

Informazione Regolamentata n. 0075-11-2026	Data/Ora Inizio Diffusione 24 Settembre 2026 18:18:57	Euronext Milan
--	--	----------------

Societa' : BRIOSCHI

Utenza - referente : BRIOSCHIN02 - Barilaro Sergio

Tipologia : 1.2

Data/Ora Ricezione : 24 Settembre 2026 18:18:57

Data/Ora Inizio Diffusione : 24 Settembre 2026 18:18:57

Oggetto : Il CdA approva la relazione finanziaria
semestrale al 30 giugno 2026

Testo del comunicato

Vedi allegato



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Milano, 24 settembre 2026

COMUNICATO STAMPA

Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.: il CdA approva la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2026.

- **Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo è negativo di 2,6 milioni di euro rispetto ad un risultato positivo di 0,8 milioni di euro al 30 giugno 2025.**
- **Il margine operativo consolidato lordo è positivo di 1 milione di euro rispetto a un margine di 1,3 milioni di euro al 30 giugno 2025.**
- **La posizione finanziaria netta complessiva è pari a 59,3 milioni di euro rispetto a 59 milioni di euro al 31 dicembre 2025.**
- **Il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 30 giugno 2026 ammonta a 107 milioni di euro rispetto a 109,5 milioni di euro al 31 dicembre 2025.**

Brioschi Sviluppo Immobiliare rende noto che in data odierna si è riunito il consiglio di amministrazione che ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2026, della quale se ne dà ampia informativa nel presente comunicato.

Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2026

Nel corso del primo semestre 2026, le attività del Gruppo nei diversi settori di operatività sono proseguite in linea con i piani aziendali.

Nel comparto immobiliare sono proseguite le attività finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio.

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



A Milanofiori Nord sono proseguite le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo dei circa 14.000 mq residui del comparto, per i quali sono in corso trattative avanzate con un primario operatore internazionale. Nel medesimo comparto sono inoltre in corso le attività finalizzate alla revisione del mix commerciale delle grandi superfici di vendita.

Per l'area di Rozzano sono proseguite le attività relative allo studio di un nuovo masterplan per il settore sud del comparto. In particolare, alla data della presente relazione, è stato indetto un concorso di idee progettuali e selezionato lo studio di progettazione incaricato.

Per quanto riguarda il settore alberghiero, la gestione ha beneficiato nel corso del semestre dell'indotto generato dall'evento olimpico Milano-Cortina 2026. Alla data della presente relazione, è stato inoltre completato l'intervento di ammodernamento di tutte le camere e le zone comuni.

Da un punto di vista finanziario, sono proseguite nel corso del periodo le attività finalizzate al mantenimento e al consolidamento dell'equilibrio finanziario di Gruppo. In particolare, la controllata Milanofiori Sviluppo, con i proventi derivanti dalla cessione delle quote del Fondo Fleurs, ha provveduto al rimborso anticipato obbligatorio per 5 milioni di euro del finanziamento ipotecario di originari 10 milioni di euro, in quanto ha ottenuto 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 30 giugno 2026 è positivo di 1 milione di euro rispetto a 1,3 milioni di euro al 30 giugno 2025. La riduzione dei ricavi per affitti principalmente attribuibile alle grandi superfici commerciali di vendita di Milanofiori Nord, è stata in buona parte riassorbita dal positivo andamento del comparto alberghiero.

Il costo per ammortamenti è sostanzialmente in linea con quello del corrispondente periodo dell'esercizio precedente, attestandosi a 1,4 milioni di euro al 30 giugno 2026, rispetto a 1,5 milioni di euro al 30 giugno 2025.

Il risultato da interessenze nelle partecipate è negativo per 0,2 milioni di euro, rispetto a un risultato positivo di 0,4 milioni di euro al 30 giugno 2025. Il peggioramento è principalmente riconducibile al venir meno dei risultati economici positivi del Fondo Fleurs, le cui quote sono state cedute a terzi alla fine del 2025.

