

<p>Informazione Regolamentata n. 0075-6-2026</p>	<p>Data/Ora Inizio Diffusione 14 Maggio 2026 18:14:12</p>	<p>Euronext Milan</p>
--	---	-----------------------

Societa' : BRIOSCHI

Utenza - referente : BRIOSCHIN02 - Barilaro Sergio

Tipologia : 3.1

Data/Ora Ricezione : 14 Maggio 2026 18:14:12

Data/Ora Inizio Diffusione : 14 Maggio 2026 18:14:12

Oggetto : Richiesta di informazioni ex art. 114 D. Lgs. 58 /98 - Aggiornamento gestionale al 31 marzo 2026

Testo del comunicato

Vedi allegato



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Milano, 14 maggio 2026

COMUNICATO STAMPA

Richiesta trimestrale di informazioni ex art. 114 D. Lgs. 58/1998 Aggiornamento gestionale al 31 marzo 2026

- Il margine operativo lordo consolidato è positivo di 0,7 milioni di euro rispetto a 0,5 milioni di euro al 31 marzo 2025.
- Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo è negativo di 1,1 milioni di euro in linea con il 31 marzo 2025.
- La posizione finanziaria netta al 31 marzo 2026 è pari a 59,8 milioni di euro rispetto a 59 milioni di euro al 31 dicembre 2025.
- Il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 31 marzo 2026 ammonta a 108,4 milioni di euro rispetto a 109,5 milioni di euro al 31 dicembre 2025.

Il consiglio di amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., in data odierna ha approvato alcuni dati quali-quantitativi al 31 marzo 2026, atti ad informare il mercato sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e del Gruppo ad essa facente capo, come richiesto dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (Consob), ai sensi dell'art. 114 del Testo Unico della Finanza.

Nel presente comunicato si riporta un aggiornamento circa l'andamento gestionale del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (nel seguito il "Gruppo") per il periodo di tre mesi chiuso al 31 marzo 2026.

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



Andamento gestionale del Gruppo nei primi tre mesi del 2026

Nel corso del primo trimestre 2026 le attività del Gruppo nell'ambito dei diversi settori di attività sono proseguite in linea con i piani aziendali.

Nel comparto immobiliare sono proseguite le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio.

In detto ambito, a Milanofiori Nord sono proseguite le interlocuzioni relative allo sviluppo dei residui 14.000 mq circa; con riferimento all'area di Rozzano, sono invece proseguite, per il comparto sud, le attività preliminari per lo studio di un nuovo masterplan, a destinazione prevalentemente residenziale.

Nel comparto alberghiero, il trimestre ha registrato una significativa crescita dei ricavi principalmente attribuibile all'evento olimpico Milano-Cortina 2026 e un corrispondente miglioramento della marginalità operativa.

Da un punto di vista finanziario, sono proseguite le attività finalizzate al mantenimento dell'equilibrio finanziario di Gruppo. In particolare, nel corso del trimestre in esame, con i proventi derivanti dalla cessione delle quote del Fondo Fleurs avvenuta nel mese di dicembre 2025, la controllata Milanofiori Sviluppo, d'intesa con l'istituto finanziatore, ha provveduto al rimborso anticipato obbligatorio solo per 5 milioni di euro del finanziamento ipotecario di originari 10 milioni di euro, prorogando di due anni il finanziamento residuo pari a 5 milioni di euro.

Da un punto di vista economico il margine operativo lordo consolidato al 31 marzo 2026 è positivo di 0,7 milioni di euro rispetto a 0,5 milioni di euro al 31 marzo 2025. Il positivo andamento del comparto alberghiero è stato parzialmente compensato da una riduzione degli affitti delle grandi superfici commerciali di vendita di Milanofiori Nord, attualmente in fase di ricommercializzazione.

Il costo per ammortamenti ammonta a 0,8 milioni di euro rispetto a 0,7 milioni di euro al 31 marzo 2025.

La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 0,8 milioni di euro rispetto a 1,2 milioni di euro al 31 marzo 2025. Il miglioramento è principalmente attribuibile ad alcuni proventi sugli strumenti finanziari derivati oltre che minori interessi passivi in ragione della riduzione dei tassi di interesse e dell'esposizione media.

Il risultato complessivo di periodo di pertinenza del Gruppo è dunque negativo di 1,1 milioni di euro in linea con il 31 marzo 2025.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 31 marzo 2026 ammonta a 108,4 milioni di euro rispetto a 109,5 milioni di euro al 31 dicembre 2025. La riduzione è attribuibile alla perdita complessiva del periodo.



