



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

119° Esercizio

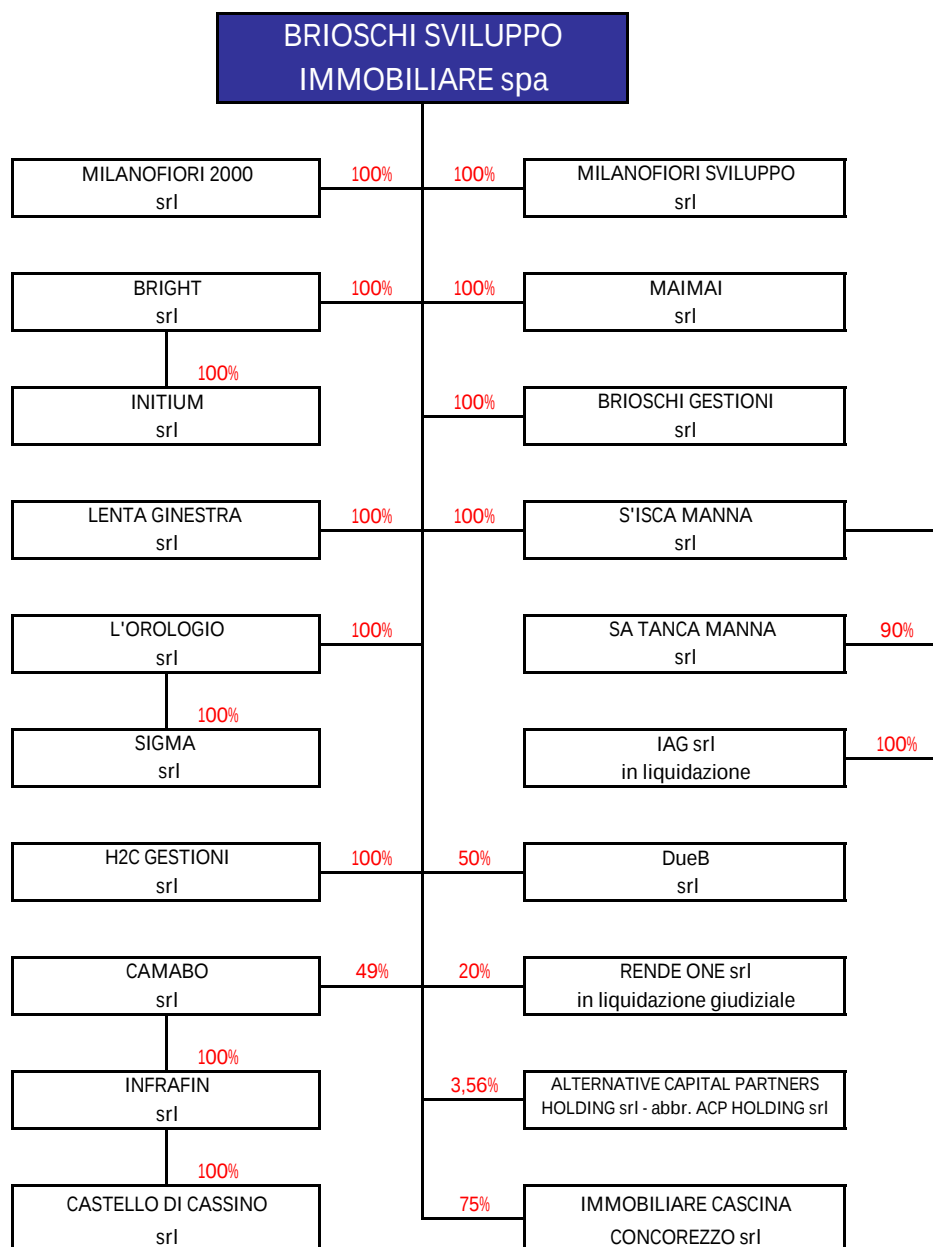
**Relazione finanziaria semestrale
al 30 giugno 2026**

(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 24 settembre 2026)

Indice

Struttura del Gruppo	pag.	3
Organi di amministrazione e controllo	pag.	4
Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Brioschi	pag.	5
Dati sintetici consolidati	pag.	8
Indicatori Alternativi di Performance	pag.	11
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto	pag.	13
Fatti di rilievo del periodo	pag.	14
Eventi successivi al 30 giugno 2026	pag.	16
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	17
Rapporti infragruppo e con parti correlate	pag.	18
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag.	19
Altre informazioni	pag.	20
Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026		
Conto economico consolidato	pag.	21
Conto economico complessivo consolidato	pag.	22
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	23
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	25
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	26
Note esplicative	pag.	28
Allegato 1 – Patrimonio Immobiliare	pag.	67
Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98	pag.	68
Relazione della Società di Revisione	pag.	69

STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 giugno 2026



ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Matteo Cabassi
Vice Presidente	Luigi Arcangelo Pezzoli
Amministratore Delegato	Andrea Raschi
Consiglieri	Daniele Conti Mariateresa Salerno Silvia Vacca Raffaella Viscardi

COLLEGIO SINDACALE

Presidente	Manlio Napoletano
Sindaci effettivi	Ambrogio Brambilla Valentina Consonni
Sindaci supplenti	Daniele Carlo Trivi Elena Margherita Barbiano di Belgiojoso

SOCIETA' DI REVISIONE

Deloitte & Touche SpA

Disclaimer

La presente Relazione finanziaria semestrale, e in particolare le Sezioni intitolate "Evoluzione prevedibile della gestione" e "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto", contengono informazioni previsionali ("forward-looking statements"). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischio e incertezza. Si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, tra cui le possibili evoluzioni dei conflitti attualmente in corso, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

PREMESSA

La presente Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2026 (nel seguito “Relazione semestrale”) è stata redatta in osservanza dell’art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla CONSOB, e pertanto non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e deve essere letta congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2025.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026, predisposto in conformità allo IAS 34 “Bilanci intermedi”, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026 è stato redatto in forma “abbreviata” e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (di seguito “Gruppo Brioschi” o anche “Gruppo”) per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, predisposto in conformità ai principi contabili internazionali IFRS emessi dall’*International Accounting Standards Board* (“IASB”) e omologati dalla Comunità Europea ai sensi del regolamento n. 1606/2002, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo delle note esplicative “Principi Contabili, emendamenti ed Interpretazioni IFRS omologati dall’Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 30 giugno 2026”. Con “IFRS” si intendono anche gli *International Accounting Standards* (IAS) tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall’*International Financial Reporting Interpretations Committee* (“IFRIC”).

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI

Brioschi Sviluppo Immobiliare, quotata alla Borsa Italiana, è uno dei principali operatori immobiliari in Italia. L’attività è focalizzata sullo sviluppo integrato di grandi aree urbane mediante la progettazione e la realizzazione di complessi innovativi, che coniugano qualità, eco-sostenibilità e design. Brioschi Sviluppo Immobiliare complementa i progetti di sviluppo a medio e lungo termine, con investimenti immobiliari a reddito e compravendite di complessi immobiliari.

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.

Principali progetti di sviluppo immobiliare

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite le controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo, è proprietaria di un'area di originari 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase di ultimazione la realizzazione del progetto di Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento ("slp") con destinazione terziaria, commerciale, ricettiva e residenziale. Il comparto, servito dalla metropolitana di Milano (linea 2), comprende, tra l'altro, uffici, residenze, esercizi commerciali di medie e grandi superfici di vendita, un cinema multisala, un hotel, un asilo e un centro fitness. L'area commerciale del comparto di Milanofiori Nord è locata a noti marchi della grande distribuzione commerciale, che si affiancano a Virgin Active per la gestione del centro fitness, UCI Cinemas per il cinema multisala e H2C per l'albergo nella piazza del complesso. Per quanto riguarda la ristorazione, oltre agli spazi locati nella piazza commerciale a primari operatori del settore, sono presenti nel comparto un punto di ristorazione MC Drive e un punto di ristorazione Calavera Fresh Mex.

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 204.000 mq circa di slp (di cui 61.000 mq circa detenuti dal Gruppo come investimenti immobiliari) e sono in corso trattative avanzate per lo sviluppo dei residui 14.000 mq circa.

Nel Comune di Rozzano, su un'area complessiva di circa 1.100.000 mq di proprietà della partecipata Infrafin, Brioschi Sviluppo Immobiliare prevede lo sviluppo di Milanofiori Sud, un progetto con potenzialità edificatorie pari a complessivi 310.000 mq di superficie lorda.

Da un punto di vista dell'inquadramento urbanistico, nel mese di ottobre 2023 è stata approvata la variante urbanistica al PGT del Comune di Rozzano, successivamente pubblicata il 6 marzo 2024, che prevede, oltre alla possibilità di insediare funzioni tradizionali (residenziale, uffici, terziario, ricettivo), anche funzioni di interesse generale quali impianti sportivi, ospedali e funzioni innovative quali i data center.

Con riferimento al comparto sud dell'area (massimi 214.000 mq di superficie lorda), Infrafin ha avviato le attività relative allo studio di un nuovo masterplan per il comparto sud a destinazione prevalentemente residenziale, cui seguirà l'elaborazione della documentazione necessaria per le procedure urbanistiche e ambientali.

Con riferimento invece al comparto nord dell'area (massimi 96.000 mq di superficie lorda), a seguito dell'intervenuta approvazione della variante al PGT di cui sopra, Infrafin ha rinunciato al Piano Integrato di Intervento adottato nel mese di febbraio 2024 e pertanto, allo stato attuale, l'area rimane in attesa di progettazione secondo le nuove previsioni del PGT.

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite la controllata Milanofiori Sviluppo, è inoltre proprietaria di una vasta area situata a Santa Cesarea Terme, in provincia di Lecce e, tramite la controllata Lenta Ginestra, di aree nel Comune di Monza.

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.

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 ottenenuto 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

Valori espressi in migliaia di Euro

	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

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 ricommercializzazione.

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.