La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 1,8 milioni di euro, in miglioramento rispetto ai 2,4 milioni di euro registrati al 30 giugno 2025. Il miglioramento è principalmente attribuibile alla riduzione degli interessi passivi, conseguente alla minore esposizione media registrata nel periodo e alla diminuzione dei tassi di interesse di mercato.

Il risultato complessivo di periodo di pertinenza del Gruppo è pertanto negativo per 2,6 milioni di euro, rispetto a un risultato positivo di 0,8 milioni di euro al 30 giugno 2025, che includeva proventi non ricorrenti per complessivi 3,2 milioni di euro, relativi al risarcimento del danno riconosciuto alla controllata L'Orologio per il mancato sgombero dell'immobile di via Watteau a Milano.



Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 30 giugno 2026 ammonta a 107 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 30 giugno 2026 è pari a 59,3 milioni di euro rispetto a 59 milioni di euro al 31 dicembre 2025.

Nel seguito si riportano i principali elementi del conto economico consolidato riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata.

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

Conto economico consolidato riclassificato

<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>		
	30 giu 2026	30 giu 2025
Ricavi da cessioni immobili merce	1.650	0
Ricavi da affitti	3.479	4.268
Ricavi per servizi e altri ricavi	4.123	3.555
Ricavi delle vendite e altri ricavi	9.252	7.823
Costo degli immobili venduti e accessori	(1.699)	0
Costi per servizi	(3.871)	(3.776)
Costi del personale	(1.635)	(1.607)
Altri costi operativi	(1.044)	(1.095)
Margine Operativo Lordo	1.003	1.345
Ammortamenti e svalutazioni	(1.438)	(1.495)
Margine Operativo Netto	(435)	(150)
Risultato da interessenze nelle partecipate	(232)	444
Risultato della gestione finanziaria	(1.754)	(2.366)
Proventi (oneri) "non ricorrenti"	0	3.175
Imposte	(169)	(404)
Utile / (Perdita) del periodo	(2.590)	699
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	4	69
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	(2.586)	768
di cui di pertinenza del Gruppo	(2.556)	795



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE



Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	30 giu 2026	31 dic 2025
Immobili, impianti e macchinari	13.816	14.050
Investimenti immobiliari	89.356	90.328
Partecipazioni	44.726	44.962
Rimanenze	39.166	40.696
Altre attività correnti e non correnti	13.497	12.296
(Altre passività correnti e non correnti)	(34.451)	(33.862)
CAPITALE INVESTITO NETTO	166.110	168.470
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	106.986	109.542
Capitale e riserve di terzi	(147)	(117)
PATRIMONIO NETTO	106.839	109.425
(Disponibilità liquide)	(3.102)	(12.927)
Debiti verso banche	4.596	14.750
Debiti da leasing	5.516	4.229
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	7.010	6.052
Debiti verso banche	27.508	24.771
Debiti da leasing	24.532	27.822
Altre passività finanziarie	221	400
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	52.261	52.993
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	59.271	59.045
FONTI DI FINANZIAMENTO	166.110	168.470

Per completezza di informativa si riporta nel seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2025:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2026	31 dic 2025
(Disponibilità liquide)	(82)	(1.225)
Debiti verso banche	144	140
Passività da Leasing	2.196	912
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	2.258	(173)
Debiti verso banche	2.004	2.056
Passività da Leasing	411	2.111
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	2.415	4.167
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	4.673	3.994

Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(800)	971
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	230	1.436
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(9.255)	(1.710)
Flusso di cassa complessivo generato (assorbito) nell'esercizio	(9.825)	697



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE



Settori operativi

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	30 giu 2026
Ricavi da cessioni immobili merce	1.650	0	0	1.650
Ricavi da affitti	4.182	0	(703)	3.479
Ricavi per servizi e altri ricavi	634	3.524	(35)	4.123
Ricavi delle vendite e altri ricavi	6.466	3.524	(738)	9.252
Costo degli immobili venduti e accessori	(1.699)	0	0	(1.699)
Costi per servizi	(2.879)	(1.027)	35	(3.871)
Costi del personale	(1.034)	(601)	0	(1.635)
Altri costi operativi	(755)	(992)	703	(1.044)
Margine Operativo Lordo	99	904	0	1.003
Ammortamenti e svalutazioni	(1.295)	(143)	0	(1.438)
Margine Operativo Netto	(1.196)	761	0	(435)
Risultato da interessenze nelle partecipate	(232)	0	0	(232)
Risultato della gestione finanziaria	(1.717)	(37)	0	(1.754)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	0	0	0	0
Utile/(perdita) ante imposte	(3.145)	724	0	(2.421)
Imposte				(169)
Utile/(perdita) del periodo				(2.590)