La posizione finanziaria netta al 31 marzo 2026 è pari a 59,8 milioni di euro rispetto a 59 milioni di euro al 31 dicembre 2025.

Si riportano nel seguito alcune considerazioni specifiche riguardanti l'andamento dei singoli settori di attività:

Il settore *immobiliare* ha registrato nel trimestre chiuso al 31 marzo 2026 un sostanziale pareggio a livello di margine operativo lordo rispetto a un valore positivo di 0,4 milioni di euro al 31 marzo 2025. Il peggioramento evidenziato nell'esercizio corrente è principalmente attribuibile ad una riduzione dei ricavi per affitto delle grandi superfici commerciali di vendita di Milanofiori Nord, attualmente in fase di ricomercializzazione e, in misura minore, ad alcune svalutazioni crediti.

Gli ammortamenti ammontano a 0,8 milioni di euro rispetto a 0,7 milioni di euro al 31 marzo 2025.

Il risultato da interessenze nelle partecipate è negativo di 0,1 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 0,3 milioni di euro al 31 marzo 2025 che rifletteva i proventi derivanti dalla partecipazione nel Fondo Fleurs, ceduta nel mese di dicembre 2025.

La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 0,8 milioni di euro rispetto a 1,2 milioni di euro al 31 marzo 2025. Il miglioramento è principalmente attribuibile ad alcuni proventi sugli strumenti finanziari derivati oltre che minori interessi passivi in ragione della riduzione sia dei tassi di interesse che dell'esposizione media. Il risultato ante imposte del settore immobiliare è dunque negativo di 1,6 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 1,1 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Il settore *alberghiero* ha evidenziato nel corso del periodo in esame una crescita dei ricavi di circa 0,6 milioni di euro, passando da 1,4 milioni di euro al 31 marzo 2025 a 2 milioni di euro al 31 marzo 2026. La significativa crescita dei ricavi, principalmente attribuibile all'incremento delle tariffe medie applicate durante l'evento olimpico Milano-Cortina 2026, ha originato un corrispondente miglioramento della marginalità operativa con un incremento del margine operativo lordo di 0,5 milioni di euro da 0,2 milioni di euro al 31 marzo 2025 a 0,7 milioni di euro al 31 marzo 2026.

Il risultato ante imposte del settore alberghiero è anch'esso positivo di 0,6 milioni di euro rispetto a 0,1 milioni di euro al 31 marzo 2025.

Principali dati di natura patrimoniale, economica e finanziaria al 31 marzo 2026

Si riportano nel seguito i principali dati di natura economica, patrimoniale e finanziaria riclassificati, relativi al Gruppo Brioschi per il periodo di tre mesi chiuso al 31 marzo 2026 (importi in migliaia di euro).



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Il conto economico consolidato riclassificato evidenzia le componenti di ricavo e costo e i relativi margini economici al netto delle eventuali componenti di natura non ricorrente esposte, se presenti, in apposita riga separata.

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 mar 2026	31 mar 2025
Ricavi da affitti	1.746	2.082
Ricavi per servizi e altri ricavi	2.318	1.658
Ricavi delle vendite e altri ricavi	4.064	3.740
Costi per servizi	(1.907)	(1.865)
Costi del personale	(802)	(821)
Altri costi operativi	(664)	(509)
Margine Operativo Lordo	691	545
Ammortamenti e svalutazioni	(829)	(739)
Margine Operativo Netto	(138)	(194)
Risultato da interessenze nelle partecipate	(88)	358
Risultato della gestione finanziaria	(845)	(1.203)
Imposte	(75)	(104)
Utile / (Perdita) del periodo	(1.146)	(1.143)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	18	18
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	(1.128)	(1.125)
di cui di pertinenza del Gruppo	(1.108)	(1.112)

Si riportano nel seguito anche i dati di conto economico riclassificato suddivisi per singolo settore operativo di attività.

