Il presente documento, in formato PDF, non costituisce adempimento agli obblighi derivanti dalla Direttiva 2004/109/CE (la "Direttiva Transparency") e dal Regolamento Delegato (UE) 2019/815 (il "Regolamento ESEF" - European Single Electronic Format) per il quale è stato elaborato apposito formato XHTML.

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

118° Esercizio

Relazione finanziaria annuale
al 31 dicembre 2025

(Approvato dal Consiglio di Amministrazione
del 25 marzo 2026)

Indice

Struttura del Gruppo pag. 5

Profilo societario

Organi di amministrazione e controllo pag. 6
Il Gruppo pag. 7
Il patrimonio immobiliare pag. 7
La storia pag. 8
I principali progetti di sviluppo pag. 10
L'azionariato pag. 13
Il titolo pag. 13

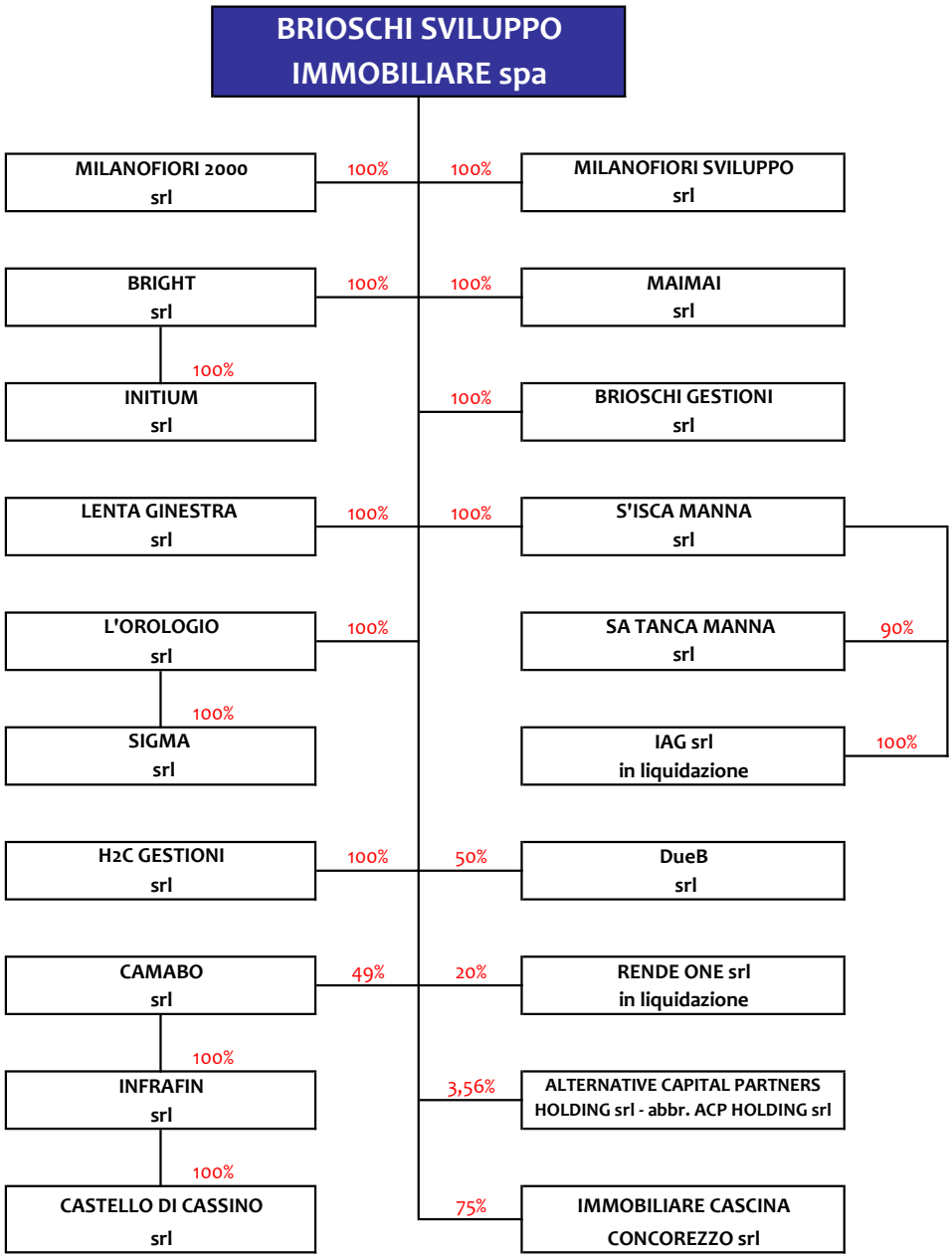
Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare pag. 14
Dati sintetici consolidati pag. 16
Settori di attività pag. 20
Indicatori Alternativi di performance pag. 22
European Security and Market Authority (ESMA): priorità per l'esercizio 2025 pag. 24
Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti pag. 25
Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa pag. 31
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio pag. 37
Evoluzione prevedibile della gestione pag. 38
Rapporti con imprese controllanti, collegate e correlate (Gruppo Brioschi) pag. 38
Rapporti con imprese controllanti, controllate, collegate e correlate (Brioschi Sviluppo Immobiliare spa) pag. 39
Cenni generali sui principali contenziosi in essere pag. 40
Altre informazioni pag. 41
La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi pag. 42
Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2025 pag. 57

Bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare pag. 58
Prospetti contabili del Gruppo Brioschi e Note esplicative:
Conto economico consolidato pag. 59
Conto economico complessivo consolidato pag. 60
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata pag. 61
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato pag. 63
Rendiconto finanziario consolidato pag. 64
Note esplicative pag. 66
Principi contabili significativi pag. 66
Commento dei prospetti contabili pag. 84
Allegato 1 – Patrimonio immobiliare pag. 127
Attestazione del bilancio consolidato pag. 128
Relazione della Società di Revisione pag. 129

Bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa pag. 136
Prospetti contabili di Brioschi e Note esplicative:
Conto economico pag. 137
Conto economico complessivo pag. 137
Situazione patrimoniale e finanziaria pag. 138
Variazioni nei conti di patrimonio netto pag. 140
Rendiconto finanziario pag. 141
Note esplicative pag. 144
Principi contabili significativi pag. 144
Commento dei prospetti contabili pag. 159
Attestazione del bilancio d'esercizio pag. 191
Relazione della Società di Revisione pag. 192
Relazione del Collegio Sindacale pag. 199

Convocazione dell'Assemblea pag. 210

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE
1907



Profilo societario

Organi di amministrazione e controllo

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Matteo Cabassi
Vice Presidente	Luigi A. Pezzoli
Amministratore Delegato	Eugenio Kannès
Consiglieri	Daniele Conti Mariateresa Salerno Silvia Vacca Raffaella Viscardi

COLLEGIO SINDACALE

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

SOCIETA' DI REVISIONE

Deloitte & Touche spa

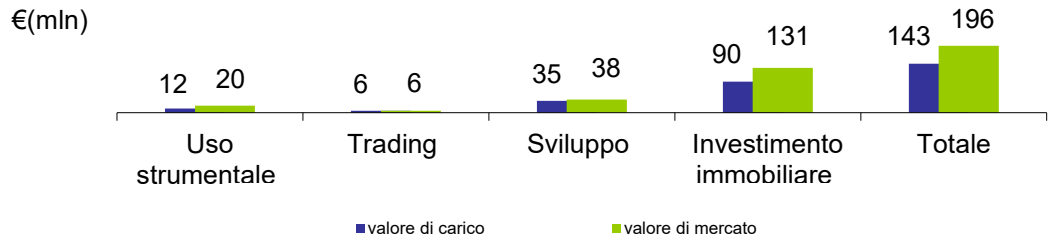
Disclaimer
Il presente documento, ed in particolare le Sezioni intitolate "Evoluzione prevedibile della gestione" e "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto", contengono informazioni previsionali ("forward-looking statements"). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischiosità ed 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 in Europa e Medio Oriente, delle problematiche che caratterizzano i mercati di approvvigionamento delle materie prime e dell'inflazione, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

Il Gruppo

Brioschi Sviluppo Immobiliare, quotata alla Borsa Italiana, è uno dei principali operatori immobiliari in Italia. L'attività è orientata allo 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-lungo termine con investimenti immobiliari a reddito e compravendite di complessi immobiliari.

Il patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare situati esclusivamente in Italia, principalmente al Nord. Al 31 dicembre 2025, anche secondo le valutazioni di periti indipendenti (Colliers Valuation Italy S.r.l., RYZE S.p.A. e KROLL Advisory S.p.A.), il valore di mercato del patrimonio immobiliare del Gruppo Brioschi, compreso nelle immobilizzazioni materiali, negli investimenti immobiliari e nelle rimanenze, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 196 milioni di euro, a fronte di un valore di carico alla stessa data di 143 milioni di euro. Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle collegate e nelle joint venture non consolidate con il metodo integrale (Infrafin) proprietaria di aree da sviluppare a Rozzano (Milano). Di seguito si riportano i valori di carico e i valori di mercato del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2025, ripartiti per destinazione di progetto.



La storia

1907 - La fondazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare risale al 15 gennaio 1907, con il nome di Achille Brioschi & C. e come oggetto sociale la produzione e la commercializzazione di articoli chimici, liquori e affini.

1914 - Il 12 giugno 1914 la società viene quotata alla Borsa Valori di Milano. Per sessant'anni Achille Brioschi e C. svolge l'attività di produzione e commercio di prodotti chimici, specializzandosi sui mercati dei saponi, detergenti, prodotti per l'igiene ed il benessere personale, quali l'"Effervescente Brioschi" e il "Lisoform".

1967 - A seguito della fusione per incorporazione della Fornova Istituto Biochimico di Novara e della Farmochimica Emiliana, la società cambia la ragione sociale in A. Brioschi Istituto Biochimico, aumenta il proprio capitale sociale da 165 a 231 miliardi di lire e si specializza nella produzione di farmaci.

Anni '70- '80 - Nei primi anni '70, sotto il peso della crisi economica mondiale, Brioschi si ritira dalla produzione e si trasforma in società finanziaria, limitandosi a gestire gli impianti e gli immobili di proprietà. Questa nuova personalità aziendale viene recepita nel 1975 nella ragione sociale di Brioschi Finanziaria spa. Nel 1979 Brioschi viene acquisita da Pino Cabassi come holding di alcune società immobiliari, realizzando numerose e significative operazioni immobiliari negli anni '80.

Anni '90 - In seguito alla morte dell'azionista di riferimento, Pino Cabassi, e alla crisi del settore immobiliare, Brioschi, acquisita nel 1994 da Bastogi nel quadro di una ristrutturazione del Gruppo, attraversa e supera un periodo di grande criticità. A partire dal 1998, anno di ripresa del settore, la società avvia significativi progetti immobiliari. Nel 1999 la società effettua un aumento di capitale di 225 miliardi di lire con l'emissione di 401.413.655 azioni; alle azioni Brioschi vengono abbinati 481.696.386 warrant esercitabili entro il 2006. In occasione dell'aumento di capitale, la controllante Bastogi sottoscrive interamente la sua quota del 51,1%.

2006 - Nel dicembre 2006 risulta che la quasi totalità (99,71%) dei soci individuali e istituzionali ha convertito i warrant in azioni, incrementando il capitale sociale di 67 milioni di euro. Nel corso dell'anno iniziano i lavori di costruzione per la realizzazione del comparto Milanofiori Nord ad Assago.

2007 - Nell'aprile 2007, in occasione del centenario della società, viene deliberata la modifica della denominazione sociale in Brioschi Sviluppo Immobiliare in quanto il termine "Finanziaria" non risulta più coerente con l'attività prevalente della società, che opera principalmente nella progettazione e realizzazione di grandi interventi immobiliari.

2008-2012 - Il 1° giugno 2008 diviene efficace la scissione parziale proporzionale inversa di Bastogi a favore di Brioschi Sviluppo Immobiliare che determina un ulteriore rafforzamento del suo core business.
Nel corso dell'anno vengono inoltre venduti i primi edifici del comparto di Milanofiori Nord e nel 2009 vengono inaugurati gli edifici sulla piazza commerciale e le grandi strutture di vendita, nonché ultimato un ulteriore immobile ad uso uffici, successivamente venduto nel 2012. Il primo lotto di intervento del comparto di Milanofiori Nord viene ultimato nel 2010, mentre nel 2012 vengono conclusi i lavori di costruzione del polo di residenza libera convenzionata a Milanofiori Nord e finalizzate le attività di collaudo della seconda fase di sviluppo del complesso di via Darwin.

2013-2017 - Nel 2013 viene pressoché ultimata la realizzazione di un edificio ad uso uffici, sede italiana del Gruppo Nestlé, successivamente ceduto a un primario fondo immobiliare nel febbraio 2014. Nel maggio 2014 viene ceduto un ulteriore immobile ad uso uffici ad un fondo istituzionale e nel 2015 e 2016 vengono portate avanti le attività di commercializzazione e le attività propedeutiche allo sviluppo delle aree edificabili. In particolare, nel medesimo comparto di Milanofiori Nord, nel corso del 2016 viene ultimato e locato a Puma Italia un ulteriore immobile, ceduto nel 2017.

2018 - Nel 2018 viene perfezionata la vendita del complesso di via Darwin a Milano, sede di primarie aziende e polo culturale con la presenza di Nuova Accademia di Belle Arti (NABA) e di Domus Academy e frutto di un importante progetto di recupero seguito dal Gruppo Brioschi.

2019-2021 - Nel 2019 iniziano i lavori di costruzione di due ulteriori edifici ad uso ufficio nel comparto di Milanofiori Nord, che proseguono nel 2020, seppur con le restrizioni dettate dalla pandemia Covid-19, e vengono ultimati nel 2021 in linea con i tempi previsti. Entrambi gli edifici sono realizzati con elevata attenzione agli aspetti architettonici, funzionali e ambientali e rispondono ai criteri ESG, come attestato dalle certificazioni ottenute.

2022 - Nel mese di agosto del 2022 si completa la trattativa di vendita dei due edifici completati nel 2021, mediante la cessione ad un fondo di investimento immobiliare italiano, denominato Fondo Fleurs, costituito e gestito da un primario operatore internazionale. Nel contesto dell'operazione, Milanofiori Sviluppo acquisisce una quota di minoranza del fondo acquirente, pari a circa il 28%.

2023-2025 – A maggio del 2023 Milanofiori Sviluppo vende a terzi una parte delle quote del Fondo Fleurs mentre a novembre del 2023 Brioschi cede l'intera quota detenuta in Milanofiori Energia S.p.A., pari al 70% del capitale, a Getec Italia S.p.A. Nel medesimo contesto, anche Amafin S.p.A., proprietaria del restante 30% del capitale cede a Getec la propria quota.

2025 - Nel mese di agosto del 2025, viene liberato l'immobile di via Watteau 7 a Milano, occupato dal 1994. Sempre nel corso del 2025 Milanofiori Sviluppo completa la cessione a terzi delle quote del Fondo Fleurs.

I principali progetti di sviluppo
Milanofiori Nord, Assago (Milano)

Milanofiori Nord

Proprietà: Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo

Superficie area: 360.000 mq circa

Slp realizzabile: 218.000 mq

Slp realizzata: 204.000 mq circa

Masterplan: Designed by Erick van Egeraat

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite le controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo, sta sviluppando un'area di 360.000 mq circa al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale, ricettiva e residenziale. Il comparto, servito dalla metropolitana (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.



Diversi fondi immobiliari hanno apprezzato il progetto (la totalità degli edifici ad uso uffici è stata ceduta a primari operatori istituzionali); numerose organizzazioni italiane e internazionali hanno riconosciuto in questo comparto un luogo per vivere e lavorare moderno, in linea con le tendenze internazionali più evolute. Tra esse figurano, il Gruppo Nestlé, Puma, Accenture, il Gruppo Bnp Paribas, Electrolux, Europe Assistance, McDonald's, Milano Serravalle, Warner Bros, Italiaonline, Air Liquide e Hitachi.

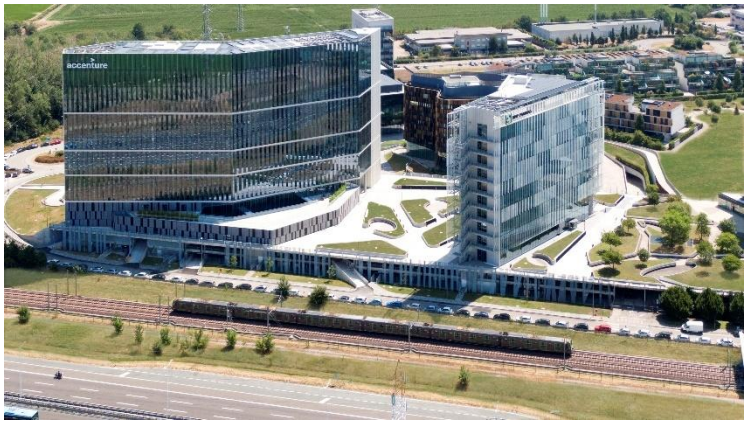
Anche nell'area commerciale importanti marchi hanno scelto di aprire un punto vendita a Milanofiori Nord. Tra questi: Toys Center, Pet Shop Giulius, Prenatal, Pittarosso. Nella piazza invece sono presenti i più noti nomi del food, come i Fratelli La Bufala, Old Wild West, Hamerica's e Wiener Haus, oltre al McDrive e a Calavera, situati nel parcheggio attiguo alla piazza, ma anche dell'intrattenimento con un UCI Cinema Multisala e del fitness con un centro Virgin Active. Più di recente, ad arricchire l'offerta di servizi, è stato aperto anche un centro Medical Care Humanitas, Banca Mediolanum e il flagship store di Electrolux.

Il progetto, firmato dallo studio olandese Designed by Erick van Egeraat, è stato sviluppato in più fasi di intervento.

La prima fase del progetto (120.000 mq), iniziata nell'aprile 2006 e ultimata nel settembre 2010, ha incluso la realizzazione di quattro edifici ad uso ufficio, di un cinema multisala (UCI Cinemas), di un centro fitness (Virgin Active), di un albergo (H2C Hotel), di bar e ristoranti sulla piazza, di un retail park, nonché del primo nucleo residenziale, vincitore di numerosi riconoscimenti internazionali, tra cui il premio di architettura LEAF 2011 (Leading European Architects Forum).

La seconda fase di intervento ha previsto la costruzione di un edificio ad uso uffici progettato da Cino Zucchi, residenze in edilizia convenzionata, un palazzo ad uso uffici progettato da Park Associati per soddisfare le esigenze per la nuova sede del Gruppo Nestlé in Italia e un altro edificio oggi sede di Puma in Italia.

Nel 2019 è stata avviata la fase di completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord con la sottoscrizione di due accordi per la costruzione e successiva locazione di due immobili ad uso uffici per oltre complessivi 42.000 mq di superficie lorda di pavimento (convenzionalmente denominati edifici "U1" e "U3"): 31.000 mq per la nuova sede di Accenture e 11.000 mq per l'edificio occupato da Diamante RE. I lavori di costruzione, iniziati ad aprile 2019, sono proseguiti nel 2020, nonostante le interruzioni e le restrizioni dovute alla pandemia Covid-19, e sono terminati nel 2021 con consegna degli immobili ai conduttori tra il mese di dicembre 2021 e il mese di febbraio 2022, sostanzialmente in linea con i tempi previsti. Nel mese di agosto del 2022 si è completata la trattativa di vendita con la cessione dei due edifici ad un fondo di investimento immobiliare italiano costituito e gestito da un primario operatore internazionale. Nel contesto dell'operazione, Milanofiori Sviluppo ha acquistato una quota di minoranza del fondo acquirente, pari a circa il 28%. Tale quota è stata ceduta a terzi in due distinti momenti: una prima parte nel corso del 2023 e la restante parte nel 2025.



Gli edifici U1 e U3, rispondenti ai migliori standard degli uffici di grado A, completano il complesso di immobili affacciati sul fronte della Milano-Genova, e sorgono sul proseguimento dell'area che si estende fino alla stazione della metropolitana e alle funzioni commerciali e ricreative: uno spazio pubblico continuo, esclusivamente pedonale, realizzato sopra due piani di parcheggi pubblici e privati.

L'edificio U1, sviluppato su una slp di 31.100 mq e costituito da 14 piani fuori terra caratterizzati da una notevole trasparenza, può accogliere fino a 3.800 persone. Progettato da Park Associati con una forma a V inclinata e due corpi di fabbrica, l'edificio U1 ha ottenuto le certificazioni LEED® - Core&Shell e WELL™ V.2, entrambe a livello Gold. La facciata, scandita da elementi modulari, alterna elementi in vetro trasparente, in vetro serigrafato e rivestimenti metallici.

L'edificio U3, sviluppato su una slp di 11.000 mq con 12 piani fuori terra, è costituito da una struttura a doppio corpo, riprende l'altezza degli immobili adiacenti esistenti e si presenta come un volume trasparente, chiuso tra due ali leggere. Progettato da GBPA Architects, l'edificio U3 ha ottenuto la certificazione LEED® Core&Shell livello Gold, e può accogliere fino a 1.400 persone. La facciata è caratterizzata da una facciata continua modulare a cui sono agganciate lame in vetro serigrafato, distribuite con diverse inclinazioni e densità, che danno ai prospetti un particolare dinamicità.

A completamento del piano di Milanofiori Nord restano da realizzare ca. 14.000 mq di slp, distribuiti su due lotti: per il lotto R2 è stato studiato un progetto residenziale dedicato all'affitto (*Built to Rent*), che satura la residua slp residenziale disponibile, pari a 11.800 mq, ed è oggetto di interesse da parte di società che investono in questa asset class, mentre per il lotto U12, che utilizzerebbe i restanti 2.200 mq di slp, si sta sviluppando il progetto di un edificio per uffici con caratteristiche di flessibilità che ne possano consentirne un utilizzo sia *single-tenant* che *multi-tenant*.