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

Indicatori Alternativi di Performance

In applicazione della Comunicazione CONSOB del 3 dicembre 2015, che recepisce in Italia gli orientamenti sugli Indicatori Alternativi di Performance (di seguito anche “IAP”) emessi dall’ESMA, nel presente paragrafo sono riportati i principali indicatori economici, finanziari e non finanziari utilizzati dal management per monitorare l’andamento economico e finanziario del Gruppo, alternativi agli indicatori definiti o specificati nella disciplina applicabile all’informativa finanziaria.

Il Gruppo ritiene che le informazioni fornite dagli IAP siano un ulteriore importante parametro utilizzato per la valutazione della performance aziendale, in quanto permettono di monitorare più analiticamente l’andamento economico e finanziario della stessa. La rilevanza degli IAP per la Direzione aziendale è confermata anche dal fatto che risultano coerenti con il modo in cui la stessa considera l’azienda (c.d. “management view”), sia per quanto attiene le valutazioni di natura economica che patrimoniale e finanziaria.

Per una corretta interpretazione degli IAP utilizzati dal Gruppo, si evidenzia che gli stessi sono determinati a partire dal bilancio e da elaborazioni effettuate sulla base delle risultanze della contabilità generale e gestionale. Gli IAP non sono misure la cui determinazione è regolamentata dai principi contabili di riferimento per la predisposizione dei bilanci del Gruppo e, pur essendo derivati dai bilanci, non sono soggetti a revisione contabile. Gli IAP non devono quindi essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai principi contabili di riferimento. Inoltre, le modalità di determinazione degli IAP utilizzati dal Gruppo, in quanto non rivenienti dai principi contabili di riferimento per la predisposizione dei bilanci, potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altre società e quindi con esse comparabili.

Si riportano nel seguito i principali IAP utilizzati dal Gruppo, alcuni dei quali hanno rilievo anche nell’ambito della presente Relazione finanziaria semestrale.

Per quanto riguarda gli indicatori di natura economica:

- Margine operativo lordo
- Margine operativo netto

Per le definizioni di tali IAP, delle componenti che li costituiscono, delle basi di calcolo adottate e delle modalità di riconciliazione ai dati contabili, si faccia riferimento al paragrafo “Conto economico consolidato riclassificato” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2025.

Per quanto riguarda invece i dati puntuali dei singoli indicatori (ove presentati nella presente Relazione finanziaria semestrale) e i commenti sugli andamenti correnti degli stessi si veda la sezione “Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2026”.

Per quanto riguarda gli aspetti patrimoniali e finanziari:

- Posizione finanziaria netta
- Capitale investito netto
- Rapporto di indebitamento contabile
- Rapporto di indebitamento effettivo
- Indice di copertura del Capitale Investito Netto con fonti durevoli

- Loan To Value
- Net Asset Value

Per le definizioni, le componenti che li costituiscono, la base di calcolo adottata e le modalità di riconciliazione ai dati contabili, si faccia riferimento al paragrafo “Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2025.

Per quanto riguarda invece i dati puntuali dei singoli indicatori (ove presentati nella presente Relazione finanziaria semestrale) e i commenti sugli andamenti correnti degli stessi si veda la sezione “Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2026”.

Tutti gli IAP utilizzati riguardano le situazioni economiche e patrimoniali passate.

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Per un aggiornamento dei principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto, oltre a quanto descritto nel seguito si faccia riferimento anche al paragrafo “Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2026”, il tutto da leggere congiuntamente con la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2025.

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.

Peraltro, 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.

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 segnala alcun evento successivo alla chiusura del periodo.

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 infragruppo e con parti correlate

Nel corso del periodo il Gruppo ha effettuato operazioni con imprese collegate nonché con la controllante Bastogi e con imprese sottoposte al controllo della predetta società. Queste operazioni hanno riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle note esplicative, nonché prestazioni di servizi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

I riflessi patrimoniali ed economici di tali operazioni sono evidenziati nei prospetti esplicativi delle singole voci di bilancio.

Le operazioni compiute da Brioschi Sviluppo Immobiliare 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.

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 48 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

Nulla da segnalare

Altre informazioni

Adesione al processo di semplificazione normativa adottato con delibera CONSOB n.18079 del 20 gennaio 2012

Il 28 gennaio 2013 il Consiglio di Amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. ha deliberato, ai sensi dell'art. 3 della Delibera CONSOB n. 18079 del 20 gennaio 2012, di aderire al regime di semplificazione previsto dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1- bis, del Regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi previsti dall'Allegato 3B del predetto Regolamento CONSOB in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Andrea Raschi

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico consolidato (*)

		Valori espressi in migliaia di euro	
CONTO ECONOMICO	Note	30 giu 2026	30 giu 2025
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	9.165	7.669
Altri ricavi e proventi	3	87	3.302
- di cui non ricorrenti		0	3.148
Variazione delle rimanenze	4	(1.421)	186
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	5	(221)	(245)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	6	(229)	(186)
Altri costi per servizi	7	(3.920)	(3.776)
Costi per godimento beni di terzi	8	(42)	(33)
Costi per il personale	9	(1.635)	(1.607)
Ammortamenti e svalutazioni	10	(1.438)	(1.495)
Altri costi operativi	11	(781)	(817)
RISULTATO OPERATIVO		(435)	2.998
Utili/(perdite) da partecipazioni	12	(232)	453
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	13	0	(9)
Proventi (oneri) finanziari netti	14	(1.754)	(2.339)
- di cui non ricorrenti		0	27
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(2.421)	1.103
Imposte del periodo	15	(169)	(404)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		(2.590)	699
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		(2.560)	726
Azionisti terzi		(30)	(27)
Utile (perdita) per azione	16		
Base		(0,003)	0,001
Diluito		(0,003)	0,001

(*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto economico consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare sono evidenziati nell'apposito schema di Conto economico consolidato riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 48.

Conto economico complessivo consolidato

Valori espressi in migliaia di euro			
DESCRIZIONE	NOTE	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Utile / (perdita) del periodo		(2.590)	699
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		35	35
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	32	35	35
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR		(31)	34
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	32	(31)	34
Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale		4	69
Totale Utili / (perdite) complessivi		(2.586)	768
ATTRIBUIBILI A:			
Gruppo		(2.556)	795
Azionisti terzi		(30)	(27)

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	Note	30 giu 2026	31 dic 2025
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	17	13.816	14.050
Investimenti immobiliari	18	89.356	90.328
Attività immateriali	19	500	509
Partecipazioni	20-21-22	44.726	44.962
Crediti verso società correlate	23	1.633	2.069
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	24	1.231	1.342
Attività per imposte anticipate	25	1.237	1.261
TOTALE		152.499	154.521
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	26	39.166	40.696
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	27	18	17
Crediti commerciali	28	1.952	1.645
Crediti verso società correlate	29	5.971	4.672
Altri crediti ed attività correnti	30	955	781
Disponibilità liquide	31	3.102	12.927
TOTALE		51.164	60.738
TOTALE ATTIVITA'		203.663	215.259

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	Note	30 giu 2026	31 dic 2025
PATRIMONIO NETTO	32		
Capitale sociale		114.515	114.515
Riserve di risultato		(4.908)	(10.269)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(61)	(65)
Utile (perdita) del periodo		(2.560)	5.361
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		106.986	109.542
Capitale e riserve di terzi	33	(147)	(117)
PATRIMONIO NETTO		106.839	109.425
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	34	27.508	24.771
Passività da leasing	36	24.532	27.822
Fondo rischi ed oneri	37	182	288
Fondo trattamento fine rapporto	38	1.197	1.267
Passività per imposte differite	39	190	159
Altre passività non correnti	40	2.295	2.541
TOTALE		55.904	56.848
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	41	4.596	14.750
Passività da leasing	36	5.516	4.229
Debiti commerciali	42	18.865	19.433
Debiti tributari	43	825	868
Debiti verso società correlate	44	8.059	6.980
Altri debiti e passività correnti	45	3.059	2.726
TOTALE		40.920	48.986
TOTALE PASSIVITA'		96.824	105.834
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		203.663	215.259

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2024	114.515	(728)	(9.541)	(202)	104.044	(68)	103.976
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	726	69	795	(27)	768
Annullamento di azioni proprie	0	728	(728)	0	0	0	0
Saldo al 30 giugno 2025	114.515	0	(9.543)	(133)	104.839	(95)	104.744

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2025	114.515	0	(4.908)	(65)	109.542	(117)	109.425
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	(2.560)	4	(2.556)	(30)	(2.586)
Saldo al 30 giugno 2026	114.515	0	(7.468)	(61)	106.986	(147)	106.839

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro			
RENDICONTO FINANZIARIO	Note	30 giu. 2026	30 giu. 2025
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) del periodo		(2.590)	699
Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni	12	232	(453)
Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari	13	0	9
Oneri finanziari	14	1.934	2.464
Proventi finanziari da attività di investimento	14	(180)	(125)
Imposte sul reddito	15	169	404
Ammortamenti e svalutazioni	10	1.438	1.495
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	9-11	89	152
Decremento (incremento) delle rimanenze		1.530	(120)
Decremento (incremento) delle attività correnti		(1.944)	(656)
Incremento (decremento) delle passività correnti		705	(421)
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie		(232)	(14)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		1.151	3.434
Oneri finanziari corrisposti		(1.924)	(2.463)
Imposte sul reddito corrisposte		(27)	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(800)	971
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali ed immateriali		(205)	(428)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		0	117
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie		435	1.215
Incasso dividendi		0	532
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		230	1.436
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incremento debiti verso banche		0	2.235
Rimborso debiti verso banche		(7.265)	(2.083)
Rimborso passività da leasing		(1.990)	(1.862)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(9.255)	(1.710)
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette		(9.825)	697
Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo		12.927	1.929
Disponibilità liquide nette alla fine del periodo		3.102	2.626

Si precisa che il rendiconto finanziario è stato esposto secondo il metodo indiretto.

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 35, che analizza le variazioni delle passività generate dall'attività di finanziamento.