Valori espressi in migliaia di euro

	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni intersettoriali	31 mar 2026
Ricavi da affitti	2.148	0	(402)	1.746
Ricavi per servizi e altri ricavi	312	2.016	(10)	2.318
Ricavi delle vendite e altri ricavi	2.460	2.016	(412)	4.064
Costi per servizi	(1.407)	(510)	10	(1.907)
Costi del personale	(506)	(296)	0	(802)
Altri costi operativi	(520)	(546)	402	(664)
Margine Operativo Lordo	27	664	0	691
Ammortamenti e svalutazioni	(758)	(71)	0	(829)
Margine Operativo Netto	(731)	593	0	(138)
Risultato da partecipazioni	(88)	0	0	(88)
Risultato della gestione finanziaria	(829)	(16)	0	(845)
Utile/(perdita) ante imposte	(1.648)	577	0	(1.071)
Imposte				(75)
Utile/(perdita) del periodo				(1.146)



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni intersettoriali	31 mar 2025
Ricavi da affitti	2.352	0	(270)	2.082
Ricavi per servizi e altri ricavi	318	1.351	(11)	1.658
Ricavi delle vendite e altri ricavi	2.670	1.351	(281)	3.740
Costi per servizi	(1.379)	(497)	11	(1.865)
Costi del personale	(533)	(288)	0	(821)
Altri costi operativi	(373)	(406)	270	(509)
Margine Operativo Lordo	385	160	0	545
Ammortamenti e svalutazioni	(657)	(82)	0	(739)
Margine Operativo Netto	(272)	78	0	(194)
Risultato da partecipazioni	358	0	0	358
Risultato della gestione finanziaria	(1.194)	(9)	0	(1.203)
Utile/(perdita) ante imposte	(1.108)	69	0	(1.039)
Imposte				(104)
Utile/(perdita) del periodo				(1.143)

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 mar 2026	31 dic 2025
Immobili, impianti e macchinari	13.839	14.050
Investimenti immobiliari	89.838	90.328
Partecipazioni	44.875	44.962
Rimanenze	40.665	40.696
Altre attività correnti e non correnti	13.331	12.296
(Altre passività correnti e non correnti)	(34.438)	(33.862)
CAPITALE INVESTITO NETTO	168.110	168.470
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	108.434	109.542
Capitale e riserve di terzi	(137)	(117)
PATRIMONIO NETTO	108.297	109.425
(Disponibilità liquide)	(4.606)	(12.927)
(Crediti finanziari correnti)	0	0
Debiti verso banche	4.483	14.750
Debiti da leasing	5.744	4.229
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	5.621	6.052
Debiti verso banche	28.572	24.771
Debiti da leasing	25.362	27.822
Altre passività finanziarie	258	400
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	54.192	52.993
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	59.813	59.045
FONTI DI FINANZIAMENTO	168.110	168.470

Si segnala che al 31 marzo 2026 le disponibilità liquide pari a 4,6 milioni di euro, includono depositi bancari vincolati per 561 euro.



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 mar. 2026	31 mar. 2025
Flusso di cassa della gestione operativa	(1.134)	2.253
Flusso di cassa delle attività di investimento	(53)	1.711
Flusso di cassa delle attività di finanziamento	(7.134)	253
Flusso di cassa complessivo del periodo	(8.321)	4.217

Per completezza di informativa, anche con riferimento a quanto richiesto dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (Consob) ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. n. 58/98, si riporta nel seguito il dettaglio della Posizione Finanziaria Netta di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa (importi in migliaia di euro).

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 mar 2026	31 dic 2025
(Disponibilità liquide)	(2.266)	(1.225)
Crediti finanziari correnti	0	0
Debiti verso banche	142	140
Passività da Leasing	2.416	912
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	292	(173)
Debiti verso banche	2.029	2.056
Passività da Leasing	453	2.111
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	2.482	4.167
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	2.774	3.994

Principali rischi e incertezze cui Brioschi e il Gruppo sono esposti - Aggiornamento

Con riferimento al rischio finanziario di liquidità si veda il paragrafo "Andamento gestionale del Gruppo nei primi tre mesi del 2026" da leggere congiuntamente con quanto riportato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2025 (pubblicata il 28 aprile 2026) cui si rimanda.

Altre informazioni di cui alla richiesta ex art. 114 D. Lgs. 58/98

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

La situazione patrimoniale al 31 marzo 2026 non evidenzia alcuna posizione di natura finanziaria e previdenziale scaduta in capo alla Società e al Gruppo.



Con riferimento ai debiti commerciali di Gruppo 31 marzo 2026 risultano scadute posizioni per complessivi 2 milioni di euro (0,3 milioni di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 0,3 milioni di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Gli scaduti pagati successivamente il 31 marzo 2026 fino alla data odierna ammontano a 0,5 milioni di euro. Su tali posizioni non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

Infine, per quanto concerne i debiti di natura tributaria, al 31 marzo 2026 risultano scaduti per 359 migliaia di euro (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa).