Milanofiori Sud, Rozzano (Milano)

Milanofiori Sud
Proprietà: Infrafin
Superficie area: 1.100.000 mq
Potenzialità edificatoria: 310.000 mq

Nel Comune di Rozzano, tramite la società partecipata Infrafin, Brioschi possiede un'area di circa 1.100.000 mq compresa in parte nell'ambito del Parco Agricolo Sud Milano con una potenzialità edificatoria di 310.000 mq di SL e la possibilità di insediare molte funzioni diverse: terziarie, residenziali, commerciali e paracommerciali, alberghiere, ma anche funzioni di interesse generale, quali ospedali, impianti sportive e data center. L'area è divisa dalla Tangenziale Ovest in due comparti, con diverse caratteristiche e vocazioni: il comparto nord, un'area di dimensioni più limitate che costituisce di fatto un completamento del consolidato tessuto terziario, alberghiero e commerciale già presente, e il comparto sud, una vasta area confinante con il Parco Agricolo Sud Milano, che si presta a molte, differenti destinazioni, da un mix funzionale prevalentemente residenziale alla collocazione di grandi strutture di interesse generale. Nel 2023, a seguito dell'insediamento di una nuova amministrazione comunale, è stata approvata una variante generale del Piano di Governo del Territorio che ha recepito le modifiche nel frattempo intervenute nella normativa urbanistica sovraordinata, ha separato i due comparti, anche dal punto di vista degli strumenti attuativi previsti per il loro sviluppo, consolidando per entrambi l'edificabilità e le diverse funzioni insediabili.
Per lo sviluppo del comparto nord si attende un assestamento del mercato degli uffici, anche grazie a un progressivo ritorno alle attività lavorative in presenza, per il comparto sud è stato avviato il processo di sviluppo di un nuovo *masterplan*, che costituirà la base per la successiva presentazione di Programma Integrato d'Intervento (PII), con l'obiettivo di utilizzare tutta la SL residenziale disponibile – pari a ca. 150.000 mq - per sviluppare, unitamente ai restanti 64.000 mq di funzioni miste, un nuovo quartiere residenziale dotato di servizi e circondato dal verde, che possa costituire un'alternativa alla città, sia dal punto di vista dei costi che della qualità della vita.

Santa Cesarea Terme (Lecce)

Santa Cesarea Terme (Lecce)
Proprietà: Milanofiori Sviluppo
Superficie area: 1.365.407 mq
Potenzialità edificatoria: circa 80.000 mq
Masterplan: Collovà, Gambardella e Servino

Tramite la controllata Milanofiori Sviluppo, Brioschi Sviluppo Immobiliare è proprietaria di un'area, con una superficie complessiva di oltre 1.300.000 mq e un potenziale edificatorio di circa 80.000 mq, che si estende a nord del centro abitato di Santa Cesarea Terme, in provincia di Lecce, lungo una costa a strapiombo sul mare. L'intervento prevede la realizzazione di un complesso residenziale a prevalente destinazione turistica, fortemente integrato con l'ambiente, completato da strutture sportive, ricreative e ricettive. Brioschi Sviluppo Immobiliare ha affidato la progettazione dello sviluppo dell'area a tre studi di architettura italiani (Roberto Collovà, Cherubino Gambardella e Beniamino Servino), selezionati nell'ambito di un concorso internazionale indetto dalla società. La scelta è stata dettata dalla complementarità dei tre progetti vincitori, volti a dare forma a un nuovo insediamento abitativo, aperto verso il territorio circostante, nel rispetto e nella valorizzazione dell'ambiente. Sull'area sono stati realizzati uno studio di fattibilità tecnico-economica, relativamente al recupero dei manufatti esistenti, alla realizzazione di percorsi e infrastrutture e per l'inserimento di strutture balneari nella fascia costiera, nonché un'analisi geologica e idrogeologica del territorio, anche per individuare possibili sorgenti termali, già presenti nel comune di Santa Cesarea. In parallelo, sono proseguiti i contatti con i potenziali soggetti interessati allo sviluppo dell'intervento.

L’azionariato

Al 25 marzo 2026, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell’art. 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF) e delle altre informazioni disponibili, compresa la modifica implicita per effetto dell’annullamento di tutte le azioni proprie, avvenuto nel 2025, la situazione dell’azionariato rilevante di Brioschi Sviluppo Immobiliare è la seguente:

Soci	Partecipazioni
Bastogi S.p.A.	50,608%
Viris S.p.A.	18,411%
Cangioli Niccolò	5,166%(*)

(*) diretta per il 3,50% e indiretta tramite Nikko S.r.l. per l’1,66%

Il titolo

Brioschi Sviluppo Immobiliare è quotata alla Borsa Italiana sul Mercato telematico azionario. Nel corso del 2025, i volumi scambiati giornalmente sono stati in media pari a circa 0,48 milioni di azioni. Di seguito si riporta il grafico sull’andamento del titolo rapportato all’indice Ftse Mib.



RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Andamento economico e gestionale

Nel corso del 2025 le attività del Gruppo nell'ambito dei diversi settori di attività sono proseguite in linea con i piani aziendali.
Nel comparto immobiliare con riferimento all'area di Rozzano (Milano), terminati i periodi di esclusiva volti a valutare il possibile insediamento nel comparto sud di alcune funzioni non tradizionali (stadio e data center) e alla luce della forte richiesta espressa dal mercato di *living* in tutte le sue declinazioni, si è deciso di avviare le attività propedeutiche allo studio di un nuovo masterplan a destinazione prevalentemente residenziale. Per quanto riguarda invece il comparto Nord, nel corso del mese di luglio 2025, è stato ritirato il Piano Integrato di Intervento, e dunque, allo stato attuale, l'area rimane in attesa di progettazione secondo le previsioni del PGT.
Per quanto riguarda il progetto di Milanofiori Nord sono invece attualmente in corso interlocuzioni con un primario operatore internazionale per lo sviluppo dei residui 14.000 mq circa di edificabilità.
Sempre nell'ambito del settore immobiliare, il 28 marzo 2025 la controllata L'Orologio, proprietaria di un immobile in via Watteau a Milano occupato abusivamente dal centro sociale Leoncavallo, ha incassato l'importo di 3,2 milioni di euro a titolo di risarcimento del danno (3 milioni di euro oltre interessi e rimborsi spese), sulla base di una sentenza della Corte d'Appello del 20 ottobre 2024 con valutazione equitativa, in conseguenza della prolungata inerzia della pubblica amministrazione nel concedere l'ausilio della forza pubblica agli ufficiali giudiziari richiesti di mettere in esecuzione la sentenza di condanna degli occupanti a rilasciare l'immobile. Il 21 agosto 2025 le forze dell'ordine hanno eseguito lo sgombero dell'immobile che è pertanto rientrato nella disponibilità del Gruppo.
Inoltre, nel mese di luglio 2025, la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha definito con il soggetto che nel corso del 2018 ha acquistato il complesso immobiliare di via Darwin a Milano una quota del corrispettivo, pari a 1,6 milioni di euro, la cui maturazione era sospensivamente condizionata.
Infine, nel mese di dicembre 2025, la controllata Milanofiori Sviluppo ha ceduto a terzi per un corrispettivo di oltre 13 milioni di euro la partecipazione detenuta nel fondo immobiliare Fleurs, generando un margine positivo di 5,6 milioni di euro. Con i proventi della vendita nel mese di gennaio 2026 è stato effettuato un rimborso parziale (5 milioni di euro) del finanziamento ipotecario garantito anche dalla partecipazione oggetto di cessione.

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

Da un punto di vista finanziario, sono proseguite nel corso dell'esercizio le attività finalizzate al mantenimento e al consolidamento dell'equilibrio finanziario di Gruppo. In particolare, nel corso del mese di marzo 2025 la Capogruppo ha sottoscritto un nuovo mutuo ipotecario di 2,25 milioni di euro a valere su una porzione dell'immobile di Latina.
Nel mese di luglio 2025, la controllata H2C Gestioni ha sottoscritto un finanziamento per 1 milione di euro finalizzato a completare la ristrutturazione dell'immobile dove svolge l'attività.

Sempre nel mese di luglio 2025, a seguito della restituzione della fideiussione bancaria rilasciata dal Banco BPM nell'interesse di Brioschi Sviluppo Immobiliare all'acquirente del complesso immobiliare di via Darwin a Milano, è stato svincolato l'importo di 1,6 milioni di euro.
Infine, la controllata Milanofiori Sviluppo, con i proventi derivanti dalla cessione delle quote del Fondo Fleurs, nei primi mesi del 2026 ha 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.

Da un punto di vista economico, il margine operativo lordo consolidato al 31 dicembre 2025 è positivo per 3,6 milioni di euro, rispetto ai 4 milioni di euro registrati al 31 dicembre 2024. Al miglioramento del margine operativo lordo dell'attività alberghiera (+0,3 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2024) si contrappone il peggioramento del comparto immobiliare (-0,7 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2024) principalmente attribuibile alla rilevazione nel corso del precedente esercizio di alcuni proventi relativi al venir meno di alcune passività potenziali collegate ad alcune iniziative immobiliari.
Il costo per ammortamenti e svalutazioni si riduce di 1,1 milioni di euro, passando da 4,3 milioni al 31 dicembre 2024 a 3,2 milioni di euro al 31 dicembre 2025, principalmente per effetto del completamento del processo di ammortamento di alcuni impianti (0,8 milioni di euro) e di minori svalutazioni di beni immobiliari (0,3 milioni di euro).
Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo di 6,5 milioni di euro rispetto a 4,8 milioni di euro al 31 dicembre 2024, è principalmente attribuibile al Fondo Fleurs, le cui quote sono state oggetto di cessione a terzi nel mese di dicembre 2025. Lo scorso esercizio la voce includeva principalmente gli effetti economici positivi derivanti dalla cessione della partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.
La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 4,5 milioni di euro rispetto a un risultato negativo di 5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024.
I proventi non ricorrenti, pari a 3,2 milioni di euro, sono relativi all'importo riconosciuto alla controllata L'Orologio a titolo di risarcimento del danno per il mancato sgombero dell'immobile di via Watteau a Milano.
Il risultato complessivo di periodo di pertinenza del Gruppo, al netto di imposte di competenza del periodo per 0,2 milioni di euro, è dunque positivo di 5,5 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 0,8 milioni di euro al 31 dicembre 2024.

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

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

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

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, quando presenti, in apposita riga separata.

Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di Euro

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

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Il conto economico riclassificato evidenzia in apposita riga il costo del venduto degli immobili merce. Per tale finalità si è proceduto a sterilizzare dalla voce del conto economico consolidato "Variazione delle rimanenze", i costi di edificazione dell'esercizio riflessi nelle voci del conto economico consolidato "Costi per servizi incrementativi delle rimanenze" e "Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze". Inoltre, le componenti positive o negative di reddito derivanti da eventuali svalutazioni e/o ripristini di valore dei beni immobiliari classificati tra le rimanenze di magazzino, per coerenza con il resto del portafoglio immobiliare di proprietà, sono presentati nella riga del conto economico riclassificato "Ammortamenti e svalutazioni" coerentemente con quanto accade per i beni immobiliari strumentali e per gli investimenti immobiliari.

Le voci del conto economico consolidato "Costi per acquisto di beni", "Costi per godimento beni di terzi" e "Altri costi operativi" sono raggruppate nella riga "Altri costi operativi" del conto economico riclassificato.

Come anticipato sopra, la voce del conto economico riclassificato "Ammortamenti e svalutazioni" include anche le componenti positive o negative di reddito derivanti da eventuali svalutazioni e/o ripristini di valore dei beni immobiliari merce, riflesse nella riga "Variazione delle rimanenze" del conto economico consolidato.

A livello di margini operativi, il "Margine operativo lordo" del conto economico riclassificato è dunque determinato sommando al "Risultato operativo" del conto economico consolidato, eventualmente già sterilizzato di eventuali componenti di natura non ricorrente presentate in apposita riga del conto economico riclassificato, la voce del conto economico riclassificato "Ammortamenti e svalutazioni" come determinata al precedente capoverso. Di converso, il "Margine operativo netto" del conto economico riclassificato può differire dal "Risultato operativo" del conto economico consolidato solo per effetto di eventuali componenti reddituali di natura non ricorrente riflesse in apposita riga dello stesso.

Le voci del conto economico consolidato "Risultato da partecipazioni" e "Ripristini (svalutazioni) di crediti finanziari" sono riflesse nella riga "Risultato da interessenza nelle partecipate" del conto economico riclassificato.

Come evidenziato in precedenza, il conto economico riclassificato presenta separatamente in forma aggregata, quando presenti, i componenti positivi o negativi di reddito di natura non ricorrente nella riga "Proventi/oneri non ricorrenti".

Gli altri utili e perdite del conto economico complessivo consolidato sono presentati in forma aggregata nella riga "Altre componenti rilevate a patrimonio netto" del conto economico riclassificato.

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

Valori espressi in migliaia di Euro

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

La “Posizione finanziaria netta” presentata nella situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata è definita tramite l’aggregazione delle voci indicate in tabella e desumibili dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata con le seguenti precisazioni.
La voce “Debiti da leasing” accoglie tutte le passività da leasing, siano esse relative a contratti di leasing di natura finanziaria che operativa, come riportate nella situazione patrimoniale e finanziaria consolidata nelle voci “Passività da leasing”.
La voce “Altre passività finanziarie” è rappresentata dal fair value degli strumenti finanziari derivati, classificati nella voce “Altre passività non correnti” della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata.

Per una migliore comprensione del bilancio consolidato si riportano nel seguito alcuni indicatori economico-finanziari:

INDICATORE	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Rapporto di indebitamento contabile	0,54	0,70

Il rapporto di indebitamento contabile è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta complessiva e il patrimonio netto consolidato inclusivo del capitale e riserve di pertinenza delle minoranze. La variazione è principalmente attribuibile al miglioramento della posizione finanziaria netta.

INDICATORE	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Rapporto di indebitamento effettivo	0,36	0,45

Il rapporto di indebitamento effettivo è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta complessiva e il Net Asset Value come determinato nel seguito.

INDICATORE	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Indice di copertura del Capitale Investito Netto con fonti durevoli	0,96	0,92

L'indice di copertura del capitale investito netto con fonti durevoli è determinato come rapporto tra la somma di mezzi propri e posizione finanziaria netta a medio lungo termine ed il capitale investito netto, come desumibili dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata.

INDICATORE	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Loan To Value (LTV)	30,2%	37,9%

L'indice *Loan To Value* è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta alla data di riferimento ed il *fair value* del patrimonio immobiliare. Il miglioramento nel valore dell'indicatore è diretta conseguenza del concomitante positivo andamento di posizione finanziaria netta e *fair value* del patrimonio immobiliare.

INDICATORE	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Net Asset Value (NAV – milioni di euro)	163,1	162,5
Net Asset Value per azione (NAV – euro)	0,21	0,21

L'indice Net Asset Value è determinato rettificando il patrimonio netto consolidato in ragione del valore equo del portafoglio immobiliare e degli strumenti finanziari. Per il business alberghiero, i valori contabili di patrimonio netto sono stati rettificati per tenere conto del valore d'uso del business stesso. Nella valutazione al valore equo dei debiti finanziari, si è considerata esclusivamente la variabilità dei tassi di interesse e non anche quella degli spread sui debiti in essere. Nel calcolo vengono inoltre considerati gli effetti fiscali applicabili; con riferimento al patrimonio immobiliare, i beni in rimanenza (inclusi i beni immobilizzati destinati alla vendita) hanno scontato le aliquote fiscali massime applicabili, mentre i beni immobilizzati un'aliquota media determinata forfettariamente al 20%, in linea con la prassi comunemente accettata.

L'indice Net Asset Value per azione è stato calcolato come rapporto tra il Net Asset Value come sopra definito ed il numero puntuale di azioni ordinarie in circolazione alla data di bilancio.

Settori di attività

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

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

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

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

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Valori espressi in migliaia di euro

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

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Il *settore immobiliare* ha registrato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 un margine operativo lordo positivo di 2,7 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 3,4 milioni di euro al 31 dicembre 2024, che includeva proventi derivanti dal venir meno di alcune passività potenziali collegate a iniziative immobiliari per complessivi 0,8 milioni di euro. Il margine operativo lordo al 31 dicembre 2025 registra un provento di 1,6 milioni di euro, relativo a una quota, sospensivamente condizionata, del corrispettivo di cessione dell'immobile di via Darwin a Milano (oggetto di cessione nel 2018), minori margini sulle cessioni immobiliari (rispetto all'esercizio 2024) per 1,1 milioni di euro e un incremento dei costi operativi, sempre in relazione all'esercizio precedente, principalmente riconducibili a manutenzioni e svalutazioni crediti. Il costo per ammortamenti e svalutazioni si riduce di 1,1 milioni di euro principalmente per effetto del completamento del processo di ammortamento di alcuni impianti (0,8 milioni di euro) e di minori svalutazioni di beni immobiliari (0,3 milioni di euro).
Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo di 6,5 milioni di euro al 31 dicembre 2025 rispetto a 4,8 milioni di euro al 31 dicembre 2024, è principalmente attribuibile al Fondo Fleurs, le cui quote sono state oggetto di cessione a terzi nel mese di dicembre 2025. Lo scorso esercizio la voce includeva principalmente gli effetti economici positivi derivanti dalla cessione della partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.
La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 4,5 milioni di euro rispetto a un risultato negativo di 5,2 milioni di euro.
I proventi non ricorrenti, pari a 3,2 milioni di euro, sono relativi all'importo riconosciuto alla controllata L'Orologio a titolo di risarcimento del danno per il mancato sgombero dell'immobile di via Watteau a Milano.
Il risultato ante imposte del settore immobiliare è dunque positivo di 4,9 milioni di euro al 31 dicembre 2025 rispetto a un valore negativo di 1,1 milioni di euro dell'esercizio precedente.

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

L’incremento dei ricavi ha permesso di migliorare anche la redditività operativa che ha evidenziato un margine operativo lordo positivo di 0,9 milioni di euro, rispetto a 0,6 milioni di euro al 31 dicembre 2024.
Il risultato ante imposte del settore alberghiero è positivo di 0,5 milioni di euro, registrando un miglioramento di 0,2 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2024.

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.

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”.
Per quanto riguarda invece i dati puntuali dei singoli indicatori e i commenti sugli andamenti correnti degli stessi si vedano le sezioni “Andamento economico e gestionale” e “Settori di attività”.

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”.
Per quanto riguarda invece i dati puntuali dei singoli indicatori e i commenti sugli andamenti correnti degli stessi si veda la sezione “Andamento economico e gestionale”.

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

European Security and Market Authority (ESMA): priorità per l'esercizio 2025

Nel mese di ottobre 2025, l'Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati (ESMA - European security and market authority) ha emesso la sua dichiarazione pubblica annuale ("Annual public statement") che definisce le priorità europee di applicazione comune (ECEP – European common enforcement priorities) per le relazioni finanziarie annuali 2025 degli emittenti ammessi alla negoziazione nei mercati regolamentati dello Spazio economico europeo (SEE).

Con riferimento specifico alla predisposizione dei bilanci 2025 secondo i principi IAS-IFRS, ESMA ha sensibilizzato gli emittenti sui seguenti temi:

- rischi e incertezze a livello geopolitico
- informativa per settori operativi

Riportiamo nel seguito una sintetica disamina delle tematiche identificate da ESMA con evidenza delle aree di maggiore rilevanza per il Gruppo.

Rischi e incertezze a livello geopolitico

L'ESMA ha sensibilizzato gli emittenti sui potenziali impatti che gli attuali rischi e incertezze a livello geopolitico potranno avere sui bilanci 2025. In particolare, gli sviluppi dei conflitti attualmente in corso, l'evoluzione delle tensioni presenti in maniera diffusa a livello internazionale e l'aumento delle frizioni commerciali hanno determinato una persistente volatilità dei prezzi dell'energia e delle materie prime, interruzioni nelle catene di approvvigionamento e cambiamenti nei modelli di commercio globale che potrebbero avere implicazioni dirette sull'informativa finanziaria. In tale ambito l'ESMA identifica, tra l'altro, come aree critiche le potenziali perdite di valore e svalutazioni di attività, le possibili variazioni nei modelli di rilevazione dei ricavi e la recuperabilità delle attività per imposte anticipate.
Per quanto attiene il Gruppo Brioschi, le tematiche descritte (per cui si veda anche il paragrafo "Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia" e "Rischi connessi alla variazione dei prezzi delle materie prime") richiedono una attenta valutazione delle ipotesi chiave (es. tassi di interesse, premi per il rischio, costi di acquisto, sviluppo di analisi di sensitività, …) utilizzate nei modelli di valutazione per la misurazione dei *fair value* e/o dei valori d'uso al fine di monitorare adeguatamente il rischio di potenziali perdite di valore e svalutazioni delle attività principalmente di natura immobiliare.