Conto economico consolidato

ai sensi della Delibera CONSOB n.15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro				
CONTO ECONOMICO	30 giu. 2026	di cui parti correlate	30 giu. 2025	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.165	129	7.669	116
Altri ricavi e proventi	87	3	3.302	7
- di cui non ricorrenti	0	0	3.148	0
Variazione delle rimanenze	(1.421)	0	186	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(221)	(4)	(245)	(7)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(229)	0	(186)	0
Altri costi per servizi	(3.920)	(1.013)	(3.776)	(1.474)
Costi per godimento beni di terzi	(42)	(2)	(33)	(1)
Costi per il personale	(1.635)	(394)	(1.607)	(403)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.438)	0	(1.495)	0
Altri costi operativi	(781)	(1)	(817)	(1)
RISULTATO OPERATIVO	(435)	(1.282)	2.998	(1.763)
Risultato da partecipazioni	(232)	(232)	453	453
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	0	0	(9)	(9)
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.754)	(31)	(2.339)	(1)
- di cui non ricorrenti	0	0	27	0
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(2.421)	(1.545)	1.103	(1.320)
Imposte del periodo	(169)	0	(404)	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(2.590)	(1.545)	699	(1.320)

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (la “Società” o “Brioschi” o Brioschi Sviluppo Immobiliare”) è stata costituita nel 1907 in Italia, al Registro delle imprese di Milano, con sede legale a Milano in via G. B. Piranesi 10 ed è controllata da Bastogi S.p.A. che ne detiene il 50,608%.

La Società e le sue controllate (il “Gruppo” o “Gruppo Brioschi”) operano in Italia principalmente nel settore immobiliare.

Anche a complemento dei servizi forniti direttamente o indirettamente nell’ambito dei diversi progetti di sviluppo immobiliare, la Società detiene il 100% delle quote di H2C Gestioni, società operante nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà della controllata Milanofiori 2000.

I fatti di rilievo del periodo del Gruppo sono descritti nella Relazione intermedia sulla gestione ed un prospetto riepilogativo delle attività immobiliari del Gruppo è presentato in allegato (Allegato 1).

La pubblicazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 24 settembre 2026.

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l’informativa finanziaria infrannuale, e nel rispetto delle disposizioni dell’art. 154-ter del D.Lgs. 58/98 e del Regolamento Emittenti CONSOB. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma “abbreviata” e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli International Financial Reporting Standards, emanati dall’International Accounting Standards Board adottati dall’Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026 è stato redatto in detta forma e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nei successivi paragrafi “Principi Contabili, emendamenti ed Interpretazioni IFRS omologati dall’Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 30 giugno 2026”.

Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emessi ma non ancora in vigore.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è redatto nel presupposto della continuità aziendale, come descritto nella Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo “Principali rischi e incertezze cui il gruppo Brioschi è esposto” a cui si rinvia.

La redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato richiede da parte della direzione l’effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività e delle passività di bilancio e sull’informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del predetto bilancio intermedio. Se nel futuro tali stime e assunzioni, che sono basate sulla miglior valutazione da parte della direzione, dovessero differire dalle circostanze effettive, saranno modificate in modo appropriato nel periodo in cui le circostanze stesse varieranno. Si segnala,

inoltre, che taluni processi valutativi, in particolare quelli più complessi quali la determinazione di eventuali perdite di valore di attività non correnti, sono generalmente effettuati in modo completo solo in sede di redazione del bilancio annuale, quando sono disponibili tutte le informazioni eventualmente necessarie, salvo i casi in cui vi siano indicatori di *impairment*.

Si ricorda che l'attuale contesto internazionale permane caratterizzato da elevata complessità e volatilità, anche in ragione dei diversi conflitti in corso e dei relativi impatti sull'economia, sui mercati finanziari e sugli scambi commerciali. In tale scenario, le previsioni circa l'evoluzione del contesto macroeconomico, finanziario e gestionale restano soggette a un elevato grado di incertezza.

Gli investimenti immobiliari e le rimanenze sono periodicamente sottoposti ad *impairment test* per determinarne il *fair value* da confrontare con il valore iscritto in bilancio.

I valori iscritti nella presente relazione finanziaria semestrale avevano superato la verifica degli *impairment test* effettuata al 31 dicembre 2025.

Come anche al 31 dicembre 2025, alla data del 30 giugno 2026 la capitalizzazione di borsa di Brioschi risulta inferiore al valore del patrimonio netto consolidato del Gruppo.

È opportuno rilevare che tale fattore risulta per il Gruppo Brioschi ricorrente, in quanto storicamente la differenza fra il Patrimonio Netto contabile e la Capitalizzazione di Borsa è stata negativa.

In detto contesto gli Amministratori, tenendo in considerazione l'attuale contesto di mercato e l'evoluzione del quadro macroeconomico, non hanno identificato elementi che richiedessero una modifica dei principali parametri di input delle valutazioni di *impairment*. Per altre finalità, si è comunque proceduto all'aggiornamento di alcune perizie immobiliari. Le analisi effettuate, tenuto conto anche dei differenziali positivi fra valori contabili e *fair value*, non hanno reso necessaria alcuna svalutazione di bilancio.

Preme tuttavia ricordare che è comunque possibile che, successivamente alla redazione del bilancio semestrale abbreviato e al concretizzarsi di andamenti diversi rispetto a quanto finora stimato, si possano rendere necessarie rettifiche anche significative ai valori iscritti nella relazione finanziaria semestrale.

Le attività per imposte anticipate rilevate alla data di chiusura del periodo rappresentano gli importi di probabile realizzazione, sulla base delle stime della Direzione, del reddito imponibile futuro e sulla base delle aliquote attualmente in essere, tenuto conto degli effetti derivanti dall'adesione al regime di consolidato fiscale.

La data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è il 30 giugno 2026.

Schemi di bilancio

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato si compone dei seguenti schemi di bilancio:

- Conto economico consolidato;
- Conto economico complessivo consolidato;
- Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata;
- Variazione nei conti di patrimonio netto consolidato;
- Rendiconto finanziario consolidato.

Nella predisposizione del conto economico consolidato, il Gruppo ha adottato uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata il Gruppo ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività.

Il rendiconto finanziario consolidato è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi di bilancio, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari di conto economico, al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate, e sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti, atipiche e/o inusuali.

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

L'area di consolidamento include le imprese controllate per le quali è possibile esercitare il controllo secondo la definizione fornita dal principio IFRS 10, che prevede che un investitore controlli un'entità nella quale ha investito quando gode di diritti che gli conferiscono la possibilità di indirizzare le attività rilevanti dell'entità, ha un'esposizione, o un diritto, a percepire ritorni variabili dal suo coinvolgimento con l'entità ed ha la concreta possibilità di usare il suo potere al fine di influenzare l'importo dei suoi rendimenti ricavabili dall'investimento. Le partecipazioni in imprese collegate (per le quali è esercitabile un'influenza significativa ai sensi dello IAS 28) sono incluse secondo il metodo del patrimonio netto mentre per i "*joint arrangement*" (ovvero gli accordi per cui due o più parti detengono il controllo congiunto ai sensi del principio IFRS 11) è applicabile il metodo del patrimonio netto, se qualificabili come "*joint venture*", ovvero la rilevazione della propria quota di attività, passività, costi e ricavi, se qualificabili come "*joint operations*".

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso del periodo sono inclusi nel conto economico consolidato dall'effettiva data di acquisizione fino all'effettiva data di cessione. Qualora necessario, sono effettuate rettifiche ai bilanci delle imprese controllate per allineare i criteri contabili utilizzati a quelli adottati dal Gruppo.

Il consolidamento dei bilanci di periodo delle società controllate è stato effettuato secondo il metodo del consolidamento integrale, assumendo l'intero importo delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle singole società, prescindendo dalle quote di partecipazione possedute, eliminando il valore contabile delle partecipazioni consolidate detenute dalla società a fronte del relativo patrimonio netto.

La quota di interessenza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo. Tale interessenza viene determinata alla data di acquisizione in base al *fair value* della quota di terzi oppure al pro quota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita e dopo tale data nelle variazioni di patrimonio netto. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione. Le perdite riferibili a terzi in una controllata consolidata possono eccedere la quota di pertinenza di terzi del patrimonio netto della controllata; in tali casi le interessenze di terzi presenteranno un saldo negativo. Gli effetti delle variazioni delle quote di possesso di controllate che non comportano acquisizione/perdita di controllo sono iscritte fra le variazioni di patrimonio netto.

Gli utili e le perdite, purché significativi, non ancora realizzati e derivanti da operazioni fra società rientranti nell'area di consolidamento sono eliminati, così come tutte le partite di ammontare

significativo che danno origine a debiti e crediti, costi e ricavi fra le società del Gruppo. Tali rettifiche, come le altre rettifiche di consolidamento, tengono conto del relativo effetto fiscale differito, ove applicabile.

Il dettaglio delle società controllate al 30 giugno 2026, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro

Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
Bright srl	Milano	31 dicembre	100	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
H2C Gestioni srl	Milano	31 dicembre	20	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	25	S'Isca Manna srl	100
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	75
Initium srl	Milano	31 dicembre	12	Bright srl	100
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre	510	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	70	S'Isca Manna srl	90
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Soc. Immobiliare Milanese Sigma srl	Milano	31 dicembre	10	L'Orologio srl	100

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1° gennaio 2026

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2025, si segnala quanto riportato nel seguito.

- Il 30 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments—Amendments to IFRS 9 and IFRS 7*”. Il documento chiarisce alcuni aspetti problematici emersi dalla post-implementation review dell'IFRS 9, tra cui il trattamento contabile delle attività finanziarie i cui rendimenti variano al raggiungimento di obiettivi ESG (i.e. *green bonds*). In particolare, le modifiche hanno l'obiettivo di:
 - chiarire la classificazione delle attività finanziarie con rendimenti variabili e legati ad obiettivi ambientali, sociali e di governance aziendale (ESG) ed i criteri da utilizzare per l'assessment del SPPI test;
 - determinare che la data di regolamento delle passività tramite sistemi di pagamento elettronici è quella in cui la passività risulta estinta. Tuttavia, è consentito ad un'entità di adottare una politica contabile per consentire di eliminare contabilmente una passività finanziaria prima di consegnare liquidità alla data di regolamento in presenza di determinate condizioni specifiche.

Con queste modifiche, lo IASB ha inoltre introdotto ulteriori requisiti di informativa riguardo in particolare ad investimenti in strumenti di capitale designati a FVOCI.

Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2026. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

- Il 18 luglio 2024 lo IASB ha pubblicato un documento denominato “*Annual Improvements Volume 11*”. Il documento include chiarimenti, semplificazioni, correzioni e cambiamenti volti a migliorare la coerenza di diversi IFRS Accounting Standards. I principi modificati sono:
 - IFRS 1 *First-time Adoption of International Financial Reporting Standards*;
 - IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures* e le relative linee guida sull'implementazione dell'IFRS 7;
 - IFRS 9 *Financial Instruments*;
 - IFRS 10 *Consolidated Financial Statements*; e
 - IAS 7 *Statement of Cash Flows*.

Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2026. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

Principi Contabili, emendamenti ed Interpretazioni IFRS omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 30 giugno 2026

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea hanno concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti, ma tali principi non sono obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo al 30 giugno 2026.

- Il 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio “*IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements*” che sostituirà il principio “*IAS 1 Presentation of Financial Statements*”. Il nuovo principio si pone l'obiettivo di migliorare la presentazione degli schemi di bilancio, con particolare riferimento allo schema del conto economico. In particolare, il nuovo principio richiede di:
 - classificare i ricavi e i costi in tre nuove categorie (sezione operativa, sezione investimento e sezione finanziaria), oltre alle categorie imposte e attività cessate già presenti nello schema di conto economico;
 - Presentare due nuovi sub-totali, il risultato operativo e il risultato prima degli interessi e tasse (i.e. EBIT).

Il nuovo principio inoltre:

- richiede maggiori informazioni sugli indicatori di performance definiti dal management;
- introduce nuovi criteri per l'aggregazione e la disaggregazione delle informazioni; e,
- introduce alcune modifiche allo schema del rendiconto finanziario, tra cui la richiesta di utilizzare il risultato operativo come punto di partenza per la presentazione del rendiconto finanziario predisposto con il metodo indiretto e l'eliminazione di alcune opzioni di classificazione di alcune voci attualmente esistenti (come ad esempio interessi pagati, interessi incassati, dividendi pagati e dividendi incassati).

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo.

Principi Contabili, emendamenti ed Interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- Il 27 giugno 2026 lo IASB ha pubblicato un documento denominato “*Amendments to the Fair Value Option for Investments in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)*” che chiarisce quali entità siano idonee a valutare gli investimenti in società collegate e joint venture utilizzando l'opzione di valutazione al fair value prevista dallo IAS 28. Lo IASB ha deciso di elaborare modifiche per risolvere:
 - la mancanza di chiarezza sul significato di “entità simili, inclusi i fondi assicurativi collegati ad investimenti” e su come tale definizione debba essere interpretata, in senso restrittivo o ampio; e,
 - le diverse interpretazioni della relazione tra l'ambito di applicazione dell'opzione del *fair value* nello IAS 28 e i requisiti dell'IFRS 18 relativi alle “*specified main business activities*”.

Le modifiche si applicheranno contestualmente all'applicazione del principio IFRS 18 e dunque, a partire dai bilanci degli esercizi che avranno inizio dal 1° gennaio 2027. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo.

Esposizione degli importi nelle note esplicative

Le informazioni contenute nelle note esplicative sono espresse in migliaia di euro se non diversamente specificato.

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 9.165 migliaia di euro (7.669 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	1.650	0
	1.650	0
Affitti attivi		
- a terzi	3.479	4.268
	3.479	4.268
Prestazioni di servizi		
- a terzi	3.922	3.300
- a correlate	114	101
	4.036	3.401
TOTALE	9.165	7.669

I ricavi per cessioni di unità immobiliari realizzati nel semestre si riferiscono alla vendita di un complesso immobiliare a destinazione d'uso prevalentemente residenziale situato a Pula (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna. La cessione ha generato un margine negativo di 49 migliaia di euro interamente riconducibile ai costi di intermediazione di cui alla nota 7.

Gli affitti attivi a terzi, pari a 3.479 migliaia di euro (4.268 migliaia di euro al 30 giugno 2025), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

Valori espressi in migliaia di euro			
Società	30 giu 2026	30 giu 2025	Località
Milanofiori 2000	2.820	3.620	Assago (MI)
Brioschi Sviluppo Immobiliare	333	329	Latina
Maimai	318	311	Rottofreno (PC)
H2C Gestioni	8	8	Assago (MI)

La riduzione degli affitti della controllata Milanofiori 2000 è principalmente attribuibile alle grandi superfici commerciali di vendita di Milanofiori Nord, attualmente in fase di ricommercializzazione.

La struttura contrattuale di alcuni dei suddetti contratti di affitto prevede alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione. Dette agevolazioni sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come stabilito dall'IFRS 16.

Lo stesso principio IFRS 16 prevede come regola generale che anche gli effetti delle modifiche contrattuali finalizzate ad agevolare finanziariamente i conduttori siano rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata residua dei relativi contratti di locazione.

Qualora le modifiche contrattuali siano invece unicamente costituite da rinunce a canoni di locazione pregressi (c.d. *past rent*), il Gruppo ha optato di contabilizzare le stesse come estinzioni di crediti da leasing (con conseguente eliminazione contabile come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui vengono perfezionati gli accordi.

I ricavi per prestazioni di servizi a terzi si riferiscono principalmente:

- per 3.517 migliaia di euro (2.890 migliaia di euro al 30 giugno 2025) alle prestazioni di servizi alberghieri forniti dalla società controllata H2C Gestioni; la significativa crescita dei ricavi è principalmente attribuibile all'incremento delle tariffe medie applicate in occasione dell'evento olimpico Milano-Cortina 2026;
- per 352 migliaia di euro (349 migliaia di euro al 30 giugno 2025) alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago.

Le prestazioni di servizi a parti correlate si riferiscono principalmente a servizi di manutenzione prestati da Milanofiori 2000 e servizi vari da Brioschi Sviluppo Immobiliare.

2. Informazioni per settori operativi

Il Gruppo opera principalmente nel settore immobiliare in Italia. In particolare, l'attività di Brioschi Sviluppo Immobiliare e delle sue controllate è focalizzata sullo sviluppo integrato di grandi aree urbane mediante la progettazione e la realizzazione di complessi innovativi, tecnologicamente avanzati e di alto livello qualitativo. Il Gruppo integra questa attività a medio e lungo termine con investimenti immobiliari a reddito e con compravendite di complessi immobiliari.

La Direzione monitora la profittabilità delle singole iniziative immobiliari, che rappresentano il patrimonio immobiliare di Gruppo, e costituiscono il principale settore operativo dello stesso.

In ottica di integrazione di funzioni e servizi all'interno dei comparti immobiliari di proprietà, il Gruppo svolge attività di gestione alberghiera della struttura di Milanofiori Nord ad Assago tramite la controllata H2C Gestioni.

A livello di rendicontazione, oltre alle informazioni finanziarie relative al settore Immobiliare – attività principale del Gruppo – vengono fornite anche quelle relative all'attività alberghiera. Si veda a tale proposito la Nota 49.

3. Altri ricavi e proventi

La voce ammonta a 87 migliaia di euro (3.302 migliaia di euro al 30 giugno 2025) riconducibili principalmente a rimborsi assicurativi, plusvalenze, sopravvenienze attive e altre partite minori.

Nel primo semestre dell'esercizio precedente la voce includeva l'importo di 3.148 migliaia di euro relativo a quanto riconosciuto a titolo di risarcimento del danno alla controllata L'Orologio per il ritardo nello sgombero dell'immobile di via Watteau a Milano occupato abusivamente dal centro sociale Leoncavallo.

4. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia complessivamente un valore negativo di 1.421 migliaia di euro (positivo per 186 migliaia di euro al 30 giugno 2025). La variazione negativa è riconducibile alla cessione dell'immobile di proprietà della controllata S'Isca Manna a Pula (Cagliari) per

complessivi 1.650 migliaia di euro, al netto di 229 migliaia di euro di costi capitalizzati nel periodo principalmente sull'iniziativa di sviluppo di Milanofiori Nord.

5. Acquisto di beni immobiliari e altri beni

La voce ammonta a 221 migliaia di euro (245 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e si riferisce principalmente ai costi di acquisto di materiale di consumo della controllata H2C Gestioni, società operante nel settore alberghiero.

6. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce, che ammonta a 229 migliaia di euro (186 migliaia di euro al 30 giugno 2025), include principalmente i costi di sviluppo immobiliare sostenuti nel corso del semestre a Milanofiori Nord.

7. Altri costi per servizi

Ammontano a 3.920 migliaia di euro (3.776 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Prestazioni tecniche e amministrative	793	722
Emolumenti ad amministratori	606	587
Utenze	419	419
Manutenzioni	385	375
Spese di pulizia	182	177
Spese condominiali e comprensoriali	177	110
Assicurazioni e fidejussioni	177	177
Spese di facchinaggio, lavaggio e noleggio biancheria	176	183
Commissioni d'agenzia	144	126
Spese legali e notarili	115	119
Prestazioni revisioni contabili	107	105
Costi per servizi di gestione parcheggi	95	94
Spese di quotazione in borsa	74	73
Commissioni e spese bancarie	68	70
Commissioni e spese di intermediazione	59	10
Perizie	41	43
Costi per assistenza servizi informatici	39	42
Emolumenti a sindaci	33	33
Accantonamento per rischi ed oneri	0	52
Altri costi	230	259
TOTALE	3.920	3.776

La voce "Prestazioni tecniche e amministrative" è principalmente riconducibile ad oneri professionali sostenuti dalla Capogruppo e dalle controllate Milanofiori 2000, H2C Gestioni, L'Orologio, Lenta Ginestra e Milanofiori Sviluppo. L'incremento è principalmente attribuibile ad alcune prestazioni effettuate presso l'immobile di via Watteau a Milano.

Gli emolumenti ad amministratori e sindaci si compongono della quota di competenza degli emolumenti deliberati dalle rispettive assemblee dei soci della Capogruppo e delle sue società controllate, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

La voce “Utenze” mostra un andamento in linea con il primo semestre dell'anno precedente.