Valori espressi in migliaia di euro				
	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni intersettoriali	30 giu 2025
Ricavi da cessioni immobili merce	0	0	0	0
Ricavi da affitti	4.846	0	(578)	4.268
Ricavi per servizi e altri ricavi	681	2.894	(20)	3.555
Ricavi delle vendite e altri ricavi	5.527	2.894	(598)	7.823
Costo degli immobili venduti e accessori	0	0	0	0
Costi per servizi	(2.828)	(968)	20	(3.776)
Costi del personale	(1.039)	(568)	0	(1.607)
Altri costi operativi	(813)	(860)	578	(1.095)
Margine Operativo Lordo	847	498	0	1.345
Ammortamenti e svalutazioni	(1.325)	(170)	0	(1.495)
Margine Operativo Netto	(478)	328	0	(150)
Risultato da interessenze nelle partecipate	444	0	0	444
Risultato della gestione finanziaria	(2.344)	(22)	0	(2.366)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	3.175	0	0	3.175
Utile/(perdita) ante imposte	797	306	0	1.103
Imposte				(404)
Utile/(perdita) del periodo				699



Il settore immobiliare ha registrato nel semestre chiuso al 30 giugno 2026 un margine operativo lordo positivo per 0,1 milioni di euro, rispetto a un valore positivo di 0,8 milioni di euro al 30 giugno 2025. Il peggioramento registrato nel periodo è principalmente attribuibile alla riduzione dei ricavi da affitti delle grandi superfici commerciali di vendita di Milanofiori Nord, attualmente in fase di ricomercializzazione.

Gli ammortamenti ammontano a 1,3 milioni di euro, in linea con il dato al 30 giugno 2025.

Il risultato da interessenze nelle partecipate è negativo per 0,2 milioni di euro, rispetto a un valore positivo di 0,4 milioni di euro al 30 giugno 2025, che rifletteva i proventi derivanti dalla partecipazione nel Fondo Fleurs, ceduta nel mese di dicembre 2025.

La gestione finanziaria registra un risultato negativo per 1,7 milioni di euro, rispetto a 2,3 milioni di euro al 30 giugno 2025. Il miglioramento è principalmente attribuibile alla riduzione degli interessi passivi, conseguente alla diminuzione sia dei tassi di interesse sia dell'esposizione media.

Il risultato ante imposte del settore immobiliare è pertanto negativo per 3,1 milioni di euro, rispetto a un valore positivo di 0,8 milioni di euro nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente, che includeva proventi non ricorrenti per complessivi 3,2 milioni di euro, relativi al risarcimento del danno riconosciuto alla controllata L'Orologio per il mancato sgombero dell'immobile di via Watteau a Milano.

Il settore alberghiero ha evidenziato, nel corso del periodo in esame, una crescita dei ricavi di circa 0,6 milioni di euro, passando da 2,9 milioni di euro al 30 giugno 2025 a 3,5 milioni di euro al 30 giugno 2026. La significativa crescita dei ricavi, principalmente attribuibile all'incremento delle tariffe medie applicate in occasione dell'evento olimpico Milano-Cortina 2026, ha determinato un corrispondente miglioramento della marginalità operativa, con un incremento del margine operativo lordo di 0,4 milioni di euro, da 0,5 milioni di euro al 30 giugno 2025 a 0,9 milioni di euro al 30 giugno 2026.

Il miglioramento si riflette anche a livello di risultato ante imposte, positivo per 0,7 milioni di euro, rispetto a 0,3 milioni di euro al 30 giugno 2025.