Informativa per settori operativi

Con riferimento all'informativa per settori operativi, L'ESMA ha sensibilizzato gli emittenti sui seguenti aspetti:

- Principi generali di identificazione e aggregazione dei settori
- Informativa su ricavi e costi dei settori oggetto di reporting
- Informazioni sulle aree geografiche e sui principali clienti

Principi generali di identificazione e aggregazione dei settori

Il principio IFRS 8 prevede che l'informativa per settori operativi venga fornita sulla base di come il management gestisce realmente il business, identificando i settori e fornendo la relativa informativa finanziaria seguendo le medesime metriche che vengono utilizzate internamente dal *Chief Operating Decision Maker* ("management view").
In detto ambito l'ESMA raccomanda gli emittenti di garantire coerenza tra le informazioni sui segmenti incluse nella relazione sulla gestione, nelle comunicazioni al CODM e nel bilancio. Inoltre, gli emittenti dovrebbero fornire informazioni specifiche dell'entità riguardo a tutti i fattori rilevanti utilizzati per identificare i segmenti.
ESMA ribadisce infine che possono essere aggregati solo settori operativi che presentano caratteristiche economiche simili e deve essere fornita adeguata informativa al riguardo.

Informativa su ricavi e costi dei settori oggetto di reporting

ESMA richiama l'attenzione sull'informativa relativa ai ricavi e ai costi dei settori operativi oggetto di reporting. In particolare, viene richiamata l'applicazione del principio di materialità dello IAS 1 e si raccomanda agli emittenti di rivedere attentamente l'informativa anche in termini di presentazione delle voci e delle sotto-voci nei propri settori operativi.

Informazioni sulle aree geografiche e sui principali clienti

ESMA sottolinea l'importanza dell'informativa a livello di entità sulle aree geografiche e sui principali clienti, a fortiori nell'attuale contesto di barriere commerciali e incertezza geopolitica, prestando attenzione a fattori sia quantitativi/dimensionali che qualitativi (es. presenza di dazi e/o restrizioni commerciali) e fornendo adeguata informativa su come i ricavi sono allocati ai singoli paesi o aree geografiche.

Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

L'andamento economico, patrimoniale e finanziario del Gruppo non può essere disgiunto dalla situazione macroeconomica che ne influenza scelte e risultati. L'andamento del prodotto interno lordo, unitamente alle condizioni generali di accesso al mercato del credito, ha un impatto diretto sulla capacità di spesa dei consumatori, delle imprese e delle istituzioni con cui Brioschi Sviluppo Immobiliare si relaziona.

Nel corso del 2025 l'economia globale ha continuato a registrare una crescita moderata, sostenuta in particolare dalla dinamica dell'economia statunitense e dagli investimenti nelle tecnologie legate all'intelligenza artificiale, che hanno contribuito anche al rafforzamento degli scambi internazionali. Le prospettive per il 2026 rimangono tuttavia caratterizzate da un elevato grado di incertezza. A tali elementi di fragilità si sono recentemente aggiunte nuove tensioni geopolitiche in Medio Oriente, con l'escalation del conflitto che coinvolge l'Iran, che ha determinato un incremento della volatilità sui mercati finanziari e sulle quotazioni delle materie prime energetiche,

nonché possibili ripercussioni sulle catene di approvvigionamento globali e sul commercio internazionale.

Nell'area euro la crescita economica è rimasta moderata e caratterizzata da andamenti eterogenei tra i principali paesi. Le più recenti previsioni indicano tassi di crescita contenuti anche per il 2026 (+1,2%[1]) con possibili revisioni al ribasso in presenza di un prolungato aumento dei prezzi energetici o di ulteriori tensioni geopolitiche.
La BCE ha perseguito una politica monetaria meno restrittiva. Nel corso dei primi sei mesi dell'anno ha operato infatti una serie di tagli ai tassi di interesse con l'obiettivo di riportare l'inflazione attorno al target del 2% e sostenere un'economia indebolita da crescita modesta e rischi geopolitici.

In Italia l'attività economica si è espansa a ritmi più contenuti rispetto alla media dell'Eurozona, nonostante gli effetti positivi degli incentivi fiscali e delle misure connesse con il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). I consumi delle famiglie hanno risentito delle persistenti incertezze legate allo scenario macroeconomico internazionale, mentre il mercato del lavoro ha mostrato segnali di miglioramento e l'inflazione è rimasta complessivamente sotto controllo. La dinamica del credito ha evidenziato segnali di graduale rafforzamento, sostenuta anche dall'allentamento delle condizioni finanziarie e dalla ripresa dei prestiti alle imprese, in particolare nei settori dei servizi e delle costruzioni.
Le prospettive per l'economia italiana restano tuttavia caratterizzate da elementi di incertezza, riconducibili sia all'evoluzione del contesto macroeconomico globale sia alle tensioni geopolitiche internazionali e ai loro potenziali effetti sui prezzi dell'energia, sull'inflazione e sulle condizioni finanziarie.
In tale contesto, le previsioni di crescita del PIL per il 2026 rimangono contenute e inferiori all'1%[2].

La situazione generale rimane dunque, ad oggi, caratterizzata da condizioni di incertezza in ragione delle quali le previsioni riportate nella presente relazione finanziaria annuale potrebbero subire variazioni.

Rischi connessi al mercato di riferimento del Gruppo

Quanto riportato nei successivi paragrafi relativi ai rischi connessi ai mercati di riferimento del Gruppo non tiene conto dei possibili, e al momento non quantificabili, effetti derivanti da un eventuale peggioramento della generale situazione macroeconomica.

Immobiliare

Il mercato immobiliare è caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e di locazione. A seconda della localizzazione e delle specifiche proprie degli immobili, i prezzi seguono l'andamento del ciclo con diversa intensità.
I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e quindi determinano l'andamento dei cicli possono essere ricondotti a:

[1] Banca d'Italia, Bollettino Economico, gennaio 2026.

[2] Banca d'Italia, Bollettino Economico, gennaio 2026.

- la dinamica dei tassi di interesse;
- la liquidità presente sul mercato e la presenza di investimenti alternativi;
- la crescita economica settoriale e di sistema.

Nel corso del 2025 il mercato immobiliare italiano ha registrato un rafforzamento, sostenuto dalla progressiva riduzione dei tassi di interesse da parte della BCE avvenuta nella prima parte dell'anno e da un ritorno della liquidità, in particolare internazionale.
Il settore retail è stato l'asset class più dinamica nel corso del 2025 registrando un ritorno degli investitori, confermato peraltro anche nei primi mesi del 2026, e una conseguente crescita trainata dai format retail più solidi (centri commerciali, factory outlet e high street).
Il comparto uffici ha mostrato invece alcune criticità con un mercato selettivo e polarizzato. L'interesse degli investitori si è focalizzato esclusivamente sul segmento di pregio (immobili di Classe A, tecnologicamente avanzati ed efficienti dal punto di vista energetico) nelle principali città come Milano, mentre gli immobili di qualità inferiore hanno incontrano non poche difficoltà, riflettendo una maggiore selettività degli investimenti.
Il settore alberghiero ha continuato ad attrarre capitali, sostenuto dal turismo di alta gamma e da operazioni di riqualificazione.
Tra le asset class emergenti, si sta consolidando il ruolo di *living* (in tutte le sue declinazioni), soprattutto nelle principali città italiane come Milano e Roma, e *data center*, sostenuti dall'interesse crescente degli investitori internazionali e dalle esigenze strutturali del mercato. Particolarmente interessante è la tendenza registrata dal residenziale in affitto che sta diventando un asset istituzionale, non più una nicchia. Nelle città minori, spesso caratterizzate dalla presenza di poli universitari, l'attenzione è più rivolta a strutture ricettive ad uso abitativo per studenti, dotate di servizi comuni e aree condivise (studentati).
Il quadro complessivo indica un mercato in ripresa e in progressivo consolidamento, favorito da fondamentali solidi e da condizioni finanziarie più favorevoli. Restano centrali, per un percorso di crescita duraturo, il mantenimento di un accesso al credito stabile, l'evoluzione normativa e fiscale e la continua riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano.

Alberghiero

L'attività del Gruppo nel settore alberghiero è influenzata principalmente dalla dinamica del turismo d'affari. Qualsiasi fattore che possa ridurre significativamente i flussi e i volumi dei viaggi di lavoro costituisce un rischio per la generazione di valore. Tra i fattori esogeni, e quindi non controllabili, che possono incidere sul turismo d'affari e sulla propensione alla spesa delle aziende sono compresi l'andamento della situazione economica generale e le sue tendenze - in particolare l'andamento generale della fiducia dei consumatori, l'inflazione, i livelli di disoccupazione e i tassi di interesse - e, in generale, l'aumento del costo del trasporto. L'impatto del rischio in esame è prevalentemente economico, con riduzione delle vendite e, di conseguenza, della redditività. Va inoltre considerato che l'attività alberghiera è soggetta a fluttuazione stagionale e risulta più elevata nei mesi primaverili-autunnali, un periodo durante il quale si verifica un aumento dei viaggi d'affari; pertanto, laddove uno dei sopracitati eventi si verificasse durante tale periodo, l'effetto negativo potrebbe risultare amplificato.

Per quanto riguarda i fattori che si prevede siano critici nell'ambito del settore alberghiero nei prossimi anni vi è sicuramente la tecnologia che giocherà un ruolo fondamentale in quasi tutti gli aspetti del settore dell'ospitalità, dalle operazioni standard alle tecniche di marketing, in modo da soddisfare le aspettative degli ospiti. In questa direzione, negli ultimi anni si è assistito ad un'accelerazione nell'introduzione di servizi digitali e da remoto, come il "mobile check-in", che hanno così contribuito a un passaggio della customer *experience* nel settore. Coerentemente con le nuove esigenze, risulterà decisiva la capacità delle strutture di aumentare la propria flessibilità in termini di servizi offerti ovvero con la creazione di ambienti meno definiti, spazi polifunzionali che possano adattarsi alle diverse esigenze della clientela, da luogo di lavoro a stanza per il relax, da palestra personale a camera da letto.
Per i prossimi anni, sempre maggiore attenzione dovrà infine essere posta sugli aspetti ambientali e di sostenibilità delle iniziative.

Rischi connessi all'attività specifica

Immobiliare

Rischi connessi alla concessione di appalti - Il Gruppo nello sviluppo delle proprie iniziative di natura immobiliare si avvale di società di costruzioni i cui rapporti vengono regolati a mezzo di specifici contratti di appalto. Nonostante il Gruppo si avvalga di primarie società di costruzioni e i contratti di appalto prevedano la possibilità di rivalsa sull'appaltatore nell'eventualità di contestazioni del cliente finale (acquirente o conduttore dell'immobile), non può escludersi che tali società di costruzioni non adempiano puntualmente ai propri obblighi esponendo le società del Gruppo Brioschi al rischio di richieste di natura indennitaria o risarcitoria (ivi incluse eventuali penali e/o escussione di garanzie) da parte del cliente finale, con potenziali riflessi sull'attività operativa e finanziaria del Gruppo.

Rischi connessi all'evoluzione normativa e regolamentare - Le attività immobiliari in cui opera il Gruppo sono soggette alla normativa in materia di edilizia, urbanistica, ambientale e sicurezza nonché alla normativa applicabile in materia di locazioni, appalti e rapporti con la pubblica amministrazione.
Eventuali mutamenti nel quadro normativo e regolamentare esistente potrebbero comportare la necessità di un incremento degli investimenti e/o un aggravio dei costi con conseguenti effetti negativi sui risultati operativi e sulle condizioni finanziarie del Gruppo. Inoltre, eventuali mutamenti della normativa in materia di urbanistica potrebbero ridurre la capacità del Gruppo di sviluppare e realizzare nuovi progetti immobiliari nelle aree di proprietà.

Rischi connessi alla variazione dei prezzi delle materie prime - La variazione dei prezzi delle materie prime costituisce un rilevante fattore di rischio per le imprese. I prezzi delle materie prime sono soggetti ai seguenti fattori:

- andamento della crescita economica, dei tassi d'interesse e dell'inflazione
- variazioni nella disponibilità e nelle scorte
- evoluzione delle monete di transazione e delle disposizioni commerciali
- condizioni meteorologiche, catastrofi naturali e cambiamenti climatici
- rischi geopolitici

I mercati delle materie prime possono presentare dinamiche differenti in base alle peculiari caratteristiche di ciascuno di essi.

Nell'ambito delle specifiche attività di sviluppo immobiliare che sono caratterizzate da progetti di lungo termine eventuali dinamiche originate dai fattori di rischio sopra riportati, possono avere un impatto sui costi di edificazione e dunque sulla marginalità dei progetti.

Rischi connessi all'impatto ambientale e sociale dei progetti di sviluppo immobiliare - La valutazione dei progetti di sviluppo immobiliare si è basata, storicamente, su criteri di tipo edilizio-urbanistico, rispondenti prevalentemente a logiche di attrattività commerciale degli edifici e del sito di pertinenza dei medesimi. La crisi climatico-ecologica a livello planetario, nonché in linea più generale il crescente *focus* sui temi di sostenibilità, ha generato un'integrazione di prospettiva, per cui la qualità di un immobile viene sempre più valutata anche in rapporto al suo potenziale impatto sull'ambiente esterno. Nei progetti di sviluppo immobiliare risulterà dunque maggiormente critico, come rischio/opportunità, il potenziale impatto degli edifici sull'ambiente in relazione all'utilizzo delle risorse idriche ed energetiche, alla produzione di CO_2 e al ciclo di vita dei materiali nonché il potenziale impatto sociale in relazione alla qualità della vita e dell'ambiente e quindi al benessere degli utilizzatori che usufruiscono degli spazi pubblici e privati generati dalle operazioni immobiliari.
Tutti gli edifici realizzati dal Gruppo negli ultimi anni hanno ottenuto importanti certificazioni internazionali relative alle tematiche di sostenibilità ambientale e di qualità della vita degli occupanti, tra cui LEED e WELL, livelli Gold e Platinum. Particolare attenzione è stata posta al progetto degli spazi asserviti all'uso pubblico.
Tali elementi costituiscono per Brioschi un fattore rilevante al fine della creazione di valore nel medio-lungo periodo anche in ragione del fatto che, per il futuro, la maggioranza degli investitori è attesa acquisire solo immobili con certificazioni ESG, con la finalità di ricostituire i portafogli in ottica di sostenibilità ambientale.

Alberghiero

Rischi connessi alla competizione nel bacino di utenza - Ogni struttura alberghiera di tipo business lavora principalmente con un bacino di utenza che fa riferimento alle attività economiche insediate nella zona di riferimento. Se l'insediamento di nuove attività può essere una opportunità, è altresì certo che l'insediamento di nuove strutture alberghiere nel bacino di riferimento e/o il rinnovamento di alcune già esistenti può avere un impatto sulla quota di mercato della società e dunque sui ricavi e sull'economicità complessiva delle attività.

Rischi di natura finanziaria

Il Gruppo, nell'ambito della propria operatività, è esposto a rischi finanziari connessi a:

- rischio di liquidità;
- rischio di tasso di interesse;
- rischio di credito.

Il Gruppo svolge un'attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sull'operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive. Di seguito si riportano i rischi in dettaglio, rimandando peraltro alle note esplicative al bilancio per ulteriori indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sul Gruppo.

Rischio di liquidità – Il Gruppo monitora costantemente la situazione finanziaria e la sua prevedibile evoluzione prospettica al fine di identificare i fabbisogni finanziari della gestione e garantirne una adeguata copertura.
In detto ambito, la Direzione ha elaborato un aggiornamento del piano finanziario per gli esercizi 2026 e 2027. Tale piano prevede significative cessioni di asset per oltre 30 milioni di euro, per le quali sono in corso interlocuzioni con primari operatori. I proventi delle cessioni verranno utilizzati per rimborsare circa 13 milioni di euro di debiti finanziari garantiti dagli asset ceduti.
La parte residua verrà utilizzata per gli sviluppi immobiliari in portafoglio e per soddisfare il fabbisogno finanziario residuo del Gruppo, principalmente riconducibile al rimborso di quote capitale e interessi dei finanziamenti in essere.
Sulla base delle risultanze del menzionato piano finanziario, dei risultati operativi e finanziari ad oggi conseguiti, e precedentemente rappresentati nella presente relazione, delle disponibilità liquide che alla data di riferimento ammontano a 12,9 milioni di euro, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per la redazione dei bilanci consolidato e d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2025.
Peraltro, anche nel caso in cui non si manifestassero, anche solo in parte, i flussi finanziari sottostanti alcune ipotesi di piano, lungo l'orizzonte previsionale sono previsti significativi investimenti (circa 10 milioni di euro) che potrebbero, almeno in parte, essere sospesi e/o posticipati riducendo l'eventuale fabbisogno finanziario. In aggiunta, il Gruppo dispone infatti di un patrimonio costituito da asset di rilevante entità la cui cessione, al momento non prevista nei piani aziendali, potrebbe anch'essa soddisfare eventuali fabbisogni, anche con l'eventuale supporto dell'azionista di riferimento. Ed infine, le consolidate relazioni con il sistema finanziario potrebbero permettere di rimodulare e assorbire momentanei fabbisogni correlati a ritardi nelle cessioni ipotizzate.

Rischio di tasso di interesse - Il Gruppo ha in essere una strategia volta a ridurre il rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari a lungo termine in essere.
Alla data di riferimento, a copertura del rischio di variabilità di tasso di una porzione del debito finanziario derivante dalla vendita e retro-locazione delle piccole e medie superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area a Milanofiori Nord, la controllata Milanofiori 2000 ha in essere un contratto di Fix Payer Swap Step-up con valore nozionale al 31 dicembre 2025 di 13,6 milioni di euro e tasso di interesse massimo sullo strumento derivato fissato al 4,10% (applicato a partire dal 1° gennaio 2020). Da un punto di vista contabile il contratto è valutato come strumento di negoziazione con variazioni di fair value imputate al conto economico.
Pertanto, al 31 dicembre 2025 non risultano coperti dal rischio di variabilità dei tassi di interesse debiti finanziari a lungo termine iscritti in bilancio per complessivi 39 milioni di euro.

Rischio di credito - Il rischio di credito del Gruppo è principalmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per affitti, locazioni e prestazioni di servizi. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni delle note esplicative al bilancio.

Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024 e annullamento azioni proprie

L'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, riunitasi il 22 maggio 2025 in sede ordinaria e straordinaria, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 e ha rinviato a nuovo la perdita dell'esercizio pari a euro 1.324.942.
L'Assemblea ha inoltre approvato la proposta di annullamento di tutte le n. 8.569.932 azioni proprie detenute, senza riduzione del capitale sociale.

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

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

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

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

Risultati dell'esercizio

Il bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare chiude con un margine operativo netto negativo di 1,2 milioni di euro rispetto a 2,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024. Il miglioramento è principalmente attribuibile ad un provento di 1,6 milioni di euro derivante dalla definizione, di una quota, soggetta a condizione sospensiva, del corrispettivo della cessione dell'immobile di via Darwin a Milano avvenuta nel 2018. Il margine operativo netto al 31 dicembre 2024 includeva invece proventi una tantum per 0,4 milioni di euro derivanti dal venir meno di passività potenziali collegate a iniziative immobiliari.
Il risultato da partecipazioni è positivo per 0,6 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 3,8 milioni di euro al 31 dicembre 2024, che includeva il provento di 3,5 milioni di euro derivante dalla cessione integrale della partecipazione del 50% nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.
Il risultato della gestione finanziaria è negativo di 4 milioni di euro rispetto a 4,4 milioni di euro al 31 dicembre 2024. Il miglioramento è principalmente conseguenza della riduzione dell'esposizione debitoria verso il sistema bancario avvenuta a fine 2024.

Le imposte d'esercizio sono positive per 0,5 milioni di euro (0,9 milioni di euro al 31 dicembre 2024) principalmente in ragione dei benefici realizzati nell'ambito del consolidato fiscale.
Il risultato complessivo dell'esercizio è dunque negativo di 4,3 milioni di euro rispetto a un risultato negativo di 1,3 milioni di euro al 31 dicembre 2024.

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

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

Si riportano nel seguito i prospetti di conto economico riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata.
Il Conto economico riclassificato evidenzia le componenti di ricavo e costo e i relativi margini economici al netto delle componenti di natura non ricorrente eventualmente presentate in apposita riga separata.

Conto economico riclassificato di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Valori espressi in migliaia di euro

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

Situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Valori espressi in migliaia di euro

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

Raccordo tra il patrimonio netto ed il risultato d'esercizio evidenziati nei prospetti contabili della Capogruppo ed il patrimonio netto ed il risultato consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

	Risultato d'esercizio	Patrimonio Netto
Bilancio separato della Controllante	**(4.345)**	**95.203**
Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro quota del patrimonio netto contabile	0	11.211
- Risultati pro quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	12.951	0
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi effetti fiscali	(40)	1.647
Valutazione delle partecipazioni non consolidate con il metodo del Patrimonio netto	(3.377)	(1.718)
Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e della quota di terzi	0	(2.471)
Effetto fiscalità anticipata/differita	172	5.852
Altre	0	(182)
Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)	**5.361**	**109.542**

Principali società del Gruppo

Sono di seguito illustrati i fatti di rilievo relativi alle principali società del Gruppo.

Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo – Progetto Milanofiori Nord

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 interlocuzioni circa lo sviluppo dei residui 14.000 mq circa.

Milanofiori Sviluppo

Cessione delle quote del Fondo Fleurs

Il 1° dicembre 2025 la controllata Milanofiori Sviluppo ha ceduto ad alcuni investitori professionali istituzionali la quota di partecipazione, pari al 22,1%, ancora detenuta nel Fondo Fleurs, il fondo comune di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso che nel mese di agosto 2022 aveva acquistato da Milanofiori Sviluppo gli edifici "U1" e "U3" a Milanofiori Nord. Il prezzo complessivo della cessione, totalmente incassato, è pari a 13,1 milioni di euro. Con i proventi derivanti dalla cessione delle quote, nel mese di gennaio 2026, Milanofiori Sviluppo ha effettuato un rimborso anticipato parziale obbligatorio per complessivi 5 milioni di euro del finanziamento in essere avente le quote medesime in garanzia e posticipato di due anni il rimborso dell'importo residuo. Per quanto attiene gli effetti economici, la cessione ha generato a livello di bilancio consolidato un margine positivo di 5,6 milioni di euro.