La voce “Manutenzioni” è principalmente riconducibile alle attività svolte sugli immobili di proprietà a Milanofiori Nord.

La voce “Spese condominiali e comprensoriali” mostra un incremento attribuibile a spese straordinarie impiantistiche sostenute nel corso del semestre a Milanofiori Nord.

La voce “Commissioni e spese di intermediazione” include 49 migliaia di euro relativi alle cessioni immobiliari di cui alla nota 1.

8. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 42 migliaia di euro (33 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione di macchine d'ufficio.

9. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 1.635 migliaia di euro (1.607 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Salari e stipendi	1.176	1.163
Oneri sociali	378	371
Costi per TFR	66	69
Altri costi per il personale	15	4
TOTALE	1.635	1.607

Gli stipendi includono, oltre alle retribuzioni liquidate nel periodo, i ratei per ferie maturate e non godute e la quota parte maturata delle mensilità aggiuntive; analogamente, gli oneri sociali includono i contributi previdenziali a carico dell'impresa relativi alle suddette voci.

Al 30 giugno 2026 i dipendenti del Gruppo sono 53 (49 al 30 giugno 2025).

L'organico risulta così ripartito:

	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Categoria:		
- dirigenti	6	6
- quadri	8	7
- impiegati	20	23
- operai	11	9
- contratti intermittenti	8	4
TOTALE	53	49

Il numero medio dei dipendenti (*full time equivalent*) nel corso del periodo in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è 44, rispetto a 45 dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

10. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 1.438 migliaia di euro (1.495 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Ammortamento attività materiali	1.427	1.484
Ammortamento attività immateriali	11	11
TOTALE	1.438	1.495

11. Altri costi operativi

Ammontano a 781 migliaia di euro (817 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2026	30 giu. 2025
IMU/TASI	629	639
Altre imposte e tasse	89	101
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	19	31
Accantonamenti (rilasci) per altri costi operativi	4	14
Altri oneri	40	32
TOTALE	781	817

12. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto, che evidenzia un valore negativo di 232 migliaia di euro (positivo per 453 migliaia di euro al 30 giugno 2025), risulta così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Camabo srl	(218)	(63)
DueB srl	(14)	(12)
Fondo Fleurs	0	528
TOTALE	(232)	453

Il peggioramento della voce rispetto al primo semestre dell'anno precedente è principalmente riconducibile al venir meno dei risultati economici positivi del Fondo Fleurs, la cui partecipazione è stata oggetto di cessione il 1° dicembre 2025.

13. Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto evidenzia un valore pari a zero mentre il valore negativo di 9 migliaia di euro al 30 giugno 2025 è relativo alla collegata Rende One Srl in liquidazione giudiziale.

14. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 1.754 migliaia di euro (2.339 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Proventi finanziari:		
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	27	30
- interessi attivi verso collegate e Joint Venture	0	27
- proventi vari	153	68
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	180	125
Oneri finanziari:		
- Verso controllante	(18)	(11)
- verso altri	(1.916)	(2.453)
TOTALE ONERI FINANZIARI	(1.934)	(2.464)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(1.754)	(2.339)

La voce "Proventi vari" si riferisce per 142 migliaia di euro agli effetti economici positivi derivanti dalla valutazione degli strumenti finanziari derivati (effetti economici positivi per 32 migliaia di euro nel primo semestre 2025).

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 1.916 migliaia di euro (2.453 migliaia di euro al 30 giugno 2025) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio. La variazione è principalmente dovuta alla minore esposizione media registrata nel periodo e alla diminuzione dei tassi di interesse di mercato.

15. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Imposte correnti	(112)	(333)
Imposte anticipate	(55)	(37)
Imposte relative ad esercizi precedenti	(2)	(34)
TOTALE	(169)	(404)

Le imposte correnti del periodo in esame sono relative interamente ad IRAP.

16. Utile (perdita) per azione

Nel seguito viene esposto il calcolo dell'utile (perdita) per azione:

Valori espressi in unità di euro		
	30 giu. 2026	30 giu. 2025
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto del periodo)	(2.560.170)	726.492
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	(2.560.170)	726.492
Numero di azioni		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	779.094.913	779.094.913
Effetti di diluizione derivanti da azioni ordinarie potenziali:	0	0
Totale numero di azioni	779.094.913	779.094.913
Utile (perdita) per azione - Base	(0,003)	0,001
- Diluito	(0,003)	0,001

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

17. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 13.816 migliaia di euro (14.050 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 31 dicembre 2025	17.585	8.129	3.413	29.127
Incrementi	67	16	109	192
Decrementi	0	0	(108)	(108)
Al 30 giugno 2026	17.652	8.145	3.414	29.211
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2025	(5.267)	(7.156)	(2.654)	(15.077)
Ammortamenti del periodo	(226)	(82)	(118)	(426)
Decrementi	0	0	108	108
Al 30 giugno 2026	(5.493)	(7.238)	(2.664)	(15.395)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2025	12.318	973	759	14.050
Al 30 giugno 2026	12.159	907	750	13.816

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 11.798 migliaia di euro al 30 giugno 2026 e sono dettagliati nell'Allegato 1, per cui si rimanda anche in relazione all'informativa sul *fair value* richiesta dalla raccomandazione Consob n. DEM/9017965 del 26 febbraio 2009.

Gli incrementi hanno riguardato principalmente costi della fase di completamento della ristrutturazione e dell'ammodernamento della struttura alberghiera di Milanofiori Nord.

Al 30 giugno 2026 non sono stati identificati indicatori di perdita di valore, come meglio descritto al paragrafo "Principi generali".

Si precisa che alcuni immobili inclusi nella voce in oggetto sono gravati da ipoteca, come meglio specificato nella nota a commento della voce "Debiti verso banche".

Nel seguito si riporta la movimentazione del periodo di tutti quei contratti di leasing che soddisfino la definizione di *right of use*. I diritti d'uso di seguito esposti sono suddivisi in base alla categoria di appartenenza del cespite oggetto del contratto.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 31 dicembre 2025	16.105	6.044	3.586	25.735
Incrementi	0	0	18	18
Decrementi	0	0	(32)	(32)
Al 30 giugno 2026	16.105	6.044	3.572	25.721
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2025	(4.625)	(5.989)	(3.375)	(13.989)
Ammortamenti	(186)	(26)	(72)	(284)
Decrementi	0	0	32	32
Al 30 giugno 2026	(4.811)	(6.015)	(3.415)	(14.241)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2025	11.480	55	211	11.746
Al 30 giugno 2026	11.294	29	157	11.480

Il saldo comprende anche i contratti di leasing finanziario tra i quali, in particolare, il contratto di vendita e retrolocazione della struttura alberghiera nell'ambito delle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord.

18. Investimenti immobiliari

Ammontano a 89.356 migliaia di euro (90.328 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro		
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
Costo storico			
Al 31 dicembre 2025	123.336	21.497	144.833
Incrementi	32	0	32
Decrementi	0	(3)	(3)
Al 30 giugno 2026	123.368	21.494	144.862
Ammortamenti accumulati			
Al 31 dicembre 2025	(33.392)	(21.003)	(54.395)
Ammortamenti	(974)	(27)	(1.001)
Al 30 giugno 2026	(34.366)	(21.030)	(55.396)
Svalutazioni			
Al 31 dicembre 2025	(110)	0	(110)
Svalutazioni	0	0	0
Al 30 giugno 2026	(110)	0	(110)
Valore contabile			
Al 31 dicembre 2025	89.834	494	90.328
Al 30 giugno 2026	88.892	464	89.356

La composizione della voce in oggetto al 30 giugno 2026 è riportata nell'Allegato 1, per cui si rimanda anche in relazione all'informativa sul *fair value* richiesta dallo IAS 40 nonché dalla raccomandazione Consob n. DEM/9017965 del 26 febbraio 2009.

Si precisa che alcuni immobili inclusi nella voce in oggetto sono gravati da ipoteca, come meglio specificato nella nota a commento della voce "Debiti verso banche".

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 27.837 migliaia di euro, relativi ai contratti di vendita e retrolocazione:

- (i) della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord ad Assago (25.542 migliaia di euro);
- (ii) della Capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.295 migliaia di euro).

Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset detenuti da Camabo, società collegata non consolidata con il metodo integrale proprietaria di aree da sviluppare a Rozzano (Milano).

Si forniscono di seguito ulteriori informazioni sulla categoria investimenti immobiliari in relazione ai canoni di locazione e al tasso di rendimento medio basato sul valore contabile dei principali beni immobiliari:

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord (Assago)	28.311	3.479	12%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago) ***	45.766	2.001	4%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.250	657	15%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.107	656	9%

(*) *Canoni di locazione annui previsti a regime dei soli contratti di locazione sottoscritti alla data di redazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.*

(**) *Determinato come rapporto tra i canoni annui a regime ed il valore contabile.*

(***) *Si rileva che l'immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di redazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato in quanto attualmente in corso di ricommercializzazione.*

19. Attività immateriali

Ammontano a 500 migliaia di euro (509 migliaia di euro al 31 dicembre 2025), e si riferiscono per 483 migliaia di euro alle autorizzazioni commerciali rilasciate dal Comune di Assago per grandi strutture di vendita e per la parte residuale sono relative a software, licenze e diritti di brevetto.

La movimentazione ed il dettaglio della voce in esame sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

Immobiliz. immateriali	Costo storico			Fondi ammortamento			Residuo	
	31 dic. 2025	Incres. (decres.)	30 giu. 2026	31 dic. 2025	Incrementi	30 giu. 2026	31 dic. 2025	30 giu. 2026
Concessioni	1.006	0	1.006	(519)	(7)	(526)	487	480
Software	310	1	311	(297)	(4)	(301)	13	10
Altre imm. Immateriali	65	1	66	(56)	0	(56)	9	10
Totale	1.381	2	1.383	(872)	(11)	(883)	509	500

20. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione della voce risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Valore al 30 giu. 2026	Valore al 31 dic. 2025	Variazioni	% di possesso	
				30 giu. 2026	31 dic. 2025
Camabo srl					
- Costo	46.596	46.596	0	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(2.009)	(1.790)	(219)		
	<u>44.587</u>	<u>44.806</u>	<u>(219)</u>		
Rende One srl in liquidazione giudiziale					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
TOTALE	44.587	44.806	(219)		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 30 giugno 2026 è di seguito esposto:

Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
Camabo srl	Milano	31 dicembre	48.450	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	49,00
Rende One srl in liquidazione giudiziale*	Cosenza	31 dicembre	63	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	20,00

*nel mese di settembre 2025 il Tribunale di Cosenza ha dichiarato aperta a procedura di liquidazione giudiziale.