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Analisi delle principali voci dei beni immobiliari, impianti e macchinari e delle rimanenze del Gruppo al 30 giugno 2026

Valori in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI					
Milanofoori 2000 srl	11.798	Porzione medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofoori Nord (Assago)	Uso strumentale	(1) - (4)	20.387
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	11.798				20.387
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.250	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	127.663
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	7.107	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofoori 2000 srl	28.311	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofoori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(1) - (4)	
Milanofoori 2000 srl	45.766	Grandi superfici commerciali a Milanofoori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(4)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	89.356				127.663
RIMANENZE					
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)	4.294
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 Milanofoori 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)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
Milanofoori 2000 srl	296	Parcheeggio a Milano	Trading	(3)	
Milanofoori 2000 srl	1.990	Immobile ad Assago	Trading	(1)	
Milanofoori Sviluppo srl	4.302	Terreni a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	38.137
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)	
Milanofoori 2000 srl	496	Box unità residenziali a Milanofoori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)	
Milanofoori Sviluppo srl	8.963	Terreno edificabile a Milanofoori Nord (Assago)	Sviluppo	(1)	
Milanofoori 2000 srl	88	Posti auto a Milanofoori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)	
Immobiliare Cascina Concorezzo	3.815	Terreni agricoli e relativi cascinali a Lacchiarella (Milano)	Sviluppo	(1)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
STsca Manna srl	20	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
TOTALE RIMANENZE	39.159				42.431
TOTALE GENERALE	140.313				190.481

(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

(4) Perizia al 30 giugno 2026



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Dettaglio della situazione finanziaria debitoria del Gruppo

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)	44.587	38	0	38	consolidamento delle linee chirografarie	2026	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.295	1.918	0	1.918	leasing finanziario	2027	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	1.955	106	2.004	2.110	mutuo ipotecario	2040	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare a Milanofiori Nord, Assago	8.963	0	5.016	5.016	mutuo ipotecario	2028	covenant
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	45.766	3.942	15.944	19.886	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	2.769						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza commerciale a Milanofiori Nord, Assago	37.340	3.263	24.081	27.344	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.107	182	3.571	3.753	mutuo ipotecario	2039	

Fatti di rilievo del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025 e rinnovo nomine del Consiglio di amministrazione

L'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, riunitasi il 26 maggio 2026 in sede ordinaria, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 e ha rinviato a nuovo la perdita dell'esercizio pari a euro 4.344.501.

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025, concluso il mandato del Consiglio di amministrazione in essere, l'assemblea ha provveduto a nominare un nuovo Consiglio di amministrazione, composto da sette membri, fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2027. I consiglieri tratti dalla lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi S.p.A. sono Matteo Cabassi, nominato presidente del Consiglio di amministrazione, Luigi Arcangelo Pezzoli (successivamente nominato vicepresidente con Consiglio di amministrazione del 4 giugno 2026), Andrea Raschi (successivamente nominato amministratore delegato con Consiglio di amministrazione del 4 giugno 2026), Daniele Conti, Mariateresa Salerno e Silvia Vacca. Dalla lista di minoranza presentata dal socio Viris S.p.A. è stata nominata consigliere Raffaella Viscardi. I consiglieri Mariateresa Salerno, Silvia Vacca e Raffaella Viscardi si sono qualificati indipendenti ai sensi del Testo Unico della Finanza e del Codice di corporate governance.



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 che aveva tra l'altro a garanzia le quote del Fondo Fleurs, ha ottenuto dalla controparte bancaria la possibilità di limitare il rimborso anticipato obbligatorio a 5 milioni di euro, anziché procedere all'estinzione integrale, prorogando per due anni (nuova scadenza al 31 gennaio 2028) la durata del finanziamento residuo pari a 5 milioni di euro. Infine, sono state ottenute anche:

- 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.