L’Orologio

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

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

S’Isca Manna

Cessione di un immobile a Quartu S. Elena

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

Partecipazioni di Brioschi Sviluppo Immobiliare non consolidate

Sono di seguito illustrati i fatti di rilievo relativi alle principali società non consolidate del Gruppo.

Camabo e Infrafin

Camabo detiene la partecipazione in Infrafin (controllata al 100%) che è proprietaria di un’area di circa 1.100.000 mq con potenzialità edificatorie complessive pari a complessivi 310.000 mq di superficie lorda situata nel Comune di Rozzano (Milano).

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), nel corso dell’esercizio sono terminati i periodi di esclusiva concessi a F.C. Internazionale Milano S.p.A per la verifica della fattibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie e, successivamente, a un primario operatore internazionale, interessato a realizzare sull’area un grande complesso terziario digitale.

Conseguentemente, 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.

Fondo comune di investimento immobiliare Fleurs

Nell'agosto 2022, nel contesto dell'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, la controllata Milanofiori Sviluppo ha acquisito una quota di minoranza pari al 28,2% nel Fondo Fleurs, veicolo che ha acquisito i menzionati immobili. Il Fondo Fleurs è un fondo di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso (FIA immobiliare riservato) costituito e gestito da Generali Real Estate Sgr, primario operatore internazionale. Nel corso del 2023 Milanofiori Sviluppo ha venduto a Inarcassa una quota del 6,1% del fondo, riducendo la propria partecipazione al 22,1%. Come riportato in precedenza al paragrafo "Milanofiori Sviluppo – Cessione quote del Fondo Fleurs", nel mese di dicembre 2025 Milanofiori Sviluppo ha completato la dismissione delle quote del Fondo Fleurs con la cessione ad alcuni investitori professionali istituzionali della quota di partecipazione residua.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

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 ed inoltre di prorogare 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.

Evoluzione prevedibile della gestione

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

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

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

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

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

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

Rapporti con imprese controllanti, collegate e correlate (Gruppo Brioschi)

Nel corso dell'esercizio 2025 il Gruppo Brioschi ha effettuato ordinarie 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 e affitto di spazi 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 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 nelle note 48 e 50 del bilancio consolidato al 31 dicembre 2025.

Rapporti con imprese controllanti, controllate, collegate e correlate (Brioschi Sviluppo Immobiliare spa)

Nel corso dell'esercizio 2025, Brioschi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese controllate, 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 e affitto di spazi 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 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 nelle note 38 e 39 del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

L'Orologio / Immobile di via Watteau a Milano

La società L'Orologio (controllata da Brioschi) è proprietaria dell'immobile di via Watteau a Milano che sino al 21 agosto 2025, data di sgombero da parte delle forze dell'ordine, è stato oggetto di occupazione abusiva da parte di appartenenti al Centro Sociale Leoncavallo. A partire da tale data, l'immobile è pertanto ritornato nella piena disponibilità della società.

La società, nel marzo 2001, ha provveduto a citare in giudizio gli occupanti abusivi. Con sentenza n. 3926/2003, il Tribunale di Milano ha pronunciato nei confronti dell'Associazione Mamme del Leoncavallo la condanna al rilascio dell'immobile. Con sentenza n. 2852/2004 la Corte d'Appello ha respinto l'appello presentato dall'Associazione Mamme del Leoncavallo e confermato la sentenza di primo grado. Con sentenza n. 9017/10 la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso presentato dagli occupanti, così confermando la sentenza del giudizio di appello.
Dal 2005 L'Orologio ha continuato a chiedere l'esecuzione delle sentenze e il rilascio dell'immobile abusivamente occupato.
Sino alla data di avvenuto sgombero del 21 agosto 2025 sono stati effettuati 133 accessi da parte dell'ufficiale giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del mancato intervento della Forza Pubblica, pur regolarmente richiesta e avvisata.
Nel contesto sopra detto, la società ha citato in giudizio la Presidenza del Consiglio dei Ministri ed il Ministero dell'Interno per ottenere la loro condanna al risarcimento dei danni dalla stessa subiti in dipendenza del ripetuto, mancato intervento della Forza Pubblica.
Il giudice di primo grado ha disposto apposita CTU per l'accertamento dell'entità dei danni subiti da L'Orologio. Il CTU ha quantificato il danno derivante alla società dal mancato sgombero dell'immobile in oltre 10 milioni di euro.
Con sentenza n. 6274 del 20 luglio 2023 il Tribunale di Milano ha respinto la domanda risarcitoria della società attrice, ritenendo che, per effetto del ritardo nell'esecuzione della sentenza, L'Orologio srl non avesse diritto ad un risarcimento del danno da responsabilità extracontrattuale, ma al più ad un indennizzo (da atto lecito lesivo) ai sensi della legge Pinto.
L'Orologio srl ha appellato la sentenza di primo grado. La Corte di Appello di Milano, con sentenza n. 2282/2024, pubblicata in data 29 ottobre 2024, ha accolto parzialmente l'appello de L'Orologio srl - accertando l'illeceità della condotta omissiva del Ministero dell'Interno (confermando invece la carenza di legittimazione passiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri). Per l'effetto, ha accolto la richiesta risarcitoria formulata dalla società in primo grado nei confronti del Ministero dell'Interni, seppure in misura inferiore al petitum.
In particolare, la Corte d'Appello ha ritenuto di non procedere ad una liquidazione analitica del danno e di non recepire le conclusioni raggiunte dal CTU nel giudizio di primo grado, ed è pervenuta ad una liquidazione equitativa, stabilendo l'ammontare del risarcimento in euro 3.039.150,00, oltre interessi legali dalla data della pubblicazione della sentenza al saldo e il rimborso di alcune spese di giudizio.
Il Ministero dell'Interno, ricevuta la notifica del titolo esecutivo, ha inoltre adempiuto spontaneamente al pagamento dell'importo oggetto di condanna.
Il 29 aprile 2025, in assenza di alcun ricorso in Cassazione anche considerata la difficoltà di impugnare in sede di legittimità la valutazione equitativa del danno, pur ritenuta non condivisibile, la sentenza è divenuta definitiva (passata in giudicato).

Infine, il 21 agosto 2025 l'immobile è rientrato nella disponibilità della società in seguito allo sgombero eseguito dalle forze dell'ordine.

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.

Attività di ricerca e sviluppo

Non vi sono da segnalare attività di ricerca e sviluppo da parte della Società e del Gruppo.

Azioni proprie

L'Assemblea del 22 maggio 2025 ha approvato la proposta di annullamento di tutte le n. 8.569.932 azioni proprie detenute, pari allo 1,088% del capitale sociale. L'annullamento delle azioni proprie, iscritte a un prezzo medio complessivo di 0,0849 euro per azione per un ammontare complessivo di 0,7 milioni di euro, è stata eseguita senza alcuna riduzione del capitale sociale. Pertanto, alla data della presente relazione la Società non detiene azioni proprie e/o della società controllante.

Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari

Dall'esercizio 2021 la "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari" non è più pubblicata congiuntamente alla relazione sulla gestione ma sarà disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo https://www.brioschi.it/it/relazione-di-corporate-governance/ oltre che sul meccanismo di stoccaggio autorizzato eMarket Storage (www.emarketstorage.com).

La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

Premessa

La presente sezione della Relazione sulla gestione fornisce una disamina delle tematiche di sostenibilità (sociali, ambientali e di governance) del Gruppo Brioschi con particolare attenzione agli aspetti di natura ambientale e sociale.

In detto ambito, il Gruppo non è attualmente soggetto ad alcun obbligo di legge sia con riferimento alla predisposizione di una dichiarazione di carattere non finanziario secondo il D. Lgs. 254/2016 (esonero per parametri dimensionali) che alle previsioni del D. Lgs. 125/2024 e la presente informativa non costituisce, in alcun modo, una adozione su base volontaria di tali normative.

Tuttavia, il lavoro della presente sezione è stato sviluppato prendendo a riferimento le attuali *best practice* in tema di *non-financial reporting*, ossia i GRI Standards, le indicazioni e metodologie di lavoro indicate dalla Corporate Sustainability Reporting Directive ("CSRD") e gli European Sustainability Reporting Standards ("ESRS").

In particolare, è stata introdotta un'analisi di materialità secondo la metodologia promossa dalla CSRD (analisi di doppia materialità, finanziaria e di impatto), sulla base della quale sono stati identificati i temi e le iniziative maggiormente rilevanti, in termini sia di potenziali impatti dell'impresa sull'ambiente esterno, sia di rischi e/o opportunità di natura economico-finanziaria per la stessa, e conseguentemente rendicontati.

L'analisi di materialità

Sebbene il Gruppo non sia soggetto alla normativa relativa alla CSRD, Brioschi ha avviato un processo di analisi di doppia materialità che ha permesso di identificare e prioritizzare i temi di sostenibilità più rilevanti. A partire da un'analisi che ha interessato numerose fonti documentali interne ed esterne, dalla lista dei temi indicati dagli ESRS e a seguito delle interviste condotte con gli Stakeholder, sono stati individuati i potenziali impatti generati dal Gruppo sulle persone e sull'ambiente nonché i principali rischi ed opportunità.
I risultati delle analisi su impatti e rischi/opportunità sono stati aggregati al fine di avere una visione complessiva dei temi e sottotemi prioritari per il Gruppo. In quest'ottica, i sottotemi considerati materiali sono quelli per i quali è stato individuato almeno un impatto, un rischio o un'opportunità con magnitudo elevata.
Riportiamo sinteticamente nel seguito le risultanze di tale attività:

Impatti

Tema	Sottotema	Descrizione Impatto	Tipologia	Fase della catena del valore	Magnitudo	Riferimento sezione "Rischi"
Cambiamento climatico	Adattamento ai cambiamenti climatici Mitigazione dei cambiamenti climatici Energia	Aumento delle concentrazioni di gas a effetto serra nell'atmosfera dovuto alle attività aziendali con conseguente rafforzamento e accelerazione dei cambiamenti climatici	Negativo Effettivo	Tutte le fasi	Elevata	Paragrafo "Rischi connessi all'impatto ambientale e sociale dei progetti di sviluppo Immobiliare"
Biodiversità ed ecosistemi	Fattori di impatto diretto sulla perdita di biodiversità	Impermeabilizzazione del suolo derivante dalla cementificazione	Negativo Effettivo	Operazioni proprie	Elevata	Paragrafo, "Rischi connessi all'impatto ambientale e sociale dei progetti di sviluppo Immobiliare"
Forza lavoro propria	Formazione e sviluppo delle competenze	Sviluppo delle competenze e supporto a percorsi di crescita professionale attraverso attività formative	Positivo Effettivo	Operazioni proprie	Elevata	Paragrafo "Rischi connessi all'evoluzione normativa e regolamentare".
Lavoratori nella catena del valore	Condizioni di lavoro Parità di trattamento e di opportunità per tutti Altri diritti connessi al lavoro	Violazione delle condizioni lavorative lungo la catena del valore; Trattamenti discriminatori e mancanza di equità nelle opportunità professionali dei lavoratori;	Negativo Potenziale	Filiera a monte	Elevata	Paragrafo "Rischi connessi alla concessione di appalti".
Comunità interessate	Impatti legati al territorio	Attenzione alla qualità della vita e dell'abitare attraverso la progettazione di edifici innovativi, integrati armoniosamente nel contesto urbano, che creano nuovi spazi di aggregazione e sviluppo	Positivo Effettivo	Operazioni proprie	Elevata	Paragrafo "Rischi connessi all'impatto ambientale e sociale dei progetti di sviluppo Immobiliare".
Condotta delle imprese	Corruzione attività e passiva	Promozione della libera concorrenza di mercato e sviluppo socioeconomico delle comunità in cui l'azienda opera	Positivo Effettivo	Operazioni proprie	Elevata	Paragrafo "Rischi connessi alla concessione di appalti".

Rischi e opportunità

Tema	Sottotema	Descrizione	Effetti	Tipologia	Magnitudo	Riferimento sezione "Rischi"
Cambiamento climatico	Adattamento ai cambiamenti climatici Mitigazione dei cambiamenti climatici Energia	Aumento della domanda di immobili con caratteristiche di sostenibilità/ridotto impatto climatico	Aumento dei ricavi	Opportunità	Elevata	Paragrafo "Rischi connessi all'impatto ambientale e sociale dei progetti di sviluppo Immobiliare".
		Evoluzione delle normative relative ai cambiamenti climatici e richieste di mercato	Aumento dei costi per materie prime per la costruzione di immobili che devono rispettare determinate certificazioni Aumento dei costi per materie prime e servizi	Rischio	Elevata	Paragrafo "Rischi connessi all'evoluzione normativa e regolamentare".
		Eventi climatici estremi di tipo acuto (es. alluvioni, frane, bombe d'acqua, trombe d'aria ecc.) che interessino impianti e le infrastrutture del Gruppo e/o di terzi	Aumento dei costi di riparazione	Rischio	Moderata	Paragrafo "Rischi connessi alla variazione dei prezzi delle materie prime".
		Aumento delle temperature	Aumento dei costi energetici	Rischio	Moderata	Paragrafo "Rischi connessi alla variazione dei prezzi delle materie prime".
Biodiversità ed ecosistemi	Impatti sull'estensione e sulla condizione degli ecosistemi	Bonifica di terreni per lo sviluppo immobiliare a causa delle condizioni del suolo	Aumento dei costi e della complessità operativa	Rischio	Elevata	
		Ripristino della biodiversità locale	Miglioramento della reputazione aziendale Conformità alle normative	Opportunità	Elevata	Paragrafo "Rischi connessi all'impatto ambientale e sociale dei progetti di sviluppo Immobiliare".
Forza lavoro propria	Condizioni di lavoro Altri diritti dei lavoratori	Soddisfazione dei dipendenti	Aumento della produttività Riduzione del turnover Miglioramento della reputazione aziendale	Opportunità	Elevata	
Consumatori e utilizzatori finali	.	Promozione della qualità dell'abitare	Attrattività per nuovi investimenti	Opportunità	Elevata	Paragrafo "Rischi connessi all'impatto ambientale e sociale dei progetti di sviluppo Immobiliare".

Nel seguito una sezione di approfondimento dei contenuti con evidenza di alcuni indicatori non finanziari riguardanti le politiche sul personale, l'impatto ambientale e sociale delle attività, la ricerca della sostenibilità e dell'innovazione, le relazioni con gli stakeholder e il territorio - per fornire un'informazione più completa sulla creazione di valore da parte del Gruppo Brioschi.

LE PERSONE E IL LAVORO

I Numeri del 2025

67	i lavoratori (dipendenti, collaboratori e amministratori con incarichi esecutivi)
96%	la percentuale di dipendenti assunti a tempo indeterminato
3,5%	il tasso di assenteismo dei dipendenti
12	la media degli anni di anzianità lavorativa dei dipendenti
28%	la percentuale dei dipendenti con laurea o master

Il lavoro nel Gruppo Brioschi nel 2025[3]

Il Gruppo Brioschi privilegia l'applicazione di contratti a tempo indeterminato, limitando il più possibile l'utilizzo di formule contrattuali che non favoriscono la progettualità a lungo termine.
La tabella mostra il numero dei lavoratori delle società del Gruppo al 31 dicembre 2024 e alla stessa data dell'anno precedente:

Lavoratori impiegati nel Gruppo	**anno 2025**	*% sul totale lavoratori*	**anno 2024**	*% sul totale lavoratori*
Personale dipendente con contratti a tempo indeterminato	51	*76%*	50	*78%*
Personale dipendente con contratti a tempo determinato	2	*3%*	4	*6%*
Personale con contratti intermittenti	7	*10%*	3	*5%*
Collaboratori non dipendenti	2	*3%*	3	*5%*
Amministratori con incarichi esecutivi	5	*8%*	4	*6%*
Totale personale Gruppo	**67**	***100%***	**64**	***100%***

Le variazioni rispetto all'esercizio precedente si riferiscono principalmente alla società H2C Gestioni, attiva nel settore alberghiero.

Al 31 dicembre 2025 il Gruppo Brioschi ha in organico 53 lavoratori dipendenti, di cui 51 assunti a tempo indeterminato e 2 con contratto a termine. Alla stessa data, la società ha inoltre in organico 7 contratti intermittenti, 2 collaboratori non dipendenti e 5 amministratori esecutivi presenti in modo continuativo.

[3] La presente sezione della Relazione sulla Gestione tiene conto di 8 dei 15 dipendenti di DueB, società partecipata al 50% da Brioschi e al 50% dalla controllante Bastogi, non consolidata ai fini del bilancio consolidato. Pertanto, il numero di lavoratori assunti con contratto di lavoro dipendente riportati nella presente sezione è pari a 53 unità rispetto alle 45 unità indicate nelle note descrittive al bilancio consolidato.

Il lavoro e la sicurezza nei cantieri

Nel corso dell'anno 2025 i principali cantieri sono stati i seguenti:

- *Il c.d. "Boschetto", un'opera di urbanizzazione nel comparto di Milanofiori Nord prevista dalla convenzione urbanistica, consistente nella trasformazione a parco pubblico di un'area boschiva al confine col Comune di Milano;*
- *La riqualificazione e ristrutturazione di 60 delle 159 camere dell'Hotel H2C, presso Milanofiori Nord;*

Nei cantieri di cui sopra sono stati coinvolti mediamente circa 6 lavoratori contemporaneamente per un totale di 255 giornate di apertura dei cantieri corrispondenti a 1530 uomini/giorno.
Nel 2025 non si è verificato alcun infortunio sul lavoro.
Nei cantieri attivi negli ultimi 3 anni non si sono verificati infortuni sul lavoro.

Turn over, mobilità interna e tasso di stabilità del personale dipendente

Nel 2025 il turn over ha riguardato 7 dipendenti in uscita dal Gruppo: 4 per dimissioni volontarie, 1 per pensionamento e 2 per conclusione del contratto di lavoro a tempo determinato.
Nel corso dell'esercizio, sono state assunte nel Gruppo 6 persone tutte in ambito alberghiero.

Nel 2025 il tasso di stabilità a un anno risulta del 92%, in lieve aumento rispetto all'anno precedente. La media di permanenza nel Gruppo è pari a 12 anni, in diminuzione rispetto al 2024.
La percentuale di personale con almeno 10 anni di permanenza nel Gruppo raggiunge il 58%, mentre i dipendenti con anzianità di permanenza pari o superiore ai 20 anni sono il 17%.

Relazioni industriali e contenziosi con i lavoratori

Dal 1979 (anno di acquisizione di Brioschi da parte della holding di controllo) a tutto il 2025, nelle società del Gruppo non sono state registrate ore di sciopero e non sono presenti rappresentanze sindacali.
Al 31 dicembre 2025 non risulta in essere alcun contenzioso con i lavoratori.

Salute e sicurezza dei lavoratori

Infortuni sul lavoro e in itinere

Tra i dipendenti del Gruppo Brioschi nel 2025 si è verificato un solo infortunio sul lavoro che ha comportato un'assenza complessiva di 37 giorni a cui si aggiungono 126 giorni di assenza derivanti dalla prosecuzione nel corso dell'anno di un infortunio verificatosi nel 2024.

Tasso di assenteismo e straordinari

Nel 2025 il tasso di assenteismo dei dipendenti del Gruppo Brioschi - calcolato come rapporto tra le giornate perse per sciopero, infortunio o malattia e il totale delle giornate

lavorabili - risulta del 3,5% in lieve aumento rispetto al 2024[4]. Il tasso è condizionato da un'assenza prolungata per infortunio di un dipendente di S'Isca Manna (circa 146 giorni) senza la quale il tasso di assenteismo risulterebbe pari al 2,3%.

Le ore di lavoro straordinario del Gruppo, senza considerare H2C Gestioni, sono passate da 766 nel 2024 a 564 del 2025. Il numero delle ore straordinarie registrate nel 2025 dalla società H2C Gestioni, attiva nel settore alberghiero, ammonta a 634, rispetto alle 1.091 ore del 2024.

Le persone del Gruppo Brioschi nel 2025

Composizione e professionalità

Al 31 dicembre 2025 sono 53 i dipendenti del Gruppo Brioschi, distribuiti tra la holding (10 persone) e altre quattro società del Gruppo. La maggior parte del personale svolge la propria attività presso la sede centrale di Milano; 33 dipendenti lavorano in due sedi operative di Milanofiori Nord ad Assago e 1 dipendente a Cagliari.

La tabella mostra la composizione del personale dipendente del Gruppo Brioschi per inquadramento e livello di istruzione al 31 dicembre 2025.

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	**Totale dipendenti**
Personale dipendente al 31 dicembre 2025	**6**	**10**	**26**	**11**	**53**
Master	0	0	0	0	0
Laurea	4	7	4	0	15
Diploma	2	3	19	5	29
Medie	0	0	3	6	9

I dipendenti sono prevalentemente professionisti qualificati, distribuiti in particolare nelle posizioni di responsabilità e tra gli impiegati. Il 55% dei dipendenti possiede un diploma, il 28% ha una laurea.

Nel Gruppo Brioschi c'è una prevalenza di personale con esperienza.

La tabella mostra la distribuzione del personale dipendente per fascia di età al 31 dicembre 2025.