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio di Camabo srl, principale società collegata:

Camabo

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2026	31 dic. 2025
Attività non correnti	103.281	103.040
Attività correnti	31	23
Passività	(12.318)	(11.623)
Totale netto attività	90.994	91.440
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	44.587	44.806
Utile (perdita) netto	(445)	708
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	(218)	347

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono alla situazione semestrale chiusa al 30 giugno 2026 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS. I dati di conto economico comparativi al 31 dicembre 2025 sopraesposti si riferiscono a dodici mesi.

Le attività non correnti sono riferite principalmente alla partecipazione totalitaria di Camabo (di cui Brioschi detiene il 49%) in Infrafin, società proprietaria di un'area edificabile nel Comune di Rozzano, attigua a quella di Assago detenuta dalle controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo. Per ulteriori dettagli relativi ad Infrafin, si faccia riferimento alla relazione intermedia sulla gestione.

21. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a 59 migliaia di euro (76 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e si riferisce al valore della partecipazione in DueB.

Il dettaglio delle informazioni relative a DueB, unica società in joint venture detenuta dal Gruppo al 30 giugno 2026 è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro					
Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
DueB srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50

22. Altre Partecipazioni

La voce ammonta a 80 migliaia di euro e si riferisce alla partecipazione nella società Alternative Capital Partners Holding S.r.l. (invariato rispetto all'esercizio precedente per una quota di partecipazione che corrisponde al 3,56% del capitale sociale).

23. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 1.633 migliaia di euro (2.069 migliaia di euro del 31 dicembre 2025) e sono relativi principalmente a finanziamenti a favore di società collegate e *joint ventures*.

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu 2026	31 dic 2025
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	4.689 (3.056)	5.125 (3.056)
TOTALE	1.633	2.069

I crediti per finanziamenti alle società collegate e *joint ventures* sono principalmente relativi alla collegata Camabo. La riduzione è dovuta ai rimborsi effettuati nel corso del semestre.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 3.056 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2025), al fine di adeguare gli stessi al presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite attese determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettiva delle singole controparti, tenendo altresì in considerazione i valori ed i tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

I crediti verso Camabo sono fruttiferi di interessi (al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread) solo per la quota eventualmente eccedente il rapporto di proporzionalità con gli altri soci nella concessione di finanziamenti alla società.

24. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 1.231 migliaia di euro (1.342 migliaia di euro al 31 dicembre 2025), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu 2026	31 dic 2025
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	402	375
Crediti commerciali	653	791
Depositi cauzionali	105	105
Altri crediti	71	71
TOTALE	1.231	1.342

I crediti ipotecari (*Non Performing Loan*) si riferiscono ai crediti della società controllata Bright.

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 653 migliaia di euro (791 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a crediti commerciali per locazioni. Come ampiamente descritto alla Nota 1, le agevolazioni finanziarie concesse ad alcuni conduttori vengono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata residua dei contratti di locazione, ad eccezione dei *past rent* contabilizzati invece come estinzioni di crediti da leasing;
- per 22 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (invariato rispetto al 31 dicembre 2025).

La voce "Altri crediti", esposta al netto del fondo svalutazione, invariato rispetto al 31 dicembre 2025, include principalmente crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione.

25. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 1.237 migliaia di euro (1.261 migliaia di euro del 31 dicembre 2025) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune controllate principalmente su fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, su costi a deducibilità futura, oltre che su plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 19.034 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 16.957 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (70.655 migliaia di euro);
- per 2.076 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla controllante e ad alcune sue controllate (8.651 migliaia di euro).

Le suddette imposte anticipate non sono state iscritte in quanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, non vi sono i presupposti per la loro iscrizione.

ATTIVITA' CORRENTI

26. Rimanenze

Ammontano a 39.166 migliaia di euro (40.696 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) di cui 39.159 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 30 giugno 2026 è riportato nell'Allegato 1, per cui si rimanda anche in relazione all'informativa sul *fair value* richiesta dalla raccomandazione Consob n. DEM/9017965 del 26 febbraio 2009.

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2025 è attribuibile a:

- decrementi per 1.650 migliaia di euro derivanti dalla cessione del complesso immobiliare a destinazione d'uso prevalentemente residenziale situato a Pula (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna (si rimanda alla Nota 1 ed alla relazione sulla gestione per maggiori informazioni);
- un decremento di 24 migliaia di euro al fine di riclassificare negli investimenti immobiliari alcuni costi capitalizzati;
- un incremento di 144 migliaia di euro per costi capitalizzati sui beni immobiliari di proprietà delle controllate Immobiliare Cascina Concorezzo, Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo (229 migliaia di euro di produzione dell'esercizio al netto di 85 migliaia di euro di chiusure di fatture da ricevere di esercizi precedenti).

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 44.601 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2025).

Si precisa infine che alcuni immobili inclusi nella presente voce sono gravati da ipoteca, come specificato nella nota a commento della voce "Debiti verso banche".

27. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Ammontano a 18 migliaia di euro (17 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

28. Crediti commerciali

Ammontano complessivamente a 1.952 migliaia di euro (1.645 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi, rimborsi spese ed altri crediti commerciali.

La voce in esame deve essere letta congiuntamente con i crediti commerciali non correnti di cui alla Nota 24.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 2.379 migliaia di euro (2.037 migliaia di euro al 31 dicembre 2025).

29. Crediti verso società correlate

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu 2026	31 dic 2025
Crediti verso controllanti	5.310	4.023
Crediti verso collegate	63	53
Crediti verso consociate	598	596
TOTALE	5.971	4.672

I crediti verso controllanti ammontano a 5.310 migliaia di euro (4.023 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e si riferiscono principalmente:

- per 2.921 migliaia di euro (2.146 migliaia di euro al 31 dicembre 2025), ai benefici riconosciuti dalla controllante Bastogi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale;
- per 2.295 migliaia di euro (1.711 migliaia di euro al 31 dicembre 2025), al credito per l'IVA trasferita alla controllante nell'ambito della procedura di liquidazione dell'IVA del Gruppo Bastogi, cui partecipano Brioschi Sviluppo Immobiliare e le principali società da essa controllate.

I crediti verso consociate ammontano a 598 migliaia di euro e si riferiscono a posizioni creditorie vantate verso società sottoposte al comune controllo di Bastogi per locazioni, interessi e prestazioni di servizi.

30. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano complessivamente a 955 migliaia di euro (781 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e includono principalmente ratei e risconti attivi di costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni (339 migliaia di euro), crediti verso l'erario (272 migliaia di euro), depositi cauzionali (62 migliaia di euro) nonché anticipi a fornitori (56 migliaia di euro).

31. Disponibilità liquide

Ammontano a 3.102 migliaia di euro (12.927 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu 2026	31 dic 2025
Depositi bancari	3.062	12.887
Denaro e valori in cassa	40	40
TOTALE	3.102	12.927

A commento delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide nel periodo si veda il rendiconto finanziario consolidato.

Al 30 giugno 2026 i depositi bancari includono conti vincolati per 801 migliaia di euro (10.509 migliaia di euro al 31 dicembre 2025). Come spiegato alla nota 34, nell'ambito del finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori Sviluppo un importo di 5.000 migliaia di euro è stato utilizzato a rimborso anticipato obbligatorio del debito; inoltre la controparte bancaria ha liberato il vincolo pignoratizio per la restante parte del debito originario (5.000 migliaia di euro).

Come descritto alla nota 34, successivamente alla data di riferimento, il Gruppo ha creato una provvista finanziaria per un importo di 1.560 migliaia di euro a garanzia del rispetto del parametro finanziario DSCR legato al finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori 2000.

PATRIMONIO NETTO

32. Patrimonio netto

La movimentazione del patrimonio netto è riportata nella sezione relativa ai prospetti contabili.

Capitale sociale

Il capitale sociale ammonta a 114.514.674 euro diviso in numero 779.094.913 azioni ordinarie.

Azioni proprie

La Capogruppo non possiede e non ha acquistato né alienato nell'esercizio azioni proprie o della società controllante.

Riserve di capitale

La Capogruppo non dispone di riserve di capitale.

Riserve di risultato

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 4.908 migliaia di euro (negativo per 10.269 migliaia di euro al 31 dicembre 2025). La variazione è attribuibile al riporto a nuovo dell'utile di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2025 (5.361 migliaia di euro).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 61 migliaia di euro (negativo per 65 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alla riserva da *cash flow hedge* sui derivati di Milanofiori 2000 (*Interest Rate Swap* - IRS), che evidenziano un valore negativo pari a 385 migliaia di euro (negativo per 420 migliaia di euro al 31 dicembre 2025). Tale riserva negativa di patrimonio netto, viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti in quanto relativa a contratti derivati (IRS) originariamente sottoscritti con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi d'interesse e ora contabilizzati con imputazione a conto economico delle variazioni di *fair value* in quanto le relazioni di copertura non risultano più efficaci sotto un profilo contabile;
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenziano un valore positivo pari a 324 migliaia di euro (positivo per 355 migliaia di euro al 31 dicembre 2025).

33. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 147 migliaia di euro (negativo per 117 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e si riferisce alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Sa Tanca Manna e Immobiliare Cascina Concorezzo.

PASSIVITA' NON CORRENTI

34. Debiti verso banche (esigibili oltre l'esercizio successivo)

La voce in oggetto ammonta a 27.508 migliaia di euro (24.771 migliaia di euro al 31 dicembre 2025).