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 del periodo sono riportati di seguito:

	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
CONTO ECONOMICO				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0,1	0,0	0,0	0,1
Costi per servizi	(0,1)	(0,2)	(0,3)	(0,6)
Costi per il personale	0,0	0,0	(0,2)	(0,2)
Risultato da partecipazioni	0,0	(0,1)	0,0	(0,1)
TOTALE	0,0	(0,3)	(0,5)	(0,8)

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 (0,2 milioni di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (0,2 milioni di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi 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.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 marzo 2026 sono riportati di seguito:



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA'				
ATTIVITA' NON CORRENTI				
Partecipazioni	0,0	44,8	0,1	44,9
Crediti verso società correlate	0,0	2,1	0,0	2,1
Totale	0,0	46,9	0,1	47,0
ATTIVITA' CORRENTI				
Crediti verso società correlate	4,7	0,1	0,6	5,4
Totale	4,7	0,1	0,6	5,4
TOTALE ATTIVITA'	4,7	47,0	0,7	52,4

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
PASSIVITA'				
PASSIVITA' NON CORRENTI				
Fondi rischi ed oneri	0,0	0,0	0,0	0,0
Fondo trattamento di fine rapporto	0,0	0,0	0,5	0,5
Passività da leasing	0,0	0,0	0,4	0,4
Totale	0,0	0,0	0,9	0,9
PASSIVITA' CORRENTI				
Passività da leasing	0,0	0,0	0,3	0,3
Debiti commerciali	0,0	0,0	0,1	0,1
Debiti verso società correlate	5,7	0,7	1,1	7,5
Altri debiti e passività correnti	0,0	0,0	0,8	0,8
Totale	5,7	0,7	2,3	8,7
TOTALE PASSIVITA'	5,7	0,7	3,2	9,6

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 31 marzo 2026 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Costi per servizi	(0,1)	0,0	(0,1)	(0,2)	(0,4)
Costi per il personale	0,0	0,0	0,0	(0,2)	(0,2)
Oneri finanziari	0,0	(1,1)	0,0	0,0	(1,1)
TOTALE	(0,1)	(1,0)	(0,1)	(0,4)	(1,6)



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Partecipazioni	0,0	72,9	46,6	0,1	119,6
Crediti verso società correlate	0,0	38,8	2,1	0,0	40,9
Totale	0,0	111,7	48,7	0,1	160,5
ATTIVITA' CORRENTI					
Crediti verso società correlate	3,3	5,6	0,0	0,0	8,9
Totale	3,3	5,6	0,0	0,0	8,9
TOTALE ATTIVITA'	3,3	117,3	48,7	0,1	169,4

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
PASSIVITA'					
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Passività da leasing	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4
Fondi rischi ed oneri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fondo trattamento di fine rapporto	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5
Totale	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti commerciali	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Passività da leasing	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3
Debiti verso società correlate	1,9	67,9	0,3	0,5	70,6
Altri debiti e passività correnti	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5
Totale	1,9	67,9	0,3	1,4	71,5
TOTALE PASSIVITA'	1,9	67,9	0,3	2,3	72,4

Aggiornamento circa il rispetto di covenant finanziari

In relazione all'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant), in occasione dell'ultimo calcolo effettuato al 31 dicembre 2025 il parametro "Debt Service Coverage Ratio" ("DSCR") non era risultato rispettato; la società controllata Milanofiori 2000 ha dunque posto rimedio alla violazione dell'obbligo di rispetto del parametro finanziario creando, entro la data di scadenza successiva (31 marzo 2026) una provvista di 1.732 migliaia di euro per il pagamento delle rate (capitale e interessi) in scadenza nei successivi 12 mesi.

Stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari

Si rinvia alle sezioni del presente comunicato "Andamento gestionale del Gruppo nei primi tre mesi del 2026" e "Principali rischi e incertezze cui Brioschi e il Gruppo sono esposti - Aggiornamento".



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.

Il presente comunicato è a disposizione del pubblico presso la sede della società, Borsa Italiana (www.borsaitaliana.it), 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
02.4856161
investor.relations@brioschi.it

Fine Comunicato n.0075-6-2026

Numero di Pagine: 12