Personale dipendente al 31 dicembre 2025	18-29 anni	30-39 anni	40-49 anni	50-70 anni
Uomini	7	2	7	19
Donne	2	5	3	8
Totale	**9**	**7**	**10**	**27**
Distribuzione in %	*17%*	*13%*	*19%*	*51%*

[4] Le ore di lavoro perse per infortunio, malattia o sciopero sono possibili indicatori organizzativi del rischio da stress lavoro correlato. Anche se non esistono parametri di riferimento precisi, un tasso di assenteismo inferiore al 2% è considerato indice di efficienza produttiva.

Al 31 dicembre 2025 il 70% dei dipendenti ha più di 40 anni, con una distribuzione prevalente nella fascia di età compresa tra i 50 e i 70 anni, mentre sono presenti 9 dipendenti sotto i 30 anni.
L'età media dei dipendenti nel 2025 si attesta a 47 anni, in lieve aumento rispetto all'esercizio precedente.

Aggiornamento e formazione

Nel corso del 2025, 52 dipendenti del Gruppo hanno partecipato a diversi corsi di formazione obbligatoria sulla sicurezza, per un totale complessivo di 332 ore. Una parte di questi corsi è stata organizzata con la collaborazione di Fondimpresa (Fondo professionale per la formazione continua rivolta a quadri, impiegati e operai).

Con Fondimpresa sono stati inoltre realizzati i seguenti corsi specialistici:
- "corso di Autocad" per il settore immobiliare: 1 persona per un totale di 15 ore;
- "corso di metodologie di sviluppo organizzativo" per il settore Staff e per il settore Food & Beverage dell'H2C Hotel: 14 persone per un totale di 112 ore;

Corsi finanziati in proprio:
- "formazione sicurezza e DUVRI": 9 persone per un totale di 22 ore.

Diversità e pari opportunità

Al 31 dicembre 2025, nel Gruppo Brioschi sono presenti 6 dipendenti di nazionalità diversa da quella italiana e 2 dipendenti rientranti nell'ambito del collocamento obbligatorio.

Le donne rappresentano il 34% dell'organico e ricoprono ruoli di responsabilità a tutti i livelli. Una donna è dirigente e 4 sono quadro.

Al 31 dicembre 2025, il peso della componente femminile, all'interno dell'organo di governo della quotata Brioschi Sviluppo Immobiliare, è del 43%.

Nei Consigli di amministrazione delle società controllate del Gruppo Brioschi, la presenza di donne si attesta al 14%, mentre all'interno dei collegi sindacali raggiunge il 29%.
Il Comitato per le nomine e le remunerazioni e il Comitato controllo, rischi e sostenibilità sono presieduti da una donna e sono costituiti per il 75% da donne. Una donna presiede, infine, gli Organismi di Vigilanza di Brioschi Sviluppo Immobiliare, Milanofiori Sviluppo, Milanofiori 2000 e H2C Gestioni.

Conciliazione tra tempi di vita e lavoro

Oltre agli strumenti previsti dalla legge, il Gruppo Brioschi supporta i dipendenti nella gestione di esigenze personali e familiari, con forme di flessibilità concordate tramite accordi con i singoli lavoratori, tenendo conto del tipo di attività svolta e delle necessità organizzative dell'azienda.
Il 49% dei dipendenti ha un'età compresa tra i 18 e i 49 anni e di questi il 39% è di genere femminile, la componente più interessata alla conciliazione tra lavoro, tempi di vita e impegni familiari.

Al 31 dicembre 2025 nel Gruppo Brioschi, accanto ai contratti a tempo pieno, vengono applicati 3 contratti a tempo parziale con un orario compreso tra le 20 e le 30 ore settimanali. Tutti i contratti part time sono di donne che ne hanno fatto richiesta per motivi di conciliazione con gli impegni familiari. Tutte le donne in part time sono assunte con contratto a tempo indeterminato (1 quadro, 1 impiegata e 1 operaia) e hanno un'età compresa fra i 36 e i 55 anni. Una persona con contratto part time usufruisce, per motivi di salute, anche di una forma parziale e temporanea di telelavoro.
Nel corso dell'anno, nessun dipendente ha usufruito di un periodo di astensione per maternità e paternità.
Due lavoratori uomini hanno usufruito, nell'arco dell'anno, di permessi straordinari per assistenza a familiari (legge 104/92 – Legge 151) per un totale di 2.160 ore.

Agevolazioni e iniziative per il personale

I dipendenti del Gruppo usufruiscono di buoni pasto, tranne i dipendenti della società H2C Gestioni che utilizzano il servizio ristorazione interno all'albergo di Milanofiori Nord.
Nel 2025 il Gruppo Brioschi ha erogato buoni pasto per un valore complessivo di 36.202 euro.

Il Gruppo ha convenzioni con il Centro Auxologico di Milano (sconti sulle tariffe delle visite mediche per i dipendenti), e con alcuni ristoranti che riservano uno sconto al personale del Gruppo compreso tra il 10% e il 15%.

I dipendenti del Gruppo Brioschi usufruiscono anche di una serie di agevolazioni per l'utilizzo di servizi presso alcune strutture di proprietà del Gruppo o del Gruppo di controllo cui Brioschi appartiene. Tra queste: Open Care – Servizi per l'arte, l'Area Multisport dell'Unipol Forum (estesa anche ai familiari), l'H2C Hotel Milanofiori Nord e il Teatro Repower.
Il Gruppo Brioschi offre ai dipendenti la possibilità di disporre di biglietti omaggio per gli spettacoli e le manifestazioni che si svolgono presso l'Unipol Forum e il Teatro Repower.

Il Gruppo Brioschi promuove attivamente azioni volte al sostegno delle persone in difficoltà.

In considerazione della ripresa delle attività nel Gruppo Brioschi, il ricorso allo smart working nel corso del 2025 è risultato limitato a situazioni specifiche compatibili con le esigenze operative delle società.

Nel 2025 è stata rinnovata la copertura, a favore di tutti i dipendenti, esclusi i dirigenti già coperti da polizza contrattuale, di una polizza assicurativa sulla vita a totale carico delle società di appartenenza. La polizza garantisce, in caso di premorienza a seguito di malattia o infortunio (comprese le conseguenze da Covid-19 e da qualsiasi altra influenza pandemica), un capitale assicurato che raddoppia in presenza di figli minori.

I dipendenti del Gruppo assunti a tempo indeterminato, suddivisi per categorie omogenee (operai, impiegati e quadri), hanno potuto usufruire di un piano di welfare che prevede la concessione di somme aggiuntive (per l'anno 2025 sono andate dai 1.000 euro per i quadri fino ai 2.000 euro per gli operai) rispetto a quelle contrattualmente spettanti. I beni e servizi possono essere usufruiti dal dipendente o dalla sua famiglia.

Nonostante la fine dello stato di emergenza sanitaria da Covid-19 ed il venir meno degli obblighi di legge, il Gruppo Brioschi ha continuato a mantenere all'interno dei propri uffici la possibilità per i dipendenti di usufruire di mascherine chirurgiche o FFP2, messe a disposizione dall'azienda.

LA RESPONSABILITÀ VERSO LA COMUNITA', IL TERRITORIO E L'AMBIENTE

Brioschi Sviluppo Immobiliare, nello svolgimento della propria attività, si pone anche l'obiettivo di migliorare diversi aspetti dei luoghi in cui opera e in cui le comunità vivono, lavorano, si esprimono e si relazionano.

Brioschi Sviluppo Immobiliare non ha iscritto a bilancio attività di ricerca e sviluppo, ai sensi dell'articolo 2428, comma 3, numero 1, c.c.. Tuttavia, nella sua quotidiana attività di sviluppatore immobiliare, la Società si dedica a una ricerca costante, con particolare attenzione ai seguenti ambiti:

- qualità del vivere, del lavorare e dell'abitare;
- risparmio energetico e sostenibilità ambientale;
- forme di aggregazione e inclusione sociale;
- attenzione al paesaggio e qualità degli spazi aperti;
- approccio partecipato e multidisciplinare allo sviluppo immobiliare;
- rigenerazione urbana;
- valorizzazione della produzione agricola locale;
- digitalizzazione, anche attraverso l'implementazione della metodologia BIM nei processi di sviluppo immobiliare;
- sistemi di mobilità sostenibile.

Consumo di suolo e sviluppo immobiliare sostenibile

Il Gruppo, nei grandi progetti di sviluppo immobiliare nei quali è coinvolto, presta particolare attenzione alla sostenibilità in termini di consumo di suolo, con la finalità di ottenere un equilibrio tra superfici edificate ed ambiente circostante. Con riferimento ai principali progetti di sviluppo in portafoglio (Milanofiori Nord ad Assago, attualmente in fase di completamento e Milanofiori Sud a Rozzano) riportiamo alcuni dati relativi all'impatto delle superfici edificate misurato in termini di Indice Territoriale. Tale indice è determinato come rapporto tra la superficie edificabile (assunta pari alla superficie lorda di pavimento) e l'area complessiva su cui viene sviluppato il progetto (Superficie Territoriale).

	Milanofiori Nord	Milanofiori Sud
Superficie edificabile (SLP)	218.000	310.000
Superficie territoriale	357.000	554.350
Indice Territoriale	**0,61**	**0,56**

Per quanto riguarda lo sviluppo di Milanofiori Sud, l'Indice Territoriale è stato calcolato non includendo nella superficie territoriale le aree agricole del Parco Sud Milano, pari a circa 280.000 mq, che il Comune di Rozzano ha comunque voluto considerare nella superficie territoriale di Piano.

Contenimento e riduzione degli impatti ambientali

Fin dall'impostazione iniziale, nel masterplan del 2004, lo sviluppo del comparto di Milanofiori Nord è stato caratterizzato da scelte imprenditoriali e progettuali improntate a obiettivi di sostanziale e concreta sostenibilità ambientale.
Tale filosofia si è declinata in una serie di scelte: dal determinante contributo economico per la realizzazione del prolungamento della linea metropolitana M2, alla realizzazione di un'autonoma centrale di cogenerazione e teleriscaldamento dedicata al comparto, fino alle soluzioni architettoniche e costruttive di volta in volta adottate per i singoli edifici.
Si è così configurato un nuovo quartiere attento alle tematiche ambientali, alla mobilità pubblica e privata, oltre che alla qualità della vita delle persone che vi vivono e lavorano.
A conferma della bontà di questa scelta, una serie di edifici realizzati ha ottenuto certificazioni internazionali relative alle tematiche di sostenibilità ambientale e alla qualità della vita degli occupanti.
Tra queste, si segnala la certificazione LEED® e WELL®, livello Gold, dell'edificio "U1" e LEED®, livello Gold, per quanto riguarda l'edificio "U3" e la certificazione LEED, livello Platinum, per l'edificio "U16".

Brioschi ha attuato un processo di formazione e di implementazione della metodologia BIM nella progettazione e nella gestione del cantiere, con l'elaborazione di proprie linee guida aziendali. Il BIM consente, tra l'altro, di ottimizzare i processi produttivi e l'utilizzo delle risorse, con un beneficio indiretto sull'ambiente.

L'energia a basso impatto ambientale prodotta per cogenerazione

Il quartiere di Milanofiori Nord è dotato di una centrale di teleriscaldamento, che funziona con due caldaie con potenza nominale di 6,6 MWh ciascuna, e un motore di cogenerazione da 2 MWh termici e 2 MWh elettrici. Sia le caldaie che il motore sono alimentati a gas metano.
La cogenerazione è un sistema efficiente per produrre in maniera combinata energia elettrica ed energia termica, recuperando il calore prodotto dalla combustione del metano che altrimenti verrebbe disperso nell'atmosfera.
L'intero comparto di Milanofiori raggiunge in questo modo l'autosufficienza nella produzione di energia termica, evitando la proliferazione nei vari edifici di impianti autonomi, dimezzando inoltre le emissioni complessive di CO_2. La centrale è fornita di un sistema di controllo che garantisce il monitoraggio continuato delle emissioni in ambiente.

Solare, fotovoltaico, geotermia e risparmio energetico

La quota di energia autoprodotta dal complesso di Milanofiori Nord viene aumentata grazie all'impiego di:

- solare termico, con pannelli posizionati sulle terrazze e sulle coperture, per la produzione di acqua calda sanitaria;
- fotovoltaico, predisposto per ridurre al minimo i costi energetici condominiali, ad uso del complesso residenziale e degli edifici direzionali di più recente realizzazione. L'energia prodotta viene utilizzata per l'illuminazione delle parti comuni, gli ascensori e l'irrigazione del verde, l'energia non utilizzata viene ceduta alla rete.

Un importante contributo alla produzione di energie rinnovabili arriverà dagli impianti fotovoltaici collocati negli edifici “U1” e “U3”, una volta completate le lunghe procedure di attivazione degli impianti già consegnati e funzionanti.

Le serre bioclimatiche, collocate tra l’abitazione e la terrazza delle residenze, funzionano da sistema termoregolatore in grado di ridurre la dispersione del calore delle abitazioni del 40% (equivalente a 123 metri cubi di gas metano per il riscaldamento all’anno). Le terrazze orientate a sud contribuiscono, inoltre, a ridurre di oltre il 30% i consumi energetici degli edifici.

L’impianto geotermico a circuito aperto dell’edificio U27 a Milanofiori Nord utilizza acqua di falda come vettore termico per avviare il ciclo di lavoro della pompa di calore. Quest’ultima funziona prelevando l’acqua di falda poi immessa nella vicina Roggia Carleschina. L’acqua, non alterata chimicamente, viene quindi reintrodotta in natura e utilizzata per l’irrigazione. L’impianto geotermico sostituisce completamente la caldaia per il riscaldamento ed i gruppi frigo per il raffrescamento.

Gli impianti geotermici sono il sistema con il più basso impatto ambientale complessivo e il minore valore di emissioni di CO_2 tra tutte le tecnologie disponibili per la climatizzazione[5]. Smaltendo il calore nel sottosuolo, infatti, questi impianti generano nel periodo estivo un accumulo termico per la successiva stagione invernale e non contribuiscono in alcun modo all’inquinamento termico dell’atmosfera.

Rispetto a un tradizionale impianto condensato ad aria, e a parità di potenza termica erogata, il risparmio energetico medio con l’utilizzo di geotermia è di circa il 24% (con picchi di circa il 30% nel periodo estivo e del 15% circa in quello invernale).

Per i motivi di cui sopra nel progetto di sviluppo della prima fase di Milanofiori Sud, presentato al Comune di Rozzano nel marzo 2022, è stato previsto un uso estensivo della geotermia al servizio dell’intero comparto. Uso favorito dalla vicinanza di rogge in cui recapitare l’acqua prelevata dalla falda a seguito dello scambio termico.

Nel 2025 Brioschi ha proseguito le attività di analisi e lo studio di fattibilità tecnico-economica per l’inserimento di impianti fotovoltaici sui tetti di edifici di sua proprietà (a Milanofiori Nord e a Rottofreno). In aggiunta, il Gruppo sta valutando anche la possibilità di sviluppare impianti agrivoltaici (sistemi combinati di coltivazione e produzione di energia elettrica con impianti fotovoltaici) su aree agricole di proprietà, in partnership con società specializzate nella realizzazione e gestione di questo tipo di impianti.

Mobilità sostenibile e riduzione del traffico

Il Gruppo Brioschi valuta attentamente gli impatti ambientali dovuti al traffico e incentiva sistemi di mobilità sostenibile all’interno dei propri progetti di sviluppo.

Il contributo più rilevante ha riguardato il prolungamento della linea 2 della metropolitana, che dal 2011 collega Assago al centro di Milano.

Il Gruppo, tramite la controllata Milanofiori 2000, è da tempo impegnato nello studio di soluzioni viabilistiche, in particolare di connessione autostradale, che consentano di risolvere annose problematiche che riguardano l’area di Milanofiori Nord. Nel 2020

[5] Rapporto EPA (United States Environmental Protection Agency).

sono stati prospettati al Comune di Assago e alla società Milano Tangenziali - Milano Serravalle, approfonditi studi sul traffico e nuove soluzioni viabilistiche.
Nel 2021, il Comune di Assago ha esaminato la proposta di Milanofiori 2000, esprimendo una valutazione positiva. A luglio 2023 Milanofiori 2000 ha depositato in Comune lo studio di fattibilità tecnico-economica per l'indizione della conferenza dei servizi preliminare.

In prossimità della stazione Milanofiori Nord, in aggiunta ai 663 parcheggi coperti di interscambio realizzati negli anni passati, è stata incrementata la dotazione di posti auto con 164 nuovi stalli.

Nel 2024 il Gruppo ha inoltre collaborato con il Gruppo Electrip al progetto di installazione a Milanofiori Nord di 16 colonnine ultraveloci con 32 attacchi da 400 kW, per un totale di 6,4 MW. Secondo i calcoli dell'operatore, l'hub sarà in grado di servire fino a 1.500 veicoli al giorno con energia al 100% da fonti rinnovabili, risultando il più potente hub di ricarica per veicoli elettrici d'Italia e del sud Europa.

Ambiente

Nel 2020-2021 Brioschi ha partecipato al progetto relativo al concorso "C40 Reinventing cities, un bando internazionale per progetti urbani resilienti e a zero emissioni", indetto dal Comune di Milano per la riqualificazione ambientale e sociale di un importante ambito di rigenerazione urbana, l'area dell'ex Macello. Nel 2020 il progetto presentato dal team guidato da Brioschi era stato selezionato tra i cinque finalisti. La Società ha poi deciso di non partecipare alla fase finale del concorso, a causa dei vincoli, nel frattempo, posti dalla Soprintendenza e della conseguente eccessiva onerosità dell'operazione. Tuttavia, la partecipazione al concorso ha consentito a Brioschi di approfondire le più recenti tecnologie e strategie legate ai molteplici aspetti della sostenibilità ambientale, del risparmio energetico, della eliminazione delle emissioni di CO2 e della rigenerazione di un ampio comparto urbanistico.

Nel corso dell'anno sono proseguiti i lavori per la bonifica e il miglioramento ambientale del bosco di pioppo nero situato a nord del comparto Milanofiori Nord e assoggettato al P.I.F. (Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano), in cui sarà realizzato un parco pubblico. Il bosco sarà attrezzato con parco giochi, percorso vita, rifugio per gli insetti e un percorso didattico dotato di semenzaio con le sementi raccolte nel bosco.

L'H2C Hotel di Milanofiori Nord ha ottenuto le certificazioni ISO 14001: 2015 riguardante il Sistema di Gestione per l'Ambiente e ISO 45001:2018 sul Sistema di Gestione per la Salute e Sicurezza sul Lavoro, entrambe rilasciate dall'organismo di certificazione CERT International.

Nel corso dell'anno, l'H2C Hotel di Milanofiori Nord ha portato avanti il processo già intrapreso di contenimento dell'utilizzo della plastica, utilizzando bicchieri in fibra di mais, tovaglioli compostabili, bottigliette d'acqua nei minibar realizzate per il 25% con PET riciclato e posateria monouso compostabile.

Dal 2021 è stata implementata, in collaborazione con la società Up2You, una nuova iniziativa a favore dell'ambiente: ai clienti che scelgono di rinunciare alla pulizia della camera durante il proprio soggiorno, l'albergo regala un codice valido per piantare un

albero all'interno di uno dei progetti di riforestazione disponibili sulla piattaforma Up2You, contribuendo a piantare un totale di 600 alberi.

L'albergo utilizza esclusivamente detersivi biodegradabili e propone ai clienti la possibilità di scegliere se riutilizzare le lenzuola e gli asciugamani nelle camere.

Il ristorante dell'H2C Hotel predilige i prodotti biologici e a km 0.

Per evitare il più possibile gli imballaggi superflui, l'Hotel ha eliminato l'utilizzo di prodotti monodose e ha dotato tutte le camere di dispenser per sapone e bagnoschiuma/shampoo.

Negli uffici della Società viene utilizzata esclusivamente carta mani realizzata in Fiberpack, il materiale ottenuto dal riciclo delle fibre di cellulosa presenti nei contenitori Tetra Pak.

Comunità

Nel 2025 il Gruppo Brioschi ha intrapreso diverse iniziative a favore della comunità.

Anche nel 2025 Milanofiori 2000 ha concesso più volte in comodato d'uso gratuito alla Fondazione Francesca Rava (www.nph-italia.org) uno spazio in Piazza degli Incontri a Milanofiori Nord per ospitare un temporary store solidale. I fondi raccolti sono stati destinati a dare un aiuto concreto ai bambini in difficoltà in Italia, in Haiti e nel mondo. La Società ha provveduto all'allestimento, alle forniture e ai servizi connessi allo svolgimento delle giornate di vendita.

La società Infrafin ha concesso alla cooperativa sociale Chico Mendes, con un contratto di comodato d'uso gratuito, terreni abbandonati dagli ortisti comunali di Rozzano. Grazie alla vittoria del bando Ruralis di Fondazione Cariplo, in quest'area si darà vita ad una vigna didattica, con orto e frutteto, riprendendo l'antica produzione vinicola di pianura, scomparsa a causa di un insetto devastatore. Verrà piantato un nuovo vitigno resistente, denominato PIWI, per ricreare, in modo innovativo, la tradizionale produzione di uva con un basso impatto ambientale. Per i primi sei mesi dell'anno tre persone in condizione di svantaggio hanno potuto usufruire di un contratto di tirocinio per il lavoro in Vigna destinato alla produzione, senza uso di pesticidi e di prodotti chimici e a bassissimo impatto ambientale, di uva da tavola e da vino. Al termine del tirocinio, i tre partecipanti hanno ottenuto un attestato di competenze utile ad ottenere un lavoro stabile.