Come riportato nella Relazione intermedia sulla gestione, nell'ambito delle attività finalizzate al mantenimento e al consolidamento dell'equilibrio finanziario di Gruppo, la controllata Milanofiori Sviluppo nei primi mesi del 2026 ha provveduto al rimborso anticipato obbligatorio solo per 5 milioni di euro del finanziamento ipotecario di originari 10 milioni di euro, ottenendo una proroga di due anni del finanziamento residuo pari a 5 milioni di euro.

Al 30 giugno 2026 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 15.944 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000. Le principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:
 - scadenza: 2031
 - rimborso: 1.989 migliaia di euro nel proseguo del 2026, 4.059 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2027 e 13.838 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
 - l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 130.000 migliaia di euro;
 - i tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento strutturato sono scaduti il 31 dicembre 2024; pertanto la posizione debitoria è soggetta al rischio di variabilità di tasso d'interesse;
 - il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (*covenant*), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 30 giugno 2026 il parametro "*Debt Service Covered Ratio*" ("*DSCR*") non è 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 (30 settembre 2026) una provvista di 1.560 migliaia di euro per il pagamento delle rate (capitale e interessi) in scadenza nei successivi 12 mesi.
- Per 5.016 migliaia di euro relativi al finanziamento ipotecario di Milanofiori Sviluppo. Nell'esercizio precedente tale finanziamento era classificato tra le passività a breve termine in quanto scadente il 31 gennaio 2026. A fronte di un debito originario di 10 milioni di euro nel mese di gennaio dell'esercizio in corso Milanofiori Sviluppo, con i proventi derivanti dalla cessione delle quote del Fondo Fleurs, ha provveduto al rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento per complessivi 5 milioni di euro. Milanofiori Sviluppo ha inoltre ottenuto dalla controparte bancaria una modifica delle principali condizioni contrattuali che prevedono, 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.
- Pertanto, le principali condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
- rimborso: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 31 gennaio 2028.
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points dalla data di erogazione fino al 31 luglio 2026. Dal periodo di interessi che inizia il 1° agosto 2026 in poi, 250 basis points maggiorato di ulteriori 30 basis points per ogni periodo semestrale di interessi.
 - Il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari ("Loan To Value") dipendenti dal valore di mercato dell'area. Al 31 dicembre 2025 il suddetto parametro è risultato rispettato.
 - L'importo del finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sull'area edificabile per 15.000 migliaia di euro.
- per 3.571 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2039;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno *spread* di 220 basis points;
 - Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 2.686 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 7.000 migliaia di euro.
 - per 2.004 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato alla Capogruppo a valere su di una parte della porzione direzionale del centro commerciale di Latinafiori (Latina). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2040;
 - rimborso: 60 rate trimestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno *spread* di 250 basis points;
 - Il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.525 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 3.937 migliaia di euro.
 - per 973 migliaia di euro ai finanziamenti erogati ad H2C Gestioni destinati a supportare gli interventi di ristrutturazione e ammodernamento della struttura alberghiera. Le condizioni di tali finanziamenti sono le seguenti:
 - scadenza: 2029-2030;
 - rimborso: 60 rate mensili posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 1 mese con il floor a zero oltre uno *spread* di 220 basis points;
 - l'importo originario dei finanziamenti è garantito da fideiussione rilasciata dalla Capogruppo per 1.700 migliaia di euro.

A livello complessivo al 30 giugno 2026 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 155.937 migliaia di euro.

Come suggerito dalla raccomandazione CONSOB n. 9017965 del 26 febbraio 2009, si riporta nel seguito un riepilogo delle principali iniziative in portafoglio e delle passività finanziarie ad esse allocabili:

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	

(*) con riferimento al rispetto dei covenant si faccia riferimento a quanto indicato in precedenza nella nota corrente.

35. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 nonché dal Richiamo di attenzione n. 5 del 29 aprile 2021 circa la conformità agli orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento UE 2017/1129, si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 30 giugno 2026 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	30 giu. 2026	31 dic. 2025
A. Disponibilità liquide	3.102	12.927
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	18	17
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	3.120	12.944
E. Debito finanziario corrente	470	515
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	10.112	18.979
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	10.582	19.494
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	7.462	6.550
I. Debito finanziario non corrente	52.040	52.593
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	221	400
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	52.261	52.993
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	59.723	59.543
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione intermedia sulla gestione	59.271	59.045
C. Altre attività finanziarie correnti - (Titoli detenuti per la negoziazione)	(18)	(17)
E. Debito finanziario corrente - (debiti verso controllante)	470	515
M. Indebitamento finanziario netto	59.723	59.543

Si evidenzia che le Disponibilità liquide accolgono conti pegnati per 801 migliaia di euro (10.509 migliaia di euro al 31 dicembre 2025). Per maggiori informazioni si veda anche la nota 31.

Come descritto alla Nota 34, successivamente alla data di riferimento il Gruppo ha creato una provvista di 1.560 migliaia di euro a garanzia del rispetto del parametro finanziario DSCR legato al finanziamento ipotecario sottoscritto dalla controllata Milanofiori 2000.

Per l'informativa relativa all'eventuale indebitamento indiretto si rimanda al paragrafo 47 "Garanzie prestate ed altri impegni".

Come richiesto dallo IAS 7 par. 44A-44E si fornisce nel seguito una tabella di riepilogo della movimentazione delle passività che derivano dall'attività di finanziamento:

Valori espressi in migliaia di euro							
	Note	31 dic. 2025	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		30 giu. 2026
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	34-41	39.521	(7.265)	0	0	(152)	32.104
Passività da Leasing	36	32.051	(1.990)	0	0	(13)	30.048
Altre passività finanziarie	40-45	1.184	0	0	(179)	(15)	990
TOTALE		72.756	(9.255)	0	(179)	(180)	63.142

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra un utilizzo di cassa netto di 9.255 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario del periodo.

La voce "*Variazioni di fair value*", relativamente alle "Altre passività finanziarie" comprende gli strumenti derivati iscritti in capo a Milanofiori 2000.

36. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 30.048 migliaia di euro (32.051 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 24.532 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo;
- 5.516 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 27.344 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord.

Nel 2011 è stato stipulato un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2026 di 12.515 migliaia di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di *Interest Rate Swap* che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (*Fix Payer Swap Step-up*) con un massimo fissato al 4,1% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020) e con scadenza il 21 settembre 2027. Alla data del 30 giugno 2026 la relazione di copertura di detto strumento finanziario derivato non risulta più efficace da un punto di vista contabile e pertanto è contabilizzato imputando la variazione di *fair value* a conto economico;

- per 1.918 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione della Capogruppo relativo ad una parte della porzione direzionale del centro commerciale Latinafiori (Latina). La scadenza è fissata al 2027. Il tasso di interesse è pari all'Euribor a 3 mesi con il *floor* a zero oltre uno *spread* a 250 basis point. La passività da leasing è garantita al 90% dal Fondo di

Garanzia per le piccole e medie imprese costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della Legge 662/96;

- per 580 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto di locazione con la consociata Varsity della sede operativa del Gruppo in Piazza della Conciliazione a Milano con scadenza fissata al 31 dicembre 2029. Il tasso di interesse utilizzato per attualizzare la passività in oggetto è pari al 5,6%;
- per 27 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo alla implementazione dell'impianto domotico stipulato dalla controllata H2C Gestioni. La scadenza è fissata al 2027. Il tasso di interesse è pari all'Euribor a 3 mesi con il *floor* a zero oltre uno *spread* a 280 basis point;
- per 12 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di allestimenti e arredi stipulato dalla controllata H2C Gestioni. La scadenza è nel terzo trimestre dell'esercizio in corso. Il tasso di interesse è pari all'Euribor a 3 mesi con il *floor* a zero oltre uno *spread* a 280 basis point;
- per 167 migliaia di euro ad altri diritti d'uso, principalmente relativi a contratti di locazione di autovetture, apparecchiature elettroniche e posti auto, siglati da alcune società del Gruppo.

Non si rilevano passività da leasing con scadenza superiore a 5 anni.

37. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 182 migliaia di euro (288 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) così distinti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	Incrementi	Decrementi	30 giu. 2026
Fondo per rischi e contenziosi in essere	26	0	0	26
Altri fondi	262	4	(110)	156
TOTALE	288	4	(110)	182

La voce "Altri fondi" riflette principalmente una prudente stima di possibili oneri futuri legati alla manutenzione dei terreni di proprietà della controllata Lenta Ginestra e per rischi relativi a imposte e tasse sui beni immobiliari.

38. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.197 migliaia di euro (1.267 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 30 giugno 2026.

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso del primo semestre del 2026 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2025	1.267
Accantonamenti	66
Oneri Finanziari	23
(Utili)/Perdite attuariali	25
TFR trasferito e utilizzato	(184)
Saldo al 30 giugno 2026	1.197

Ai sensi dello IAS 19, tale fondo è contabilizzato come un piano a benefici definiti e valutato utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito "*Project Unit Credit*" in base alle seguenti ipotesi attuariali:

Ipotesi attuariali	30/06/2026	31/12/2025
Tasso annuo di attualizzazione	4,02%	3,96%
Tasso annuo di inflazione	2,00%	2,00%
Tasso annuo incremento TFR	3,00%	3,00%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%
Ipotesi demografiche		
Probabilità di decesso	ISTAT 2022	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

Nell'ambito della valutazione del TFR conformemente ai criteri IAS, è stato determinato il valore attuale atteso delle prestazioni pagabili in futuro e relativo all'attività lavorativa pregressa (DBO – *Defined Benefit Obligation*) in base al tasso annuo desunto dall'indice IBoxx Corporate AA duration 10+ anni.

39. Passività per imposte differite

Ammontano a 190 migliaia di euro (159 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e si riferiscono principalmente a differenze temporanee imponibili derivanti dalla rateizzazione di alcune plusvalenze ed a imposte differite iscritte da alcune controllate sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili.

40. Altre passività non correnti

Ammontano a 2.295 migliaia di euro (2.541 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e si riferiscono:

- per 1.183 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.228 migliaia di euro al 31 dicembre 2025);
- per 461 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2025) alla quota esigibile oltre l'esercizio successivo del debito verso il socio di minoranza della società Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 416 migliaia di euro (432 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) alla quota esigibile oltre l'esercizio successivo del debito originato dall'acquisto del 25% nella società controllata Immobiliare Cascina Concorezzo; a garanzia del pagamento del debito, la Capogruppo ha concesso in pegno le quote acquisite pari al 25% di partecipazione;
- per 221 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (400 migliaia di euro al 31 dicembre 2025);
- per 14 migliaia di euro alle quote di debiti tributari esigibili oltre l'esercizio (20 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) riconducibili alla società controllata Bright.