S'Isca Manna

Cessione di un complesso immobiliare a Pula

Nell'ambito del processo di dismissione degli immobili minori e non strategici per il Gruppo, il 30 giugno 2026 la controllata S'Isca Manna ha ceduto a terzi un complesso immobiliare a destinazione d'uso prevalentemente residenziale situato a Pula (Cagliari) per un corrispettivo di 1,65 milioni di euro. A livello di bilancio consolidato la cessione non ha generato effetti economici significativi.

Eventi successivi al 30 giugno 2026

Non si segnalano eventi successivi al 30 giugno 2026.

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Con specifico riferimento al rischio di liquidità, nel corso del semestre il Gruppo ha continuato a monitorare costantemente la propria situazione finanziaria e la relativa evoluzione prospettica, al fine di identificare tempestivamente i fabbisogni finanziari della gestione e garantirne un'adeguata copertura.

In tale ambito, gli Amministratori hanno elaborato un piano finanziario relativo all'ultimo trimestre del 2026 e agli esercizi 2027 e 2028, coerentemente con la durata del Consiglio di amministrazione di nuova nomina. Il piano prevede la cessione di alcuni asset di proprietà, anche con l'eventuale coinvolgimento dell'azionista di riferimento, principalmente relativi al comparto di Milanofiori Nord. Le suddette cessioni saranno in grado di garantire la copertura del fabbisogno finanziario (in termini di rimborso dei



finanziamenti in essere, di investimenti previsti e di esigenze operative) previsto lungo l'orizzonte previsionale di piano, pari a circa 41 milioni di euro.

Sulla base delle risultanze del suddetto piano finanziario, dei risultati operativi e finanziari conseguiti alla data di riferimento, nonché delle disponibilità liquide, che alla medesima data ammontano a 3,1 milioni di euro, gli Amministratori ritengono appropriato il presupposto della continuità aziendale ai fini della redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato di Brioschi Sviluppo Immobiliare al 30 giugno 2026.

Pertanto, anche nell'eventualità che i flussi finanziari sottostanti alcune delle ipotesi di piano non si manifestassero, in tutto o in parte, lungo l'orizzonte previsionale sono previsti significativi investimenti, per complessivi circa 10 milioni di euro che, ove necessario, potrebbero essere almeno in parte sospesi e/o posticipati, con conseguente riduzione del fabbisogno finanziario.

In aggiunta, il Gruppo dispone di un patrimonio costituito da asset di rilevante entità, la cui eventuale cessione, allo stato non prevista nei piani aziendali, potrebbe contribuire a fronteggiare ulteriori fabbisogni finanziari. Infine, le consolidate relazioni con il sistema finanziario potrebbero consentire, ove necessario, di rimodulare e assorbire eventuali fabbisogni temporanei derivanti da ritardi nella realizzazione delle cessioni previste dal piano.

Per ulteriori informazioni si veda anche il comunicato stampa in data 25 marzo 2026, disponibile sul sito internet della Società www.brioschi.it.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nonostante alcuni elementi di resilienza dell'economia italiana, tra cui il positivo andamento del mercato del lavoro, il contesto macroeconomico permane caratterizzato da elevata incertezza, riconducibile principalmente alle tensioni geopolitiche e commerciali, agli effetti dei conflitti in corso, alla volatilità dei prezzi delle materie prime energetiche e all'andamento dei tassi di interesse. Tale scenario continua a riflettersi sulle prospettive di crescita economica e sulle condizioni di finanziamento, determinando un quadro nel quale i tempi e le condizioni di realizzazione delle operazioni di investimento e disinvestimento possono essere soggetti a elementi di variabilità. Tutte le considerazioni relative all'evoluzione prevedibile della gestione sono pertanto formulate tenendo conto di tale contesto macroeconomico di riferimento.

Per quanto riguarda il settore immobiliare proseguiranno le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare e alla valorizzazione degli immobili di proprietà 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 di valorizzazione, in particolare mediante lo 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.

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 "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto".