Nel 2025 la società Infrafin ha completato la riqualifica del piano terra dell'edificio situato all'interno dell'area gestita dalla società agricola Sant'Alberto, grazie ad un contributo di Regione Lombardia, a valere sui fondi PNRR destinati all'Architettura Rurale, che ha coperto una parte dei costi. L'area sarà in parte destinata ad attività sociali a beneficio della comunità residente, in collaborazione con le istituzioni, pubbliche e private, del territorio.

È proseguita la collaborazione con il Consorzio Almeno 331 e con RiMaflow (www.rimaflow.it), la Cooperativa Sociale di Comunità di Trezzano sul Naviglio.

Alcuni dipendenti hanno collaborato con GOEL – il Gruppo Cooperativo della Locride (www.goel.coop) che opera per il riscatto e il cambiamento della Calabria attraverso il lavoro legale, la promozione sociale e un'opposizione attiva alla 'ndrangheta.

Dirigenti, consulenti e collaboratori del Gruppo Brioschi hanno supportato la cooperativa “Il frantoio del Parco” per il consolidamento e lo sviluppo del progetto di recupero di 30.000 ulivi di proprietà pubblica in Maremma.

Brioschi Sviluppo Immobiliare, direttamente o tramite le proprie controllate, è iscritta alle seguenti associazioni: Assolombarda, Assoimmobiliare e Assimpredil Ance.
Anche nel 2025, alcuni esponenti del Gruppo Brioschi hanno ricoperto incarichi negli organi sociali di Comunità Nuova (www.comunitanuova.it) e dell’Istituto per il sostentamento del clero della Diocesi di Milano (www.idsc.mi.it)

La tutela del territorio e lo sviluppo agricolo di prossimità

La Società Agricola Sant'Alberto, conduce in affitto complessivamente circa 218 ettari di terreni in Lombardia, dei quali 178 di proprietà di società partecipate da Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Riforestazione e biodiversità

Dal 2003 la Società Agricola Sant'Alberto ha destinato alla riforestazione parte dei terreni della Cascina Sant'Alberto di Rozzano. L'impianto forestale è stato progettato per migliorare la biodiversità e l'ecosistema, creando un reticolo di corridoi biotici favorevoli alla riproduzione della fauna. Negli anni, su un'estensione di circa 22 ettari, sono stati messi a dimora oltre 20.000 piante, tra alti fusti e arbusti. Di queste, oltre 6.500 sono state piantati a ridosso dei canali e dei fossi di scolo, nell'ambito di un finanziamento europeo per contrastare l'inquinamento delle falde acquifere attraverso l'utilizzo di piante come sistema fito-depurativo.

Un rapporto redatto a gennaio 2019 dal dipartimento di Biologia animale dell'Università di Pavia, ha classificato la Cascina Sant'Alberto come l'oasi di ripopolamento faunistico con il più alto incremento riproduttivo di fagiani e lepri della Provincia di Milano.

La coltivazione naturale

La Società Agricola Sant'Alberto coltiva circa 70 ettari a cereali, utilizzando la rotazione delle colture con prato stabile per preservare la fertilità del terreno.
I cereali, coltivati senza l'utilizzo di presidi chimici, vengono venduti sul mercato.

Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2025

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, Vi proponiamo di riportare a nuovo la perdita di 4.344.501 euro.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Eugenio Kannès



118° Esercizio

Bilancio consolidato
al 31 dicembre 2025

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione
del 25 marzo 2026)**

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico consolidato (*)

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Note	31 dic 2025	31 dic 2024
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	16.191	17.740
Altri ricavi e proventi	3	5.030	309
- di cui non ricorrenti		*3.148*	*0*
Variazione delle rimanenze	4	(1.046)	(2.113)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	5	(447)	(417)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	6	(937)	(972)
Altri costi per servizi	7	(7.339)	(6.693)
Costi per godimento beni di terzi	8	(71)	(59)
Costi per il personale	9	(3.162)	(3.106)
Ammortamenti e svalutazioni	10	(2.947)	(3.651)
Altri costi operativi	11	(1.769)	(1.313)
RISULTATO OPERATIVO		**3.503**	**(275)**
Utili/(perdite) da partecipazioni	12	6.699	4.449
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	13	(224)	325
Proventi (oneri) finanziari netti	14	(4.513)	(5.209)
- di cui non ricorrenti		*27*	*0*
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		**5.465**	**(710)**
Imposte dell'esercizio	15	(153)	(217)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		**5.312**	**(927)**
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		**5.361**	**(904)**
Azionisti terzi		**(49)**	**(23)**
Utile (perdita) per azione	16		
Base		0,007	(0,001)
Diluito		0,007	(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	31 dic 2025	31 dic 2024
Utile / (perdita) dell'esercizio		**5.312**	**(927)**
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		70	71
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	32	**70**	**71**
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR		67	16
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	32	**67**	**16**
Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale		**137**	**87**
Totale Utili / (perdite) complessivi		**5.449**	**(840)**
ATTRIBUIBILI A:			
Gruppo		5.498	(817)
Azionisti terzi		(49)	(23)

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	Note	31 dic 2025	31 dic 2024
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	17	14.050	14.116
Investimenti immobiliari	18	90.328	92.042
Attività immateriali	19	509	540
Partecipazioni	20-21-22	44.962	52.712
Crediti verso società correlate	23	2.069	3.302
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	24	1.342	1.805
Attività per imposte anticipate	25	1.261	1.300
TOTALE		**154.521**	**165.817**
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	26	40.696	42.555
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	27	17	17
Crediti commerciali	28	1.645	1.714
Crediti verso società correlate	29	4.672	2.343
Altri crediti ed attività correnti	30	781	3.062
Disponibilità liquide	31	12.927	1.929
TOTALE		**60.738**	**51.620**
TOTALE ATTIVITA'		**215.259**	**217.437**

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	Note	31 dic 2025	31 dic 2024
PATRIMONIO NETTO	32		
Capitale sociale		114.515	114.515
Azioni Proprie		0	(728)
Riserve di risultato		(10.269)	(8.637)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(65)	(202)
Utile (perdita) dell'esercizio		5.361	(904)
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		**109.542**	**104.044**
Capitale e riserve di terzi	33	(117)	(68)
PATRIMONIO NETTO		**109.425**	**103.976**
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	34	24.771	26.269
Passività da leasing	36	27.822	31.661
Fondo rischi ed oneri	37	288	258
Fondo trattamento fine rapporto	38	1.267	1.221
Passività per imposte differite	39	159	415
Altre passività non correnti	40	2.541	2.994
TOTALE		**56.848**	**62.818**
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	41	14.750	14.262
Passività da leasing	36	4.229	4.136
Debiti commerciali	42	19.433	20.838
Debiti tributari	43	868	431
Debiti verso società correlate	44	6.980	4.725
Altri debiti e passività correnti	45	2.726	6.251
TOTALE		**48.986**	**50.643**
TOTALE PASSIVITA'		**105.834**	**113.461**
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		**215.259**	**217.437**

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

	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 2023	**114.515**	**(728)**	**(8.637)**	**(289)**	**104.861**	**(122)**	**104.739**
Utili (perdite) complessivi rilevati nel'esercizio	0	0	(904)	87	(817)	(23)	(840)
Acquisizione Immobiliare Cascina Concorezzo	0	0	0	0	0	77	77
Saldo al 31 dicembre 2024	**114.515**	**(728)**	**(9.541)**	**(202)**	**104.044**	**(68)**	**103.976**

(*) 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 2024	**114.515**	**(728)**	**(9.541)**	**(202)**	**104.044**	**(68)**	**103.976**
Utili (perdite) complessivi rilevati nel'esercizio	0	0	5.361	137	5.498	(49)	5.449
Annullamento azioni proprie	0	728	(728)	0	0	0	0
Saldo al 31 dicembre 2025	**114.515**	**0**	**(4.908)**	**(65)**	**109.542**	**(117)**	**109.425**

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic 2025	31 dic 2024
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		5.312	(927)
Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni	12	(1.132)	(991)
Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari	13	224	(325)
Oneri finanziari	14	4.866	5.755
Proventi finanziari da attività di investimento	14	(353)	(546)
Imposte sul reddito	15	153	217
Ammortamenti e svalutazioni	10	2.947	3.651
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	9-7-11	446	(639)
Svalutazione rimanenze (Utilizzo) fondo svalutazione rimanenze	4	291	606
Plusvalenza da cessione partecipazioni		(5.567)	(3.458)
Decremento (incremento) delle rimanenze		1.568	1.185
Decremento (incremento) delle attività correnti		(1.169)	4.915
Incremento (decremento) delle passività correnti		(3.499)	1.227
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie		33	(2.038)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		**4.120**	**8.632**
Oneri finanziari corrisposti		(4.608)	(5.692)
Imposte sul reddito corrisposte		(145)	(669)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		**(633)**	**2.271**
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali ed immateriali		(1.017)	(1.675)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		13.354	17
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie		1.155	170
Incasso dividendi		1.109	893
Incasso corrispettivi relativi ad attività di investimento cedute in precedenti esercizi		1.883	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		**16.484**	**(595)**
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incremento debiti verso banche		3.230	4.664
Rimborso debiti verso banche		(4.334)	(8.190)
Rimborso passività da leasing		(3.749)	(3.203)
Incremento (Decremento) delle altre passività finanziarie		0	323
Acquisto azioni proprie		0	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		**(4.853)**	**(6.406)**
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette		**10.998**	**(4.730)**
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		**1.929**	**6.659**
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		**12.927**	**1.929**

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	31 dic 2025	di cui parti correlate	31 dic 2024	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.191	242	17.740	248
Altri ricavi e proventi	5.030	13	309	21
- di cui non ricorrenti	*3.148*	*0*	*0*	*0*
Variazione delle rimanenze	(1.046)	0	(2.113)	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(447)	(13)	(417)	(11)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(937)	0	(972)	0
Altri costi per servizi	(7.339)	(2.909)	(6.693)	(2.809)
Costi per godimento beni di terzi	(71)	1	(59)	(7)
Costi per il personale	(3.162)	(753)	(3.106)	(753)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.947)	0	(3.651)	0
Altri costi operativi	(1.769)	(1)	(1.313)	(1)
RISULTATO OPERATIVO	**3.503**	**(3.420)**	**(275)**	**(3.312)**
Risultato da partecipazioni	6.699	6.699	4.449	4.449
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	(224)	(224)	325	325
Proventi (oneri) finanziari netti	(4.513)	(28)	(5.209)	196
- di cui non ricorrenti	*27*	*0*	*0*	*0*
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	**5.465**	**3.027**	**(710)**	**1.658**
Imposte dell'esercizio	(153)	0	(217)	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	**5.312**	**3.027**	**(927)**	**1.658**

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (la "Società" o "Brioschi" o "Brioschi Sviluppo Immobiliare") è una società per azioni 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 dell'esercizio del Gruppo sono descritti nella Relazione sulla gestione ed un prospetto riepilogativo delle attività immobiliari del Gruppo è presentato in allegato (Allegato 1).

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2025 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'*International Accounting Standards Board* ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005 e delle altre norme e disposizioni CONSOB in materia di bilancio. Con IFRS si intendono anche gli *International Accounting Standards* ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS *Interpretations Commitee*, precedentemente denominato *International Financial Reporting Interpretations Committee* ("IFRIC") e ancor prima *Standing Interpretations Committee* ("SIC").

Il bilancio consolidato è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le voci di bilancio che secondo gli IFRS sono rilevate al *fair value* ai sensi dell'IFRS 9 e dell'IFRS 13, specificate nei criteri di valutazione delle singole voci di seguito riportati.

Con riferimento alla continuità aziendale, come più diffusamente indicato al paragrafo "Rischio di liquidità" della Relazione sulla gestione, sulla base dell'aggiornamento del piano finanziario per gli esercizi 2026 e 2027, dei risultati operativi e finanziari ad oggi conseguiti, delle disponibilità liquide che alla data di riferimento ammontano a 12.927 migliaia di euro, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per la redazione del bilancio consolidato di Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2025.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Brioschi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 25 marzo 2026.

Schemi di bilancio

Il bilancio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la Situazione patrimoniale-finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa del Gruppo. Il bilancio è stato redatto in costanza di schemi e principi.

Gli schemi del bilancio previsti dallo IAS 1 e utilizzati nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2025 sono i seguenti:

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

I prospetti di bilancio e i valori indicati nelle Note Esplicative, salvo dove diversamente indicato, sono rappresentati in migliaia di Euro.

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione del bilancio consolidato, il Gruppo Brioschi ha adottato nella predisposizione del conto economico consolidato 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. Tali schemi sono gli stessi utilizzati per la presentazione del bilancio d'esercizio della Capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

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 dell'esercizio 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.

La data di riferimento del bilancio è il 31 dicembre 2025.

Il consolidamento dei bilanci di esercizio 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 31 dicembre 2025, 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

Aggregazioni di imprese

Quando il Gruppo acquisisce un *business*, quindi un'attività aziendale costituita da fattori di produzione e processi sostanziali applicati a tali fattori che sono in grado di contribuire alla creazione di produzione, le aggregazioni aziendali sono rilevate secondo il metodo dell'acquisizione. Secondo tale metodo il corrispettivo trasferito in un'aggregazione aziendale è valutato al *fair value*, calcolato come la somma dei *fair value* delle attività trasferite e delle passività assunte dal Gruppo alla data di acquisizione e degli strumenti di capitale emessi in

cambio del controllo dell'impresa acquisita. Gli oneri accessori alla transazione sono generalmente rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

Alla data di acquisizione, le attività identificabili acquisite e le passività assunte sono rilevate al *fair value* alla data di acquisizione; costituiscono un'eccezione le seguenti poste, che sono invece valutate secondo il loro principio di riferimento:

- Imposte differite attive e passive (IAS 12);
- Attività e passività per benefici ai dipendenti (IAS 19);
- Attività destinate alla vendita e Discontinued Operation (IFRS 5);
- Passività o strumenti di capitale relativi a pagamenti basati su azioni dell'impresa acquisita o pagamenti basati su azioni relativi al Gruppo emessi in sostituzione di contratti dell'impresa acquisita (IFRS 2);
- Leasing (IFRS 16).

L'avviamento è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *fair value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al *fair value* oppure al pro-quota del *fair value* delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al *fair value* alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale *fair value*, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di *fair value* qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale).

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo nell'impresa acquisita è valutata al *fair value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Le aggregazioni aziendali avvenute prima dell'1 gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

Aggregazioni di imprese sotto comune controllo

Ai fini della rappresentazione contabile delle operazioni di aggregazione aziendale sotto comune controllo si fa riferimento al documento Assirevi OPI n. 1 Revised "Trattamento contabile delle business combination under common control nel bilancio d'esercizio e nel bilancio consolidato".
Nel bilancio consolidato le attività nette del business oggetto di trasferimento vengono rilevate dall'entità acquirente ai loro valori contabili storici come risultanti dal bilancio consolidato della controllante comune ad eccezione del caso in cui l'operazione di aggregazione aziendale abbia una significativa influenza sui flussi di cassa futuri delle attività nette trasferite per le entità interessate, nel quale caso l'entità acquirente applica il principio IFRS 3.
L'eventuale differenza tra il valore di trasferimento e i valori contabili storici del business trasferito rappresenta una operazione con soci da rilevare, a seconda delle circostanze, come una contribuzione o distribuzione di patrimonio netto delle entità coinvolte nell'operazione.

Partecipazioni in imprese collegate

Una collegata è un'impresa nella quale il Gruppo è in grado di esercitare un'influenza significativa, ma non il controllo né il controllo congiunto.

I risultati economici e le attività e passività delle imprese collegate sono rilevati nel bilancio consolidato utilizzando il metodo del patrimonio netto, ad eccezione dei casi in cui sono classificate come detenute per la vendita (si veda nel prosieguo).

Secondo tale metodo, le partecipazioni nelle imprese collegate sono rilevate nella situazione patrimoniale e finanziaria al costo, rettificato per le variazioni successive all'acquisizione nelle attività nette delle collegate, al netto di eventuali perdite di valore delle singole partecipazioni. Le perdite delle collegate eccedenti la quota di interessenza (comprensiva anche dei crediti finanziari) del Gruppo nelle stesse, non sono rilevate, a meno che il Gruppo non abbia assunto un'obbligazione per la copertura delle stesse. L'eccedenza del costo di acquisizione rispetto alla percentuale spettante al Gruppo del valore corrente delle attività, passività e passività potenziali identificabili della collegata alla data di acquisizione è riconosciuto come avviamento. Il valore di carico dell'investimento è assoggettato a test di impairment almeno annualmente o ogniqualvolta si ravvisino indicatori di impairment. Il minor valore del costo di acquisizione rispetto alla percentuale di spettanza del Gruppo del *fair value* delle attività, passività e passività potenziali identificabili della collegata alla data di acquisizione è accreditata a conto economico nell'esercizio dell'acquisizione.

Con riferimento alle operazioni intercorse fra un'impresa del Gruppo e una collegata, gli utili e le perdite non realizzati sono eliminati in misura pari alla percentuale di partecipazione del Gruppo nella collegata, ad eccezione del caso in cui le perdite non realizzate costituiscano l'evidenza di una riduzione nel valore dell'attività trasferita.

Partecipazioni in joint venture

Una *joint venture* è un accordo contrattuale mediante il quale il Gruppo intraprende con altri partecipanti un'attività economica sottoposta a controllo congiunto. Per controllo congiunto si intende la condivisione per contratto del controllo su un'attività economica ed esiste solo quando le decisioni strategiche finanziarie e operative dell'attività sono assunte con il consenso unanime delle parti che condividono il controllo.

Gli accordi di *joint venture* che implicano la costituzione di una entità separata nella quale ogni partecipante ha una quota di partecipazione sono denominati partecipazioni a controllo congiunto. Il Gruppo rileva le partecipazioni a controllo congiunto utilizzando il metodo del patrimonio netto, come riportato nel precedente paragrafo.

Riconoscimento dei ricavi

Il principio IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti detta le regole per la misurazione e per la rilevazione contabile dei ricavi dai contratti di cessione di beni e servizi. Il principio prevede un modello in cinque fasi per la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente. L'ambito di applicazione del principio è costituito da tutti i ricavi derivanti dai contratti con i clienti ad eccezione di quelli regolamentati da altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari.
I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il modello IFRS 15 sono:

- l'identificazione del contratto con il cliente;
- l'identificazione delle obbligazioni contrattuali;
- la determinazione del prezzo;
- l'allocazione del prezzo alle obbligazioni contrattuali;
- i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna obbligazione contrattuale.

I ricavi del Gruppo per cessioni di beni e servizi sono infatti principalmente riconducibili alle seguenti tipologie:

- Locazione del portafoglio immobiliare;
- Cessione di immobili;
- Prestazioni di servizi.

Locazione del portafoglio immobiliare - La misurazione e la rilevazione contabile dei ricavi da locazione, esulano dall'ambito di applicazione dell'IFRS 15 e sono, invece, regolate dall'IFRS 16 "Leases". I contratti di locazione stipulati dal Gruppo, inoltre, non prevedono, in linea generale, l'erogazione ai conduttori di significativi servizi aggiuntivi alla pura locazione che possano rientrare nell'ambito dell'IFRS 15. Possono essere previsti riaddebiti di costi ai conduttori, che non qualificano l'esistenza di prestazioni di servizi (il Gruppo agisce come "agent" piuttosto che come "principal" nella gestione dei rapporti sottostanti).

Cessioni di immobili - Le cessioni di beni immobili avvengono a mezzo di rogito notarile e, di regola, l'unica obbligazione assunta dal Gruppo attiene alla cessione dell'*asset*, senza obbligazioni aggiuntive, né particolari garanzie. Talune cessioni, principalmente relative a immobili di particolare rilevanza, possono prevedere specifiche clausole (es. garanzie di reddito, corrispettivi variabili incluse eventuali penali) le cui stime vengono considerate nella determinazione del corrispettivo. Non sono generalmente previsti corrispettivi aggiuntivi non monetari, né corrispettivi da pagare all'acquirente. È possibile che i potenziali acquirenti versino caparre o acconti prezzo alla stipula dei contratti preliminari di vendita. Se il lasso di tempo che intercorre tra la definizione del preliminare e la stipula dell'atto definitivo di cessione è superiore all'anno vengono considerate nel prezzo le componenti finanziarie implicite significative.
In conformità alle regole previste dall'IFRS 15 le vendite sono rilevate con l'adempimento dell'obbligazione di cessione assunta, al momento del trasferimento degli immobili agli acquirenti. Il trasferimento si considera avvenuto quando l'acquirente acquisisce il controllo dell'immobile compravenduto, inteso come capacità di deciderne l'uso e di trarne sostanzialmente tutti i benefici.

Tale criterio trova applicazione sia nell'ipotesi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione, sia nell'ipotesi di cessione di immobili destinati alla locazione. In quest'ultimo caso, infatti, la dismissione dell'investimento immobiliare viene generalmente ottenuta mediante la vendita. La data di dismissione dell'investimento immobiliare coincide con la data in cui l'acquirente ottiene il controllo del bene, ossia, conformemente all'IFRS 15, con il momento in cui è adempiuta "l'obbligazione di fare".

Prestazioni di servizi - Le prestazioni di servizi si riferiscono principalmente ai servizi alberghieri e, in misura minore, a servizi di consulenza e servizi di gestione dei parcheggi di Milanofori Nord.

Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi

I costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico secondo il principio della competenza e si sostanziano in decrementi di benefici economici che si manifestano sotto forma di flussi finanziari in uscita o di sostenimento di passività.

Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza temporale, sulla base degli interessi maturati utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.
Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (*qualifying asset* ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono.
Tutti gli altri oneri finanziari sono rilevati a conto economico nel corso dell'esercizio nel quale sono sostenuti.
I dividendi spettanti sono rilevati quando si stabilisce il diritto della Società a riceverne il pagamento, che corrisponde con la delibera assembleare di distribuzione.

