricorrenti	27	0	0	0	0	0%
Oneri finanziari	(4.866)	(28)	0	(32)	(60)	1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	5.465	(354)	5.826	(2.445)	3.027	55%
Imposte dell'esercizio	(153)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	5.312	(354)	5.826	(2.445)	3.027	57%

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono principalmente a ricavi per prestazioni di servizi vari.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (1.244 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (709 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi (454 migliaia di euro) e da alcune società sottoposte al comune controllo della stessa.

I costi per il personale si riferiscono alle retribuzioni liquidate nell'esercizio, ai ratei per ferie maturate e non godute e alla quota parte maturata delle mensilità aggiuntive relativi ai dirigenti con responsabilità strategiche del Gruppo.

I proventi finanziari si riferiscono agli interessi sui crediti vantati dalla Capogruppo nei confronti delle società collegate, principalmente Camabo.



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 2024	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.740	130	4	114	248	1%
Altri ricavi e proventi	309	0	6	15	21	7%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(2.113)	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(417)	0	0	(11)	(11)	3%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(972)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(6.693)	(478)	(716)	(1.615)	(2.809)	42%
Costi per godimento beni di terzi	(59)	(7)	0	0	(7)	12%
Costi per il personale	(3.106)	0	0	(753)	(753)	24%
Ammortamenti e svalutazioni	(3.651)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.313)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(275)	(355)	(706)	(2.251)	(3.312)	1204%
Risultato da partecipazioni	4.449	0	4.449	0	4.449	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	325	0	325	0	325	100%
Proventi finanziari	546	0	237	0	237	43%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0%
Oneri finanziari	(5.755)	(3)	0	(38)	(41)	1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(710)	(358)	4.305	(2.289)	1.658	-234%
Imposte dell'esercizio	(217)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(927)	(358)	4.305	(2.289)	1.658	-179%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%

Gli effetti di tali rapporti sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2025 e 2024 sono riportati di seguito:

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 2025	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITÀ						
ATTIVITÀ NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	14.050	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	90.328	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	509	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	44.962	0	44.882	80	44.962	100%
Crediti verso società correlate	2.069	0	2.069	0	2.069	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.342	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.261	0	0	0	0	0%
Totale	154.521	0	46.951	80	47.031	30%
ATTIVITÀ CORRENTI						
Rimanenze	40.696	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.645	0	0	3	3	0%
Altri crediti verso società correlate	4.672	4.023	53	596	4.672	100%
Altri crediti ed attività correnti	781	4	0	0	4	1%
Disponibilità liquide	12.927	0	0	0	0	0%
Totale	60.738	4.027	53	599	4.679	8%
TOTALE ATTIVITÀ						
	215.259	4.027	47.004	679	51.710	24%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

di cui parti correlate						
31 dic. 2024	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio	
ATTIVITÀ						
ATTIVITÀ NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	14.116	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	92.042	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	540	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	52.712	0	52.632	80	52.712	100%
Crediti verso società correlate	3.302	0	3.302	0	3.302	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.805	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.300	0	0	0	0	0%
Totale	165.817	0	55.934	80	56.014	34%
ATTIVITÀ CORRENTI						
Rimanenze	42.555	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.714	0	0	3	3	0%
Altri crediti verso società correlate	2.343	1.723	142	478	2.343	100%
Altri crediti ed attività correnti	3.062	5	0	0	5	0%
Disponibilità liquide	1.929	0	0	0	0	0%
Totale	51.620	1.728	142	481	2.351	5%
TOTALE ATTIVITÀ	217.437	1.728	56.076	561	58.365	27%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

di cui parti correlate						
	31 dic. 2025	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITÀ						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	0	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(10.269)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(65)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	5.361	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	109.542	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	(117)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	109.425	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	24.771	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	27.822	0	0	423	423	2%
Fondi rischi ed oneri	288	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.267	0	0	440	440	35%
Passività per imposte differite	159	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	2.541	0	0	0	0	0%
Totale	56.848	0	0	863	863	2%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	14.750	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	4.229	0	0	274	274	6%
Debiti commerciali	19.433	0	0	89	89	0%
Debiti tributari	868	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	6.980	5.133	785	1.062	6.980	100%
Altri debiti e passività correnti	2.726	0	0	761	761	28%
Totale	48.986	5.133	785	2.186	8.104	17%
TOTALE PASSIVITÀ	105.834	5.133	785	3.049	8.967	8%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ						
	215.259	5.133	785	3.049	8.967	4%



**BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE**

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 2024	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITÀ						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(8.637)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(202)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(904)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	104.044	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	(68)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	103.976	0	0	0	0	0%
PASSIVITÀ NON CORRENTI						
Debiti verso banche	26.269	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	31.661	0	0	543	543	2%
Fondi rischi ed oneri	258	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.221	0	0	422	422	35%
Passività per imposte differite	415	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	2.994	0	0	0	0	0%
Totale	62.818	0	0	965	965	2%
PASSIVITÀ CORRENTI						
Debiti verso banche	14.262	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	4.136	0	0	226	226	5%
Debiti commerciali	20.838	0	0	62	62	0%
Debiti tributari	431	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	4.725	3.347	543	835	4.725	100%
Altri debiti e passività correnti	6.251	0	0	685	685	11%
Totale	50.643	3.347	543	1.808	5.698	11%
TOTALE PASSIVITÀ	113.461	3.347	543	2.773	6.663	6%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	217.437	3.347	543	2.773	6.663	3%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 31 dicembre 2025 e 2024 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 2025	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO							
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.171	132	357	13	21	523	45%
Altri ricavi e proventi	1.683	0	59	0	7	66	4%
Costi per servizi	(2.253)	(383)	(4)	(418)	(805)	(1.610)	71%
Costi per godimento beni di terzi	(10)	(5)	0	0	0	(5)	50%
Costi per il personale	(1.285)	0	0	0	(660)	(660)	51%
Ammortamenti e svalutazioni	(264)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(201)	0	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(1.159)	(256)	412	(405)	(1.438)	(1.687)	146%
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	602	0	602	0	0	602	100%
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(224)	0	0	(224)	0	(224)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	0	0	0	0	0%
Proventi finanziari	154	0	119	32	0	151	98%
Oneri finanziari	(4.187)	(28)	(3.822)	0	(32)	(3.882)	93%
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(4.814)	(284)	(2.689)	(597)	(1.470)	(5.040)	105%
Imposte dell'esercizio	469	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITÀ IN CONTINUITÀ	(4.345)	(284)	(2.689)	(597)	(1.470)	(5.040)	116%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(4.345)	(284)	(2.689)	(597)	(1.470)	(5.040)	116%



**BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE**

Valori espressi in migliaia di euro

di cui parti correlate

CONTO ECONOMICO

31 dic. 2024

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2024	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.206	124	373	0	35	532	44%
Altri ricavi e proventi	128	0	59	0	7	66	52%
Costi per servizi	(1.809)	(387)	(17)	(427)	(690)	(1.521)	84%
Costi per godimento beni di terzi	(11)	(7)	0	0	0	(7)	64%
Costi per il personale	(1.238)	0	0	0	(670)	(670)	54%
Ammortamenti e svalutazioni	(267)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(197)	0	0	0	(1)	(1)	1%
RISULTATO OPERATIVO	(2.188)	(270)	415	(427)	(1.319)	(1.601)	73%
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	375	0	375	0	0	375	100%
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	485	0	0	485	0	485	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	3.450	0	(8)	3.451	7	3.450	100%
Proventi finanziari	322	0	123	146	0	269	84%
Oneri finanziari	(4.683)	(3)	(3.947)	0	(38)	(3.988)	85%
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(2.239)	(273)	(3.042)	3.655	(1.350)	(1.010)	45%
Imposte dell'esercizio	914	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(1.325)	(273)	(3.042)	3.655	(1.350)	(1.010)	76%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(1.325)	(273)	(3.042)	3.655	(1.350)	(1.010)	76%

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro

di cui parti correlate

ATTIVITA'

31 dic. 2025

ATTIVITA'	31 dic. 2025	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	630	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	4.353	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	2	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	119.143	0	72.462	46.601	80	119.143	100%
Crediti verso società correlate	39.134	0	37.065	2.069	0	39.134	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	44	0	0	0	0	0	0%
Totale	163.306	0	109.527	48.670	80	158.277	97%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	1.169	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	112	0	0	0	2	2	2%
Crediti verso società correlate	8.297	2.772	5.456	34	35	8.297	100%
Altri crediti ed attività correnti	45	4	0	0	0	4	9%
Disponibilità liquide	1.225	0	0	0	0	0	0%
Totale	10.848	2.776	5.456	34	37	8.303	77%
TOTALE ATTIVITA'	174.154	2.776	114.983	48.704	117	166.580	96%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro

		di cui parti correlate					
ATTIVITA'	31 dic. 2024	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	726	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	4.440	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	2	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	117.991	0	71.310	46.601	80	117.991	100%
Crediti verso società correlate	37.251	0	33.949	3.302	0	37.251	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	44	0	0	0	0	0	0%
Totale	160.454	0	105.259	49.903	80	155.242	97%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	1.169	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	61	0	0	0	2	2	3%
Crediti verso società correlate	6.393	1.156	5.106	131	0	6.393	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.009	5	0	0	0	5	0%
Disponibilità liquide	241	0	0	0	0	0	0%
Totale	9.873	1.161	5.106	131	2	6.400	65%
TOTALE ATTIVITA'	170.327	1.161	110.365	50.034	82	161.642	95%

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2025	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	0	0	0	0	0	0	0%
Riserve	1.168	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	(16.375)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	240	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.345)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	95.203	0	0	0	0	0	0%
P							
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	2.056	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	2.111	0	0	0	423	423	20%
Fondi rischi ed oneri	32	0	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	616	0	0	0	396	396	64%
Passività per imposte differite	5.981	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	527	0	0	0	0	0	0%
Totale	11.323	0	0	0	819	819	7%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	140	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	912	0	0	0	274	274	30%
Debiti commerciali	616	0	0	0	78	78	13%
Debiti tributari	151	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	65.183	1.821	62.423	373	566	65.183	100%
Altri debiti e passività correnti	626	0	0	0	455	455	73%
Totale	67.628	1.821	62.423	373	1.373	65.990	98%
T							
TOTALE PASSIVITA'	78.951	1.821	62.423	373	2.192	66.809	85%
T							
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	174.154	1.821	62.423	373	2.192	66.809	38%



**BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE**

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2024	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0	0%
Riserve	1.168	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	(14.322)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	218	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.325)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	99.526	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	38	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	2.775	0	0	0	543	543	20%
Fondi rischi ed oneri	35	0	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	598	0	0	0	379	379	63%
Passività per imposte differite	5.813	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	636	0	0	0	0	0	0%
Totale	9.895	0	0	0	922	922	9%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	39	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	856	0	0	0	227	227	27%
Debiti commerciali	592	0	0	0	39	39	7%
Debiti tributari	126	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	57.080	1.125	55.080	335	540	57.080	100%
Altri debiti e passività correnti	2.213	0	0	0	441	441	20%
Totale	60.906	1.125	55.080	335	1.247	57.787	95%
TOTALE PASSIVITA'	70.801	1.125	55.080	335	2.169	58.709	83%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	170.327	1.125	55.080	335	2.169	58.709	34%

Richiesta di informazioni ex art. 114 D. Lgs. 58/98

Come richiesto dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (Consob) ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. n. 58/98, il presente comunicato viene integrato con alcune informazioni quali-quantitative atte ad informare il mercato sulla situazione gestionale e finanziaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e del Gruppo ad essa facente capo.

Posizione finanziaria netta della società e del Gruppo ad essa facente capo, con evidenza delle componenti a breve separatamente da quelle a medio-lungo termine

Per quanto concerne il dettaglio della posizione finanziaria netta di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e del Gruppo si rinvia alla sezione del presente comunicato riportante gli schemi di situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata.



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Posizioni debitorie scadute della Società e del Gruppo ripartite per natura (finanziaria, commerciale, tributaria e previdenziale) e le connesse eventuali iniziative di reazione dei creditori del gruppo

Per quanto riguarda le posizioni di natura finanziaria, a seguito della cessione delle quote del Fondo Fleurs avvenuta nel mese di dicembre 2025, l'importo relativo al finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori Sviluppo (complessivi 10,2 milioni al 31 dicembre 2025), risulterebbe soggetto a rimborso anticipato obbligatorio integrale. In detto ambito, nei primi mesi del 2026 Milanofiori Sviluppo ha provveduto al rimborso di tale finanziamento per complessivi 5 milioni di euro e ottenuto dalla controparte bancaria la rinuncia a richiederne il rimborso integrale e una proroga di due anni del debito residuo pari a 5 milioni di euro. Con riferimento alle posizioni di natura previdenziale non si rileva alcuno scaduto in capo al Gruppo al 31 dicembre 2025.

Con riferimento ai debiti commerciali, al 31 dicembre 2025 risultano scadute posizioni per complessivi 2.128 migliaia di euro (408 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 284 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Alla data odierna gli scaduti pagati successivamente al 31 dicembre 2025 ammontano a 617 migliaia di euro (84 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

Infine, per quanto riguarda i debiti di natura tributaria, al 31 dicembre 2025 residuano posizioni scadute per 0,4 milioni di euro (di cui 1 migliaio di euro riferiti a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa).