Rapporti con parti correlate

Le operazioni compiute nel corso del periodo da Brioschi e dalle imprese incluse nel perimetro di consolidamento con le altre parti correlate fanno parte della ordinaria gestione e sono regolate a condizioni di mercato.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato del primo semestre 2026 e al 30 giugno 2025 sono riportati di seguito:

Conto economico al 30 giugno 2026

		Valori espressi in migliaia di euro				
		di cui parti correlate				
	30 giu. 2026	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	9.165	73	10	46	129	1%
Altri ricavi e proventi	87	0	0	3	3	3%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(1.421)	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(221)	0	0	(4)	(4)	2%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(229)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(3.920)	(234)	(343)	(436)	(1.013)	26%
Costi per godimento beni di terzi	(42)	(2)	0	0	(2)	5%
Costi per il personale	(1.635)	0	0	(394)	(394)	24%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.438)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(781)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(435)	(163)	(333)	(786)	(1.282)	295%
Risultato da partecipazioni	(232)	0	(232)	0	(232)	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	0	0	0	0	0	0%
Proventi finanziari	180	0	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0%
Oneri finanziari	(1.934)	(18)	0	(13)	(31)	2%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(2.421)	(181)	(565)	(799)	(1.545)	64%
Imposte del periodo	(169)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(2.590)	(181)	(565)	(799)	(1.545)	60%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

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 (238 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (343 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi (234 migliaia di euro) e da alcune società sottoposte al comune controllo della stessa.

I costi per il personale si riferiscono alle retribuzioni liquidate nel primo semestre dell'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 oneri finanziari si riferiscono sia agli interessi maturati in capo alla Capogruppo relativamente al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi, sia agli interessi dovuti dalla stessa Capogruppo nei confronti di alcune società sottoposte al controllo di Bastogi.

Conto economico al 30 giugno 2025

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					
	30 giu. 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	7.669	64	10	42	116	2%
Altri ricavi e proventi	3.302	0	4	3	7	0%
- di cui non ricorrenti	3.148	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	186	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(245)	0	0	(7)	(7)	3%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(186)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(3.776)	(239)	(363)	(872)	(1.474)	39%
Costi per godimento beni di terzi	(33)	(4)	0	3	(1)	3%
Costi per il personale	(1.607)	0	0	(403)	(403)	25%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.495)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(817)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	2.998	(179)	(349)	(1.235)	(1.763)	-59%
Risultato da partecipazioni	453	0	453	0	453	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(9)	0	(9)	0	(9)	100%
Proventi finanziari	125	0	27	0	27	22%
- di cui non ricorrenti	27	0	0	0	0	0%
Oneri finanziari	(2.464)	(11)	0	(16)	(27)	1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.103	(190)	122	(1.251)	(1.319)	-120%
Imposte del periodo	(404)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	699	(190)	122	(1.251)	(1.319)	-189%

Gli effetti di tali rapporti sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2026 e al 31 dicembre 2025 sono riportati nella tabella seguente:



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE



Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	30 giu. 2026	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	13.816	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	89.356	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	500	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	44.726	0	44.646	80	44.726	100%
Crediti verso società correlate	1.633	0	1.633	0	1.633	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.231	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.237	0	0	0	0	0%
Totale	152.499	0	46.279	80	46.359	30%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	39.166	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	18	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.952	0	0	3	3	0%
Altri crediti verso società correlate	5.971	5.310	63	598	5.971	100%
Altri crediti ed attività correnti	955	1	0	0	1	0%
Disponibilità liquide	3.102	0	0	0	0	0%
Totale	51.164	5.311	63	601	5.975	12%
TOTALE ATTIVITA'	203.663	5.311	46.342	681	52.334	26%

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
ATTIVITA'						
ATTIVITA' 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%
ATTIVITA' 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 ATTIVITA'	215.259	4.027	47.004	679	51.710	24%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE



Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
	30 giu. 2026	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	0	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(4.908)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(61)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	(2.560)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	106.986	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	(147)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	106.839	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	27.508	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	24.532	0	0	358	358	1%
Fondi rischi ed oneri	182	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.197	0	0	530	530	44%
Passività per imposte differite	190	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	2.295	0	0	0	0	0%
Totale	55.904	0	0	888	888	2%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	4.596	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	5.516	0	0	231	231	4%
Debiti commerciali	18.865	0	0	70	70	0%
Debiti tributari	825	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	8.059	6.126	838	1.095	8.059	100%
Altri debiti e passività correnti	3.059	0	0	896	896	29%
Totale	40.920	6.126	838	2.292	9.256	23%
TOTALE PASSIVITA'	96.824	6.126	838	3.180	10.144	10%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'						
	203.663	6.126	838	3.180	10.144	5%