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione a *fair value* dei contratti derivati stipulati a parziale copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse del contratto di leasing in capo alla società controllata Milanofiori 2000. Le variazioni negative di *fair value* sono state rilevate con contropartita il conto economico d'esercizio in quanto tutti gli strumenti in essere, sebbene accesi con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi di interesse, da un punto di vista contabile sono valutati come strumenti di negoziazione.

PASSIVITA' CORRENTI

41. Debiti verso banche (esigibili entro l'esercizio successivo)

Ammontano a 4.596 migliaia di euro (14.750 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e si riferiscono alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere. Come ampiamente descritto nella nota 34, nell'esercizio precedente il finanziamento ipotecario di Milanofiori Sviluppo era classificato tra le passività a breve termine in quanto scadente il 31 gennaio 2026. A fronte di un debito originario di 10 milioni di euro, nel mese di gennaio dell'esercizio in corso il finanziamento è stato parzialmente rimborsato per complessivi 5 milioni di euro e la scadenza è stata prorogata di 2 anni.

La composizione della voce si riferisce:

- per 3.942 migliaia di euro (3.871 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) alla quota a breve della tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- per 328 migliaia di euro (320 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) alla quota a breve di due finanziamenti contratti da H2C Gestioni per l'acquisto di mobili e arredi per la struttura alberghiera;
- per 182 migliaia di euro (178 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) alla quota a breve del mutuo ipotecario erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza);
- per 106 migliaia di euro (102 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) alla quota a breve del mutuo erogato alla Capogruppo a valere su di una parte della porzione direzionale del centro commerciale di Latinafiori (Latina);
- per 38 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2025) riferite alle quote esigibili entro l'esercizio successivo delle posizioni debitorie chirografarie della Capogruppo.

Per completezza informativa si riepilogano nel seguito le principali condizioni contrattuali relative ai debiti chirografari in essere:

- rimborso: 38 migliaia di euro nell'esercizio 2026;
- scadenza: 31 dicembre 2026;
- tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno *spread* di 400 basis points;
- l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare.

42. Debiti Commerciali

Ammontano a 18.865 migliaia di euro (19.433 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e sono originati prevalentemente da debiti per forniture di beni e prestazioni di servizi da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia e le opere di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si segnala che i tempi di realizzo non sono al momento individuabili.

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 di redazione del presente bilancio 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.

43. Debiti tributari

Ammontano a 825 migliaia di euro (868 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e si riferiscono:

- per 436 migliaia di euro (434 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a debiti per imposte sugli immobili di cui 354 migliaia di euro relativi a debiti scaduti;
- per 228 migliaia di euro (296 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a debiti per IRAP;
- per 141 migliaia di euro (120 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 20 migliaia di euro (18 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) ad altri debiti tributari di cui 6 migliaia di euro scaduti.

44. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 8.059 migliaia di euro (6.980 migliaia di euro al 31 dicembre 2025).

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2026	31 dic. 2025
Debiti verso controllanti	6.126	5.133
Debiti verso collegate e joint venture	838	785
Debiti verso consociate	1.095	1.062
TOTALE	8.059	6.980

I debiti verso controllanti ammontano a 6.126 migliaia di euro e si riferiscono per 3.776 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi per debiti fiscali trasferiti nell'ambito del consolidato fiscale (3.002 migliaia di euro al 31 dicembre 2025), nonché per la parte residua principalmente a fatture ricevute e da ricevere per riaddebito di costi. La variazione nei debiti derivanti dal consolidato fiscale deve essere letta congiuntamente con quanto riportato in nota 29.

I debiti verso collegate e *joint venture* ammontano a 838 migliaia di euro e si riferiscono a debiti verso DueB per servizi amministrativi ed IT.

I debiti verso consociate ammontano a 1.095 migliaia di euro e si riferiscono a fatture ricevute e da ricevere per prestazioni e riaddebito di costi.

45. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 3.059 migliaia di euro (2.726 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e si riferiscono principalmente:

- per 972 migliaia di euro (1.006 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a ratei e risconti principalmente relativi a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni di competenza futura;
- per 620 migliaia di euro (574 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 472 migliaia di euro (366 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 368 migliaia di euro (461 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a debiti per spese comprensoriali e condominiali principalmente relative al comparto Milanofiori Nord;

- per 281 migliaia di euro (235 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a debiti verso istituti di previdenza;

46. Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso del primo semestre 2026 il Gruppo Brioschi non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

47. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 5.607 migliaia di euro (5.095 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) e si riferiscono:

- per 4.924 migliaia di euro (4.411 migliaia di euro al 31 dicembre 2025) a fideiussioni rilasciate da varie società del Gruppo a favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo;
- per 684 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2025) a fideiussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere.

Impegni

Gli impegni ammontano a 24.488 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2025), di cui 15.960 migliaia di euro già riflessi nella situazione patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 2026 e si riferiscono all'impegno rilasciato al Comune di Assago in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto di Milanofiori Nord.

48. Rapporti con parti correlate

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. Si veda anche quanto riportato nella Relazione intermedia sulla gestione.

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

Conto economico

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%

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

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%

Situazione patrimoniale e finanziaria

			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%

Valori espressi in migliaia di euro

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%

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

Valori espressi in migliaia di euro						
RENDICONTO FINANZIARIO	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:

Valori espressi in migliaia 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	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)

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA'					
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

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

49. Informativa per settori operativi

Si riportano di seguito i dati economici relativi ai settori operativi identificati in accordo con quanto previsto dal principio IFRS 8:

Valori espressi in migliaia di euro				
CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni Intersectoriali	30 giu. 2026
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.386	3.517	(738)	9.165
Altri ricavi e proventi	80	7	0	87
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0
Variazione delle rimanenze	(1.421)	0	0	(1.421)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(7)	(214)	0	(221)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(229)	0	0	(229)
Altri costi per servizi	(2.928)	(1.027)	35	(3.920)
Costi per godimento beni di terzi	(3)	(742)	703	(42)
Costi per il personale	(1.034)	(601)	0	(1.635)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.295)	(143)	0	(1.438)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0
Altri costi operativi	(745)	(36)	0	(781)
RISULTATO OPERATIVO	(1.196)	761	0	(435)
Risultato da partecipazioni	(232)	0	0	(232)
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	0	0	0	0
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.717)	(37)	0	(1.754)
di cui non correnti	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(3.145)	724	0	(2.421)
Imposte del periodo				(169)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO				(2.590)

Valori espressi in migliaia di euro				
CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni Intersectoriali	30 giu. 2025
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.377	2.890	(598)	7.669
Altri ricavi e proventi	3.298	4	0	3.302
- di cui non ricorrenti	3.148	0	0	3.148
Variazione delle rimanenze	186	0	0	186
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(9)	(236)	0	(245)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(186)	0	0	(186)
Altri costi per servizi	(2.828)	(968)	20	(3.776)
Costi per godimento beni di terzi	(13)	(598)	578	(33)
Costi per il personale	(1.039)	(568)	0	(1.607)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.325)	(170)	0	(1.495)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0
Altri costi operativi	(791)	(26)	0	(817)
RISULTATO OPERATIVO	2.670	328	0	2.998
Risultato da partecipazioni	453	0	0	453
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	(9)	0	0	(9)
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.317)	(22)	0	(2.339)
di cui non correnti	27	0	0	27
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	797	306	0	1.103
Imposte del periodo				(404)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO				699

50. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

51. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

52. Valutazione al Fair Value

L'IFRS 13 richiede che gli strumenti finanziari valutati al *fair value* siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

- Livello 1 - quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 - input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3 - che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla nota 40 nonché le altre partecipazioni commentate in nota 22) che sono valutate al *fair value* al 30 giugno 2026 e al 31 dicembre 2025, per livello gerarchico di valutazione del *fair value*.

Valori espressi in migliaia di euro				
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
30 giu. 2026				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	80	80
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(221)	0	(221)
Totale	0	(221)	80	(141)
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2025				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	80	80
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(400)	0	(400)
Totale	0	(400)	80	(320)

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati con il metodo del *Discounted Cash Flow*. I flussi prospettici sono attualizzati sulla base delle curve dei tassi *forward* desunte al termine del periodo di osservazione e dei fixing contrattuali, considerando altresì il rischio di credito della controparte in accordo con il principio contabile IFRS 13.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Andrea Raschi

Brioschi e società controllate

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE
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					
Milanofiori 2000 srl	11.798	Porzione medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori 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)	
Milanofiori 2000 srl	28.311	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(1) - (4)	
Milanofiori 2000 srl	45.766	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(4)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.	(1)	127.663
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	89.356				
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 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)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
Milanofiori 2000 srl	296	Parcheggio a Milano	Trading	(3)	
Milanofiori 2000 srl	1.990	Immobile ad Assago	Trading	(1)	38.137
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	8.963	Terreno edificabile a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	88	Posti auto a Milanofiori 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)	
S'Isca 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

**Attestazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato
ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98**

1. I sottoscritti Andrea Raschi, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione,

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2026.

2. Si attesta, inoltre, che

2.1. il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026:

- è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
- corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

2.2. la relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 24 settembre 2026


Andrea Raschi
(Amministratore Delegato)


Alessandro Ticozzi
(Dirigente preposto alla redazione dei
documenti contabili societari)

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

**Agli Azionisti della
Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.**

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dalle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e controllate (di seguito anche il “Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare”) al 30 giugno 2026. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l’informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall’International Accounting Standards Board e adottato dall’Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell’effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.688.930,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata (“DTTL”), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche “Deloitte Global”) non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l’informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all’indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 30 giugno 2026 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall'International Accounting Standards Board e adottato dall'Unione Europea.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Giacomo Bellia
Socio

Milano, 25 settembre 2026