Rapporti verso parti correlate

Si rinvia alla specifica sezione del presente comunicato.

Mancato rispetto di *covenant* e *negative pledge* e di ogni altra clausola dell'indebitamento di Gruppo comportante limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie con l'indicazione a data aggiornata del grado di rispetto di dette clausole

In relazione all'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (*covenant*), alla data di misurazione del 31 dicembre 2025, per ripristinare il parametro "Debt Service Coverage Ratio" (DSCR) riferito al finanziamento ipotecario di Milanofiori Nord, la società controllata Milanofiori 2000 ha attivato il rimedio previsto contrattualmente in caso di mancato rispetto di detto parametro finanziario, creando una provvista di 1.732 migliaia di euro, destinata al pagamento delle rate (capitale e interessi) in scadenza nel 2026.

Al 31 dicembre 2025 le disponibilità liquide ammontano a 12.927 migliaia di euro e includono conti pegnati per complessivi 10.509 migliaia di euro (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare).

.



Stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari

Si rinvia alla sezione del presente comunicato “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto”.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Alessandro Ticozzi dichiara – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza – che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato stampa corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 25 marzo 2026

Il presente comunicato è a disposizione del pubblico presso la sede di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., presso Borsa Italiana, sul meccanismo di stoccaggio autorizzato “eMarket Storage” (www.emarketstorage.com), nonché sul sito internet www.brioschi.it.

Per ulteriori informazioni:
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa
Investor relations
Sergio Barilaro
02.485616.1
investor.relations@brioschi.it



**BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE**

Analisi delle principali voci dei beni immobiliari, impianti e macchinari e delle rimanenze del Gruppo al 31 dicembre 2025

Brioschi e società controllate

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE
AL 31 DICEMBRE 2025

Valori in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI					
Milanofiori 2000 srl	11.926	Porzione medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord (Assago)	Uso strumentale	(1)	20.412
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	11.926				20.412
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.296	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	131.168
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(3)	
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato in via Watteau a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	7.213	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	28.646	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	46.251	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	90.328				131.168
RIMANENZE					
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)	5.944
Bright srl	95	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(2)	
Bright srl	371	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(3)	
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	28	Box unità residenziali a Milanofiori Nord (Assago)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli a Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina ad Assago	Trading	(3)	
IAC srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
S'Isca Manna srl	1.650	Complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(2)	
Milanofiori 2000 srl	296	Parcheggio a Milano	Trading	(3)	38.137
Milanofiori 2000 srl	1.990	Immobile ad Assago	Trading	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	4.302	Terreni a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
H2C Gestioni srl	960	Terreno a Treviso	Sviluppo	(1)	
H2C Gestioni srl	3.200	Terreno in Via Gallarate a Milano	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	9.801	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.020	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	496	Box unità residenziali a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	8.855	Terreno edificabile a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	88	Posti auto a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)	
Immobiliare Cascina Concorezzo	3.803	Terreni agricoli e relativi cascinali a Lacchiarella (Milano)	Sviluppo	(1)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
S'Isca Manna srl	20	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
TOTALE RIMANENZE	40.689				44.081
TOTALE GENERALE	142.943				195.661

(1) Perizia al 31 dicembre 2025

(2) Valore di realizzo sulla base di accordi preliminari di vendita/trattative in corso

(3) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value



**BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE**

1907

Dettaglio della situazione finanziaria debitoria del Gruppo al 31 dicembre 2025

Riepilogo delle principali iniziative in portafoglio e delle passività finanziarie ad esse allocabili, così come suggerito dalla raccomandazione Consob n. 9017965 del 26 febbraio 2009

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Partecipazione in Camabo (Area di sviluppo a Rozzano)	44.429	38	0	38	consolidamento delle linee chirografarie	2026	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.319	587	1.616	2.203	leasing finanziario	2027	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	1.977	102	2.056	2.158	mutuo ipotecario	2040	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare a Milanofiori Nord, Assago	8.862	10.241	0	10.241	mutuo ipotecario	2026	covenant
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	46.251	3.871	17.919	21.790	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	2.794						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza commerciale a Milanofiori Nord, Assago	37.778	3.210	25.673	28.883	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.213	178	3.658	3.836	mutuo ipotecario	2039	