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
PASSIVITA'						
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) del periodo	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 PASSIVITA'	105.834	5.133	785	3.049	8.967	8%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'						
	215.259	5.133	785	3.049	8.967	4%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Di seguito gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Gruppo del primo semestre 2026 e del primo semestre 2025:

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro					
	30 giu. 2026	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2025	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(800)	(252)	32%	971	(67)	-7%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	230	435	189%	1.436	1.864	130%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(9.255)	183	-2%	(1.710)	0	0%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2026 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro				
	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	69	172	7	10	258
Altri ricavi e proventi	0	29	0	1	30
Costi per servizi	(192)	(2)	(205)	(332)	(731)
Costi per godimento beni di terzi	(2)	0	0	0	(2)
Costi per il personale	0	0	0	(349)	(349)
Altri costi operativi	0	0	0	(1)	(1)
Proventi finanziari	0	65	0	0	65
Oneri finanziari	(18)	(2.236)	0	(13)	(2.267)
TOTALE	(143)	(1.972)	(198)	(684)	(2.997)

ATTIVITA'	Valori espressi in migliaia di euro				
	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Partecipazioni	0	72.862	46.601	80	119.543
Crediti verso società correlate	0	40.169	1.634	0	41.803
Totale	0	113.031	48.235	80	161.346
ATTIVITA' CORRENTI					
Crediti verso società correlate	3.609	5.726	41	38	9.414
Altri crediti ed attività correnti	2	0	0	0	2
Totale	3.611	5.726	41	38	9.416
TOTALE ATTIVITA'	3.611	118.757	48.276	118	170.762



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
PASSIVITA'					
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	485	485
Passività da leasing	0	0	0	358	358
Totale	0	0	0	843	843
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti commerciali	0	0	0	70	70
Passività da leasing	0	0	0	231	231
Debiti verso società correlate	1.999	68.825	364	512	71.700
Altri debiti e passività correnti	0	0	0	581	581
Totale	1.999	68.825	364	1.394	72.582
TOTALE PASSIVITA'	1.999	68.825	364	2.237	73.425

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.

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 e previdenziale, non si rileva alcuno scaduto in capo alla Società e al Gruppo al 30 giugno 2026.

Per quanto concerne i debiti di natura commerciale al 30 giugno 2026 risultano scadute posizioni per complessivi 2.878 migliaia di euro (257 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 325 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Alla data odierna gli scaduti pagati successivamente il 30 giugno 2026 ammontano a 967 migliaia di euro. Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.



Infine, per quanto concerne i debiti di natura tributaria, al 30 giugno 2025 risultano scaduti per 360 migliaia di euro (di cui zero riferiti a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa), principalmente relativi a imposte e tasse sui beni immobiliari.

Rapporti verso parti correlate

Si rinvia alla relativa 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 30 giugno 2026, il parametro "Debt Service Coverage Ratio" (DSCR) riferito al finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori 2000 non è risultato rispettato. Successivamente alla data di riferimento la società ha posto rimedio alla violazione dell'obbligo di rispetto del parametro finanziario creando una provvista di 1.560 migliaia di euro per il pagamento delle rate (capitale e interessi) in scadenza nei successivi 12 mesi.

Alla data di riferimento del 30 giugno 2026 le disponibilità liquide vincolate ammontano a 801 migliaia di euro.

Stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari

Si rinvia alle sezioni del presente comunicato "Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2026" e "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.

IL PRESENTE COMUNICATO È DISPONIBILE SUL SITO www.brioschi.it

PER ULTERIORI INFORMAZIONI:
BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE
 INVESTOR RELATIONS
 SERGIO BARILARO
 02.485616.1
investor.relations@brioschi.it