Imposte

Le imposte dell'esercizio sono costituite dalla somma delle imposte correnti e differite rilevate come componenti dell'utile (perdita) d'esercizio nel conto economico separato, con esclusione dunque di quelle rilevate direttamente nel patrimonio netto o tra le altre componenti del conto economico complessivo.

Le imposte dell'esercizio rappresentano la somma delle imposte correnti e differite.

Le imposte correnti sono basate sul risultato imponibile dell'esercizio. Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel conto economico poiché esclude componenti positive e negative che saranno tassabili o deducibili in altri esercizi ed esclude inoltre voci che non saranno mai tassabili o deducibili. La passività per imposte correnti è calcolata utilizzando le aliquote vigenti o di fatto vigenti alla data di bilancio, tenendo conto inoltre degli effetti derivanti dall'attivazione nell'ambito del Gruppo del consolidato fiscale nazionale.

Le imposte differite sono le imposte che ci si aspetta di pagare o di recuperare sulle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e delle passività ed il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale, contabilizzate secondo il metodo della passività. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili, mentre le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che vi saranno

risultati fiscali imponibili in futuro che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili. Le attività e passività differite non sono rilevate se le differenze temporanee derivano da avviamento o dall'iscrizione iniziale (non in operazioni di aggregazioni di imprese) di altre attività o passività in operazioni che non hanno influenza né sul risultato contabile né sul risultato imponibile.
Le passività fiscali differite sono rilevate sulle differenze temporanee imponibili relative a partecipazioni in imprese controllate, collegate ed a controllo congiunto, ad eccezione dei casi in cui il Gruppo sia in grado di controllare l'annullamento di tali differenze temporanee e sia probabile che queste ultime non si annulleranno nel prevedibile futuro.

Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di riferimento e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

Le imposte differite sono calcolate in base all'aliquota fiscale che ci si aspetta sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività. Le imposte differite sono imputate direttamente al conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate direttamente a patrimonio netto, nel qual caso anche le relative imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima autorità fiscale e il Gruppo intende liquidare le attività e le passività fiscali correnti su base netta.

La Capogruppo e la quasi totalità delle società controllate hanno rinnovato l'adesione per il triennio 2025-2027 al consolidato fiscale nazionale della controllante Bastogi Spa, ai sensi degli artt. dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003. Bastogi funge pertanto da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

Utile per azione

L'utile per azione è calcolato dividendo il risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni in circolazione, escludendo le eventuali azioni proprie in portafoglio. Ai fini del calcolo dell'utile (perdita) diluito per azione, la media ponderata delle azioni in circolazione è modificata assumendo la conversione di tutte le potenziali azioni aventi effetto diluitivo.

Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Gli "Immobili, impianti e macchinari e altri beni" sono iscritti all'attivo, quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.
Gli immobili, impianti e macchinari e altri beni utilizzati per la produzione o la fornitura di beni e servizi o per scopi amministrativi sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati. I beni composti da componenti di importo significativo, con vite utili differenti sono contabilizzati separatamente.

Gli immobili in corso di costruzione per fini produttivi e per uso amministrativo sono iscritti al costo, al netto delle svalutazioni per perdite di valore. Il costo include eventuali onorari professionali. La

politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di *assets* definibili come "*qualifying*", come previsto dal principio IAS 23R.
Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile per l'uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

L'ammortamento viene determinato in ogni periodo a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni e, in caso di dismissione, fino al termine dell'utilizzo.

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

- fabbricati: 2% - 6,67% (*)
- impianti: 6,6% - 10% (*)
- attrezzature commerciali: 15%
- mobili e macchine ordinarie d'ufficio: 12%
- macchine elettroniche ed elettriche: 20%
- automezzi: 25%

(*) Tali aliquote si riferiscono ad alcuni fabbricati ed impianti a cui è stata attribuita una vita teorica rispettivamente di 50 anni e di 15 anni, anche in base a indicazioni fornite da terzi indipendenti.

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata, ad eccezione di quelli che, per loro natura, sono soggetti a deperimento fisico nel corso del tempo.

Le migliorie sui beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, in base alla natura del costo sostenuto e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo se dipendente dal conduttore.

Le spese incrementative e di manutenzione che producono un significativo e tangibile incremento della capacità produttiva o della sicurezza dei cespiti o che comportano un allungamento della vita utile degli stessi, vengono capitalizzate e portate ad incremento del cespite su cui vengono realizzate ed ammortizzate in relazione alla vita utile residua del cespite stesso cui fanno riferimento, rideterminata alla luce del beneficio apportato da tali investimenti.
I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico.

La vita utile del bene è rivista annualmente e viene modificata nel caso in cui, nell'esercizio, siano effettuate manutenzioni incrementative o sostituzioni che ne comportino una variazione apprezzabile.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita di valore determinata secondo i criteri descritti nel paragrafo "Perdita di valore di attività", l'attività viene corrispondentemente svalutata.

L'utile o la perdita generati dalla cessione di un elemento di immobili, impianti e macchinari e altri beni è determinato come differenza tra il corrispettivo netto dalla cessione e il valore contabile del bene, e viene rilevato nell'utile o perdita di esercizio rispettivamente tra gli "Altri ricavi e proventi" in caso di plusvalenza o tra gli "Altri costi operativi" in caso di minusvalenza.

Diritti d'uso per beni in leasing

I leasing sono trattati in conformità al principio contabile IFRS 16 che prevede un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti (i) l'identificazione del bene, (ii) il diritto di sostituzione dello stesso, (iii) il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e (iv) il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio IFRS 16 stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee). In detto ambito la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi) avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto se la Società e/o il Gruppo hanno la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere altresì rimisurata (con corrispondente rettifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/ modifica degli accordi contrattuali, variazione dei parametri da cui dipendono i pagamenti variabili, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto.

Diversamente, nel caso di accordo con un locatario in ragione del quale il Gruppo rinunci ad alcuni pagamenti dovuti per il leasing relativi unicamente a canoni di locazione passati (c.d. past rent), tale rinuncia viene considerata una estinzione dei crediti da leasing maturati (con conseguente eliminazione contabile degli stessi come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui viene perfezionato l'accordo.

Il Gruppo si avvale delle esenzioni che permettono di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "*low-value assets*" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Con riferimento alle opzioni:

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;
- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è esclusa dall'ambito IFRS 16;
- con riferimento ai tassi di attualizzazione sono utilizzati i tassi di finanziamento marginale in luogo dei tassi di interesse impliciti dei vari contratti di leasing in quanto di difficile determinazione;
- i contratti con elementi sottostanti affini sono valutati utilizzando un unico tasso di attualizzazione;

- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

Per quanto riguarda infine i contratti di locazione attiva, il locatore (lessor) deve classificare ognuno dei suoi leasing come leasing operativo o come leasing finanziario. Un leasing è classificato come finanziario se trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante; diversamente il leasing è invece classificato come operativo. La classificazione del leasing è effettuata alla data di inizio e viene rideterminata solo in caso di modifica del leasing.

Per quanto riguarda i leasing operativi (che costituiscono la fattispecie più ricorrente per il Gruppo) i pagamenti dovuti sono generalmente rilevati come proventi con un criterio a quote costanti ovvero secondo un altro criterio sistematico se più rappresentativo delle modalità con le quali si riduce il beneficio derivante dall'uso dell'attività sottostante.

Coerentemente, qualora i leasing operativi prevedano agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi contrattuali iniziali, queste sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata dei relativi contratti.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari, rappresentati da immobili posseduti per la concessione in affitto e/o per l'apprezzamento in termini di capitale, sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

La voce in oggetto include altresì gli immobili in corso di sviluppo destinati alla concessione in locazione o aventi finalità non ancora determinate.

Restano validi i criteri di valutazione descritti al paragrafo precedente "Immobili, impianti e macchinari e altri beni".

Attività immateriali

Le attività sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

L'ammortamento è effettuato sistematicamente in quote costanti per il periodo della loro prevista utilità futura.

Perdita di valore di attività

Almeno annualmente, ad ogni data di redazione del bilancio, il Gruppo verifica l'esistenza di indicatori di potenziale riduzione di valore per le attività costituite da immobilizzazioni materiali, immobilizzazioni immateriali a vita utile definita e partecipazioni e, in caso affermativo, ne determina il relativo valore recuperabile (c.d. impairment test). Nel caso dell'avviamento e delle attività immateriali a vita indefinita, la valutazione del valore recuperabile viene invece fatta almeno annualmente, anche in assenza di indicatori di potenziale riduzione di valore.

Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (*cash generating unit*). In particolare, relativamente al business immobiliare tale valutazione viene effettuata sui singoli immobili o aree edificabili. Dove non è possibile stimare il valore recuperabile di una attività individualmente, il Gruppo effettua la stima del valore recuperabile della unità generatrice di flussi finanziari a cui l'attività appartiene.

L'ammontare recuperabile è il maggiore fra il *fair value* al netto dei costi di vendita e il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri stimati sono scontati al loro valore attuale utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette le valutazioni correnti di mercato del valore del denaro e dei rischi specifici dell'attività.

Se l'ammontare recuperabile di una attività (o di una unità generatrice di flussi finanziari) è stimato essere inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile. Una perdita di valore è rilevata nel conto economico immediatamente.

Quando una svalutazione non ha più ragione di essere mantenuta, il valore contabile dell'attività (o dell'unità generatrice di flussi finanziari), ad eccezione dell'avviamento, è incrementato al nuovo valore derivante dalla stima del suo valore recuperabile, ma non oltre il valore netto di iscrizione che l'attività avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione per perdita di valore. Il ripristino del valore è imputato al conto economico.

In relazione al patrimonio immobiliare, le valutazioni al *fair value* sono effettuate per singolo immobile sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti (Colliers Valuation Italy S.r.l. – di seguito "COLLIERS", RYZE S.p.A. – di seguito "RYZE" e KROLL Advisory S.p.A. – di seguito "KROLL"). In detto ambito, in considerazione del bene oggetto di valutazione, si precisa che i criteri adottati sono:

- metodo della trasformazione: basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua l'operazione immobiliare; i flussi di cassa sono il risultato della differenza fra costi, principalmente di sviluppo, e ricavi;
- metodo comparativo diretto: basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali;
- metodo reddituale: basato sul valore attuale dei redditi potenziali futuri di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito al tasso di mercato.

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione, l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce, nonché la specifica situazione urbanistica. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 6,03% ed il 13,40%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 5,25% ed il 7,50%.
In tale ambito, i dati reddituali di base hanno considerato sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impiantistiche e lo stato di conservazione del bene in esame; tali valori derivano da indagini di mercato puntuali effettuate sia direttamente in loco (per gli immobili oggetto di sopralluogo), sia con il supporto di banche dati degli esperti indipendenti che di pubblicazioni periodiche di settore. Inoltre, i periti indipendenti, nell'ambito delle valutazioni immobiliari, qualora abbiano riconosciuto che la sostenibilità abbia impatto sul valore dei singoli *asset*, hanno riflesso da una parte i maggiori costi di trasformazione e dall'altra la comprensione

di come gli operatori di mercato possano includere determinati requisiti ESG nelle loro offerte con conseguenti effetti sul valore di mercato dei beni.

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliari), le valutazioni di impairment sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti anch'essi da perizie immobiliari.

Si segnala che al 31 dicembre 2025 la Capitalizzazione di Borsa della Capogruppo risulta inferiore al valore del patrimonio netto consolidato di 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.

Rimanenze

Le rimanenze, costituite principalmente da aree da edificare, immobili in costruzione e ristrutturazione ed immobili destinati alla vendita, sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato.
Il costo di acquisto o di produzione è inclusivo degli oneri accessori, di ristrutturazione o urbanizzazione sostenuti.
La politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di *assets* definibili come "*qualifying*", come previsto dal principio IAS 23R.

Il valore di mercato dei beni è determinato sulla base di apposite perizie predisposte da terzi indipendenti, periodicamente aggiornate, come descritto al paragrafo "Perdita di valore di attività".

In particolare, gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Crediti

I crediti rappresentati da crediti finanziari sono originariamente iscritti al costo rappresentato dal *fair value*, incrementato dei costi di transazione direttamente attribuibili. In seguito, sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

I crediti *non performing* (NPL) acquistati a prezzi significativamente inferiori ai valori nominali, inclusi nell'attivo non corrente, sono classificati come crediti e sono valutati al loro costo ammortizzato. Si procede all'adeguamento del valore contabile dei crediti *non performing* ogniqualvolta vi sia una modifica nella stima dei flussi di cassa attesi. Le eventuali differenze sono riconosciute a conto economico.

I crediti commerciali e gli altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo, sono rilevati in bilancio al loro valore nominale e successivamente valutati al costo ammortizzato ridotto al loro presunto valore di realizzo tramite il fondo svalutazione crediti, stimato secondo procedure che possono prevedere sia svalutazioni di singole posizioni, se individualmente significative, per le quali si

manifesta un'oggettiva condizione di inesigibilità totale o parziale, sia svalutazioni su base collettiva formulate sulla base di dati storici e statistici (cd. "*expected credit losses*" o "ECL") secondo il modello delle perdite attese lungo tutta la vita del credito come previsto dal principio IFRS 9.

Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Le attività finanziarie detenute per la negoziazione sono iscritte e valutate ogni fine periodo al *fair value*. Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni nel *fair value* sono imputati al conto economico del periodo.

Disponibilità liquide

La voce relativa alle disponibilità liquide include cassa, conti correnti bancari, depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, e in ogni caso aventi scadenza pari o inferiore a tre mesi alla data di acquisizione, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

Attività non correnti detenute per la vendita

Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) classificati come detenuti per la vendita sono valutati al minore tra il loro valore di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita. Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) sono classificate come detenute per la vendita quando si prevede che il loro valore di carico sarà recuperato mediante un'operazione di cessione anziché il loro utilizzo nell'attività operativa dell'impresa. Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita è considerata altamente probabile e l'attività (o il gruppo di attività) è disponibile per un'immediata vendita nelle sue condizioni attuali.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al *fair value*, come stabilito dallo IAS 39. Infatti, così come consentito dall'IFRS 9, il Gruppo Brioschi ha deciso di differire l'applicazione del modello di *hedge accounting* secondo l'IFRS 9 e continuare con il modello dello IAS 39.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in *hedge accounting*, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- *Fair value hedge* – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alle variazioni del *fair value* di un'attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del *fair value* dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.
- *Cash flow hedge* – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata quale componente del risultato complessivo. L'utile o la

perdita cumulati sono eliminati dal patrimonio netto ed imputati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico.

Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi a patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.
Se *l'hedge accounting* non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al *fair value* dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono riconosciute inizialmente al *fair value*, al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili.
In seguito, sono valutati al costo ammortizzato, ad eccezione degli strumenti derivati, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi rischi ed oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali di natura legale o implicita, che derivano da eventi passati, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione della Direzione e sono attualizzati quando l'effetto è significativo.

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

Tutti i benefici ai dipendenti sono contabilizzati e riflessi in bilancio secondo il criterio di competenza economica.
I programmi per benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro sono rappresentati da accordi formalizzati, in virtù dei quali la Società fornisce, a uno o più dipendenti, benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro.
I programmi a contribuzione definita sono piani di benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro, in base ai quali la Società versa contributi predeterminati a un'entità distinta (un fondo) e non ha, o avrà, un'obbligazione legale o implicita a pagare ulteriori contributi qualora il fondo non disponga di attività sufficienti a far fronte alle obbligazioni nei confronti dei dipendenti.

Il fondo trattamento di fine rapporto è considerato un piano a benefici definiti. Tale valore tiene conto dell'effetto di attualizzazione al fine di stimare l'ammontare da corrispondere al momento della risoluzione del rapporto di lavoro.

Il debito e il costo del periodo rilevato a conto economico in relazione ai benefici forniti sono determinati utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito (*Projected Unit Credit Method*), effettuando le valutazioni attuariali alla fine di ogni esercizio. Gli utili e le perdite attuariali

che derivano dalla rimisurazione in ogni esercizio della passività e attività sono rilevate nel patrimonio netto tra gli Altri utili/(perdite) complessivi.

La valutazione attuariale è affidata a consulenti esterni al Gruppo. Gli utili e le perdite attuariali da modifica delle variabili storiche e per cambiamenti nelle ipotesi economiche e demografiche vengono rilevati nel Conto economico complessivo consolidato.

Debiti commerciali

I debiti commerciali sono originariamente rilevati in bilancio al valore nominale. In seguito, sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Stime ed assunzioni

La redazione del bilancio e delle relative note richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.
In tale contesto si conferma l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario. Gli sviluppi dei conflitti attualmente in corso, l'evoluzione delle tensioni presenti in maniera diffusa a livello internazionale (recentemente culminate con l'escalation in Iran) e l'aumento delle frizioni commerciali hanno infatti determinato una persistente volatilità di numerosi dati macroeconomici, dei prezzi dell'energia e delle materie prime, interruzioni nelle catene di approvvigionamento e cambiamenti nei modelli di commercio globale con potenziali implicazioni dirette sull'informativa finanziaria. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio; pertanto, è ragionevolmente possibile che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione sulla recuperabilità delle attività immateriali, dei beni immobili e delle partecipazioni, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi, a cui si aggiungono, le stime e le assunzioni utilizzate per la determinazione dei diritti d'uso e delle relative passività per leasing.
In relazione al patrimonio immobiliare, detenuto direttamente ed indirettamente per il tramite delle partecipazioni, le valutazioni sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti; la valutazione deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro che possono variare sensibilmente e pertanto produrre variazioni – sul valore contabile degli immobili - ad oggi non prevedibili né stimabili.
Le principali variabili e assunzioni caratterizzate da incertezza sono:

- i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la distribuzione nel tempo dei suddetti flussi;
- i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2025

Nulla da segnalare in quanto ad oggi applicabile alle operazioni 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 31 dicembre 2025

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 31 dicembre 2025.

- 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 si applicheranno dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

- 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 si applicheranno dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2025

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 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.

Esposizione degli importi nelle Note Esplicative

Le informazioni contenute nelle Note Esplicative sono espresse in migliaia di euro se non diversamente specificato.

Altre informazioni

Rapporti con la Pubblica Amministrazione

Ai sensi della Legge 124 del 2017 articolo 1 commi dal n. 125 al n. 129, si evidenziano nel seguito gli importi ricevuti dalle società appartenenti al Gruppo Brioschi nel corso dell'esercizio preso in esame.

Valori espressi in euro

Società ricevente	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi ricevuti e / o riconosciuti	Data incasso e / o riconoscimento	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	Gestore dei Servizi Energetici - GSE Spa	1.895	30/06/2025	Contributo in conto impianti - riconoscimento di incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni attraverso adesione a "Conto Termico" ex D.M. 16/02/2016 e DPR 455/00
	Gestore dei Servizi Energetici - GSE Spa	4.114	31/07/2025	Contributo in conto impianti - riconoscimento di incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni attraverso adesione a "Conto Termico" ex D.M. 16/02/2016 e DPR 455/00
H2C Gestioni Srl	Camera di Commercio Industria e Artigianato di Milano - Monza Brianza - Lodi	1.220	05/08/2025	Contributo a fondo perduto bando "Filiera turistica sostenibile e accessibile 2025"
TOTALE		**7.229**		

Per ulteriori informazioni si invita a consultare il Registro Nazionale degli Aiuti di Stato ove applicabile.

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 16.191 migliaia di euro (17.740 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	965	62
- a correlate	0	2.800
	965	2.862
Affitti attivi		
- a terzi	8.669	8.717
	8.669	8.717
Prestazioni di servizi		
- a terzi	6.337	5.956
- a correlate	220	205
	6.557	6.161
TOTALE	**16.191**	**17.740**

I ricavi per cessione di unità immobiliari realizzati nell'esercizio si riferiscono principalmente (900 migliaia di euro) alla vendita di un immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna, mentre nell'esercizio precedente la voce faceva principalmente riferimento alla vendita di n. 123 posti auto a Milanofiori Nord. Tale cessione fu perfezionata contestualmente alla stipula dell'accordo transattivo tra la controllata Milanofiori Sviluppo e il Fondo Fleurs, conseguente l'accertamento delle rendite catastali definitive degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, oggetto di cessione nel corso dell'esercizio 2022.

Le cessioni immobiliari in esame hanno generato complessivamente un margine negativo di 754 migliaia di euro (positivo per 383 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

Gli affitti attivi da terzi, pari a 8.669 migliaia di euro (8.717 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

Valori espressi in migliaia di euro

Società	31 dic. 2025	31 dic. 2024	Località
Milanofiori 2000	7.381	7.435	Assago (MI)
Brioschi Sviluppo Immobiliare	648	650	Latina
Maimai	625	617	Rottofreno (PC)
H2C Gestioni	15	15	Assago (MI)

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 5.562 migliaia di euro (5.132 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) alle prestazioni di servizi alberghieri forniti dalla società controllata H2C Gestioni. Nel corso dell'esercizio, in linea con i piani aziendali, sono proseguite le attività gestionali che hanno permesso di evidenziare una crescita dei ricavi;
- per 657 migliaia di euro (605 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 fatturati 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 5.030 migliaia di euro (309 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) principalmente riconducibili:
- per 3.148 migliaia di euro all'importo 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;
- per 1.600 migliaia di euro alla maturazione di una quota del corrispettivo, sospensivamente condizionata, per la cessione del Complesso Immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta nel 2018.

4. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia complessivamente un valore negativo di 1.046 migliaia di euro (negativo per 2.113 migliaia di euro al 31 dicembre 2024). La voce include:

- alcune variazioni negative riconducibili alle cessioni immobiliari per complessivi 1.692 migliaia di euro, principalmente attribuibili all'immobile di Quartu Sant'Elena (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna, e alla svalutazione netta dei beni immobiliari per complessivi 291 migliaia di euro (svalutazioni per 311 migliaia di euro al netto di ripristini di valore per 20 migliaia di euro);
- una variazione positiva per complessivi 937 migliaia di euro riconducibile ai costi capitalizzati nel corso dell'esercizio principalmente sull'iniziativa di sviluppo di Milanofiori Nord.

Come riportato precedentemente al paragrafo "Perdite di valore di attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare sulla base del fair value (desunto da apposite perizie predisposte da periti indipendenti) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di perdita di valore delle attività legati al mercato immobiliare oltre che all'andamento dei corsi di borsa.
Oltre agli effetti economici indicati sopra, l'analisi di impairment non ha condotto a ulteriori svalutazioni e/o ripristini di valore.

5. Acquisto di beni immobiliari e altri beni

La voce ammonta a 447 migliaia di euro (417 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 937 migliaia di euro (972 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), include principalmente i costi di sviluppo immobiliare sostenuti nel corso dell'esercizio a Milanofiori Nord.

7. Altri costi per servizi

Ammontano a 7.339 migliaia di euro (6.693 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Prestazioni tecniche e amministrative	1.428	1.632
Emolumenti ad amministratori	1.160	1.093
Utenze	829	812
Manutenzioni	713	578
Spese di facchinaggio, lavaggio e noleggio biancheria	372	325
Assicurazioni e fideiussioni	345	307
Spese di pulizia	338	320
Commissioni d'agenzia	270	288
Spese legali e notarili	242	284
Spese condominiali e comprensoriali	232	215
Prestazioni revisioni contabili	211	207
Spese di quotazione in borsa	147	141
Costi per servizi di gestione parcheggi	144	144
Commissioni e spese bancarie	135	115
Costi per assistenza servizi informatici	71	89
Emolumenti a sindaci	67	67
Perizie	47	40
Commissioni e spese di intermediazione	46	22
Accantonamenti (rilasci) per rischi ed oneri	34	(416)
Altri costi	508	430
TOTALE	**7.339**	**6.693**

La voce “Prestazioni tecniche e amministrative” è principalmente riconducibile ad oneri professionali sostenuti dalla Capogruppo e dalle controllate Milanofiori 2000, H2C Gestioni, Lenta Ginestra e Milanofiori Sviluppo.

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

Le voci “Spese di facchinaggio, lavaggio e noleggio biancheria” e “Spese di pulizia” si incrementano principalmente in relazione all’incremento dei volumi dell’attività alberghiera gestita dalla controllata H2C Gestioni.

La voce “Accantonamenti (rilasci) per rischi ed oneri” dell’esercizio precedente si riferiva principalmente al rilascio di accantonamenti pregressi in ragione del venir meno di alcuni possibili oneri futuri di natura immobiliare.

8. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 71 migliaia di euro (59 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione di macchine d’ufficio.

9. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 3.162 migliaia di euro (3.106 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Salari e stipendi	2.270	2.231
Oneri sociali	719	718
Costi per TFR	163	124
Altri costi per il personale	10	33
TOTALE	**3.162**	**3.106**

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 31 dicembre 2025 i dipendenti del Gruppo sono 52 (49 al 31 dicembre 2024).

L'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Categoria:		
- dirigenti	5	6
- quadri	7	7
- impiegati	22	23
- operai	11	10
- contratti a chiamata	7	3
TOTALE	**52**	**49**

Il numero medio dei dipendenti (*full time equivalent*) nel corso dell'esercizio, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata è 45, invariato rispetto al precedente esercizio.

10. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 2.947 migliaia di euro (3.651 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Ammortamento attività materiali	2.906	3.629
Ammortamento attività immateriali	41	22
TOTALE	**2.947**	**3.651**

Il decremento è principalmente attribuibile al completamento, nel corso del precedente esercizio, del processo di ammortamento degli impianti delle superfici a destinazione commerciale, paracommerciale e ricettiva a Milanofiori Nord.

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdita di valore di attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare principalmente sulla base del *fair value* (desunto da apposite perizie predisposte da periti indipendenti). Ad eccezione di quanto riportato alla Nota 4, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori appostazioni di bilancio. Una variazione di +/- 25 punti base dei tassi di attualizzazione (costo medio ponderato del capitale) utilizzati per la determinazione del valore recuperabile dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare

avrebbe generato maggiori svalutazioni per 1 milione di euro ovvero minori svalutazioni/ripristini di valore per complessivi 0,6 milioni di euro.

11. Altri costi operativi

Ammontano a 1.769 migliaia di euro (1.313 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
IMU/TASI	1.270	1.233
Altre imposte e tasse	192	308
Svalutazioni (rilasci) per rischi e perdite su crediti	253	41
Accantonamenti (rilasci) per altri costi operativi	(4)	(404)
Altri oneri	58	135
TOTALE	**1.769**	**1.313**

Il decremento delle voci “Altre imposte e tasse” include alcuni oneri riconducibili alla transazione con il Fondo Fleurs perfezionata nel corso dell’esercizio precedente e minori imposte di varia natura.

La voce “Accantonamenti (rilasci) per altri costi operativi” nell’esercizio comparativo si riferiva principalmente al rilascio di accantonamenti pregressi in ragione del venir meno di alcuni possibili oneri futuri relativi ad imposte e tasse su alcuni immobili di proprietà.

12. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo di 6.699 migliaia di euro (positivo per 4.449 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e risulta così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Fondo Fleurs	6.356	802
Camabo	347	31
DueB	(4)	1
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	0	3.451
Immobiliare Cascina Concorezzo	0	160
Euromilano	0	7
Altro	0	(3)
TOTALE	**6.699**	**4.449**

L’importo di 6.356 migliaia di euro relativo al Fondo Fleurs include per 5.567 migliaia di euro la plusvalenza derivante dalla cessione a terzi di tutte le quote detenute nel fondo medesimo e, per la parte residua pari a 789 migliaia di euro, l’utile derivante dalla valutazione della partecipazione secondo il metodo del patrimonio netto fino alla data di cessione. Si rimanda alla Relazione sulla gestione per maggiori informazioni.

Nell’esercizio precedente, la voce includeva gli effetti economici positivi (3.451 migliaia di euro) derivanti dalla cessione a terzi di tutte le quote detenute nel Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare.
Con riferimento alla società Immobiliare Cascina Concorezzo, a seguito dell’acquisto di un’ulteriore 25% di interessenza, a partire dal quarto trimestre 2024 la società è oggetto di consolidamento integrale e non più consolidata secondo il metodo del patrimonio netto.

Con riferimento, invece, alla società Euromilano, la partecipazione detenuta in quest'ultima è stata oggetto di cessione nel corso del secondo semestre 2024.

13. Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 224 migliaia di euro (positivo per 325 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Camabo	(209)	346
Rende One	(15)	(21)
TOTALE	**(224)**	**325**

Le svalutazioni dei crediti finanziari vengono effettuate per tener conto delle perdite su crediti attese, determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettica delle singole controparti, anche in ragione dei valori e dei tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

14. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 4.513 migliaia di euro (5.209 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Proventi finanziari:		
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	20	0
- interessi attivi verso collegate e Joint Venture	32	238
- proventi vari	301	308
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	**353**	**546**
Oneri finanziari:		
- verso controllante	(28)	(3)
- verso altri	(4.838)	(5.752)
TOTALE ONERI FINANZIARI	**(4.866)**	**(5.755)**
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	**(4.513)**	**(5.209)**

La voce "Proventi vari" si riferisce per 258 migliaia di euro agli effetti economici positivi derivanti dalla valutazione degli strumenti finanziari derivati (effetti economici positivi per 180 migliaia di euro nell'esercizio comparativo).

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 4.837 migliaia di euro (5.752 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio. Il miglioramento è attribuibile alla riduzione dell'esposizione debitoria media rispetto all'esercizio precedente e alla riduzione dei tassi di interesse avvenuta nella prima parte dell'anno.

15. Imposte dell'esercizio

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Imposte correnti	(337)	(247)
Imposte anticipate	(260)	(29)
Imposte differite	479	56
Imposte relative ad esercizi precedenti	(35)	3
TOTALE	**(153)**	**(217)**

Le imposte correnti dell'esercizio in esame sono relative interamente ad IRAP.

La riconciliazione tra l'onere fiscale effettivo iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, determinato per la sola imposta IRES e sulla base dell'aliquota fiscale teorica vigente in Italia, è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Risultato prima delle imposte	5.465	(710)
Onere fiscale teorico	**1.312**	**(170)**
Effetti fiscali su differenze permanenti	(895)	(2.340)
Riconoscimento beneficio da consolidato Fiscale	(1.204)	(897)
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	568	3.380
(Rilevazione)/Eliminazione imposte anticipate	0	0
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	(219)	(27)
IRAP	337	247
Imposte esercizi precedenti	35	(3)
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	**153**	**217**

Ai fini di una migliore comprensione della riconciliazione tra onere fiscale iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, non si tiene conto dell'IRAP perché, essendo questa imposta calcolata su base imponibile diversa dall'utile ante imposte, genererebbe degli effetti distorsivi tra un esercizio e l'altro.

16. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in unità di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione		
di base (Utile/perdite netto del periodo)	5.360.514	(904.033)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	5.360.514	(904.033)
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	0,007	(0,001)
- Diluito	0,007	(0,001)

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

17. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 14.050 migliaia di euro (14.116 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 31 dicembre 2024	**17.251**	**7.927**	**3.281**	**28.459**
Incrementi	325	141	370	836
Decrementi	0	0	(168)	(168)
Riclassifiche	9	61	(70)	0
Al 31 dicembre 2025	**17.585**	**8.129**	**3.413**	**29.127**
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2024	**(4.832)**	**(6.888)**	**(2.623)**	**(14.343)**
Ammortamenti dell'esercizio	(435)	(241)	(216)	(892)
Decrementi	0	0	158	158
Riclassifiche	0	(27)	27	0
Al 31 dicembre 2025	**(5.267)**	**(7.156)**	**(2.654)**	**(15.077)**
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2024	**12.419**	**1.039**	**658**	**14.116**
Al 31 dicembre 2025	**12.318**	**973**	**759**	**14.050**

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 11.926 migliaia di euro al 31 dicembre 2025 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 dell'esercizio hanno riguardato principalmente il comparto di Milanofiori Nord con investimenti di tipo impiantistico effettuati sui parcheggi pubblici e con la ristrutturazione e l'ammodernamento di parte della struttura alberghiera.

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".

Come previsto dallo IAS 36, il Gruppo annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore e, ove identificati tali indicatori, procede alla verifica di impairment (*impairment test*); tale test, qualora necessario, viene effettuato confrontando il valore contabile dell'immobile con il suo valore recuperabile. Il valore recuperabile è determinato come il maggiore tra il valore d'uso ed il *fair value* al netto di eventuali costi di cessione.

Nel seguito si riporta la movimentazione dell'esercizio 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 2024	**16.105**	**6.044**	**3.625**	**25.774**
Incrementi	0	0	120	120
Decrementi	0	0	(159)	(159)
Al 31 dicembre 2025	**16.105**	**6.044**	**3.586**	**25.735**
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2024	**(4.250)**	**(5.938)**	**(3.378)**	**(13.566)**
Ammortamenti dell'esercizio	(375)	(51)	(148)	(574)
Decrementi	0	0	151	151
Al 31 dicembre 2025	**(4.625)**	**(5.989)**	**(3.375)**	**(13.989)**
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2024	**11.855**	**106**	**247**	**12.208**
Al 31 dicembre 2025	**11.480**	**55**	**211**	**11.746**

Il saldo comprende anche i contratti di leasing finanziario già trattati secondo quanto previsto dallo IAS 17 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 90.328 migliaia di euro (92.042 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 2024	**123.036**	**21.497**	**144.533**
Incrementi	300	0	300
Riclassifica alla voce Rimanenze	0	0	0
Al 31 dicembre 2025	**123.336**	**21.497**	**144.833**
Ammortamenti accumulati			
Al 31 dicembre 2024	**(31.433)**	**(20.948)**	**(52.381)**
Ammortamenti dell'esercizio	(1.959)	(55)	(2.014)
Al 31 dicembre 2025	**(33.392)**	**(21.003)**	**(54.395)**
Svalutazioni			
Al 31 dicembre 2024	**(110)**	**0**	**(110)**
Svalutazioni / Ripristini di valore	0	0	0
Al 31 dicembre 2025	**(110)**	**0**	**(110)**
Valore contabile			
Al 31 dicembre 2024	**91.493**	**549**	**92.042**
Al 31 dicembre 2025	**89.834**	**494**	**90.328**

La composizione della voce in oggetto al 31 dicembre 2025 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.

Gli incrementi si riferiscono principalmente agli investimenti relativi alla riqualificazione della piazza commerciale a Milanofiori Nord.

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 28.171 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 (25.852 migliaia di euro);

(ii) della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.319 migliaia di euro).

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, RYZE e KROLL, al 31 dicembre 2025 il valore di mercato complessivo degli investimenti immobiliari, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 131 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 90 milioni 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)	28.646	3.486	12%	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	46.251	2.607	6%	(***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.296	648	15%	(***)
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.213	641	9%	

(*) Canoni di locazione annui previsti a regime dei soli contratti di locazione sottoscritti alla data di redazione del presente bilancio consolidato.
(**) 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 in quanto attualmente in corso di ricommercializzazione.

19. Attività immateriali

Ammontano a 509 migliaia di euro (540 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), e si riferiscono per 505 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

	Costo storico			*Fondi ammortamento*			*Residuo*	
Immobiliz. immateriali	**31 dic. 2024**	**Increm. (decrem.)**	**31 dic. 2025**	**31 dic. 2024**	**Incrementi**	**31 dic. 2025**	**31 dic. 2024**	**31 dic. 2025**
Concessioni	1.006	0	1.006	(485)	(34)	(519)	521	487
Software	301	9	310	(291)	(6)	(297)	10	13
Altre imm. Immateriali	64	1	65	(55)	(1)	(56)	9	9
Totale	**1.371**	**10**	**1.381**	**(831)**	**(41)**	**(872)**	**540**	**509**

20. Partecipazioni in imprese collegate

Il 1° dicembre 2025 la controllata Milanofiori Sviluppo ha ceduto ad alcuni investitori professionali istituzionali le n. 73,769 quote detenute nel Fondo Fleurs generando una plusvalenza di 5.567 migliaia di euro a seguito dell'incasso di un corrispettivo di 13.110 migliaia di euro.

La movimentazione delle partecipazioni in imprese collegate risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Valore al 31 dic. 2025	Valore al 31 dic. 2024	Variazioni	% di possesso 31 dic. 2025	% di possesso 31 dic. 2024
Camabo srl					
- Costo	46.596	46.596	0	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(1.790)	(2.137)	347		
	44.806	44.459	347		
Fondo Fleurs					
- Costo	0	7.713	(7.713)	0%	28%
- (quota parte degli utili post acquisto ed altre rettifiche)	0	394	(394)		
	0	8.107	(8.107)		
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	0	0	0		
TOTALE	**44.806**	**52.566**	**(7.760)**		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 31 dicembre 2025 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	Cosenza	31 dicembre	63	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	20,00

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

	31 dic. 2025	**31 dic. 2024**
Attività non correnti	103.040	101.666
Attività correnti	23	16
Passività	(11.623)	(10.949)
Totale netto attività	91.440	90.733
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	44.806	44.459
Utile (perdita) netto	708	63
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	347	31

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono al bilancio redatto dagli amministratori al 31 dicembre 2025 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IFRS.

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 in territorio di Assago, detenuta dalle controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo. Per ulteriori dettagli relativi ad Infrafin, si faccia riferimento alla Relazione sulla gestione.
Al 31 dicembre 2025 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a circa 49 milioni di euro ed esprime parte dei plusvalori sull'area in oggetto di proprietà di Infrafin, il cui valore contabile alla data è pari a 9,5 milioni di euro.

Nella seguente tabella si riportano le informazioni richieste dall'IFRS 12 per l'altra società collegata:

Valori espressi in migliaia di euro

RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Rende One srl (*)	3.682	1.294	10	(19)

(*) Dati relativi all'ultimo bilancio disponibile al 31 dicembre 2016.

Con riferimento alla collegata Rende One Srl, nel mese di settembre 2025 il Tribunale di Cosenza ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione giudiziale.

21. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a 76 migliaia di euro (66 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 31 dicembre 2025 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

Di seguito gli ulteriori dati richiesti dall'IFRS 12 in relazione alla partecipazione in *joint venture*:

Valori espressi in migliaia di euro

RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
DueB srl	1.239	63	1.359	1

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 2.069 migliaia di euro (3.302 migliaia di euro del 31 dicembre 2024) e sono relativi principalmente a finanziamenti a favore di società collegate e *joint ventures*.

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2025	**31 dic 2024**
Finanziamenti a collegate e joint ventures	5.125	6.149
(Fondo svalutazione crediti)	(3.056)	(2.847)
TOTALE	**2.069**	**3.302**

I crediti per finanziamenti alle società collegate e *joint ventures* sono principalmente relativi alla collegata Camabo. La riduzione è legata al parziale rimborso effettuato dalla collegata nel corso dell'esercizio.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 3.056 migliaia di euro (2.847 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), 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 prospettica 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 1.342 migliaia di euro (1.805 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2025	31 dic 2024
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	375	355
Crediti commerciali	791	1.311
Depositi cauzionali	105	43
Altri crediti	71	96
TOTALE	**1.342**	**1.805**

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

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:
- per 791 migliaia di euro (1.311 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 2024).

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

25. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 1.261 migliaia di euro (1.300 migliaia di euro del 31 dicembre 2024) 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 18.600 migliaia di euro ai fini IRES relative:
- per 16.690 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (69.543 migliaia di euro);

- per 1.910 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla Capogruppo e ad alcune società controllate (7.958 migliaia di euro).

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

ATTIVITA' CORRENTI

26. Rimanenze

Ammontano a 40.696 migliaia di euro (42.555 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) di cui 40.689 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 31 dicembre 2025 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.

Al 31 dicembre 2025 il valore di mercato del patrimonio immobiliare incluso nella voce in commento, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, basato anche sulle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, RYZE e KROLL, ammonta a 44,1 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 40,7 milioni di euro.

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2024 è attribuibile a:

- decrementi derivanti dalle cessioni immobiliari per complessivi 1.692 migliaia di euro principalmente attribuibili all'immobile di Quartu Sant'Elena (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna (si rimanda alla Nota 1 ed alla relazione sulla gestione per maggiori informazioni);
- un decremento di 311 migliaia di euro relativo alle svalutazioni di alcuni immobili iscritti a rimanenza a seguito dell'adeguamento del valore degli stessi al valore di mercato;
- un decremento di 158 migliaia di euro al fine di riclassificare negli investimenti immobiliari alcuni costi capitalizzati;
- un incremento di 282 migliaia di euro per costi capitalizzati sui beni immobiliari di proprietà delle controllate Bright, Immobiliare Cascina Concorezzo, Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo (937 migliaia di euro di produzione dell'esercizio al netto di 655 migliaia di euro di chiusure di fatture da ricevere di esercizi precedenti);
- un incremento di 20 migliaia di euro relativo al rilascio di svalutazioni immobiliari pregresse a seguito dell'adeguamento del valore dei beni immobiliari al valore di mercato.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 44.601 migliaia di euro (44.313 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), la cui movimentazione complessiva è di seguito esposta:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2024	**44.313**
Svalutazioni	311
Rilasci	(20)
Utilizzi	(3)
Saldo al 31 dicembre 2025	**44.601**

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 17 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2024) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

28. Crediti commerciali

Ammontano complessivamente a 1.645 migliaia di euro (1.714 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 2.037 migliaia di euro (1.784 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), la cui movimentazione è di seguito esposta:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2024	**1.784**
Svalutazioni (rilasci) per rischi e perdite su crediti	253
Utilizzi	0
Saldo al 31 dicembre 2025	**2.037**

29. Crediti verso società correlate

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2025	31 dic 2024
Crediti verso controllanti	4.023	1.723
Crediti verso collegate	53	142
Crediti verso consociate	596	478
TOTALE	**4.672**	**2.343**

I crediti verso controllanti ammontano a 4.023 migliaia di euro (1.723 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente:

- per 2.146 migliaia di euro (925 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) ai benefici correnti riconosciuti dalla controllante Bastogi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale;
- per 1.711 migliaia di euro (796 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 596 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 781 migliaia di euro (3.062 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e includono principalmente crediti verso l'erario (277 migliaia di euro), ratei e risconti attivi di costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni (201 migliaia di euro), depositi cauzionali (62 migliaia di euro) nonché anticipi a fornitori (28 migliaia di euro).

Nell'esercizio precedente la voce includeva le disponibilità liquide vincolate relative a una quota del corrispettivo riguardante la cessione di via Darwin (1.600 migliaia di euro) e alla garanzia rilasciata all'acquirente della partecipazione in Milanofiori Energia (283 migliaia di euro).

31. Disponibilità liquide

Ammontano a 12.927 migliaia di euro (1.929 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Depositi bancari	12.887	1.867
Denaro e valori in cassa	40	62
TOTALE	**12.927**	**1.929**

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

Al 31 dicembre 2025 i depositi bancari includono conti pegnati per 10.509 migliaia di euro (261 euro al 31 dicembre 2024), per maggiori dettagli si faccia riferimento alla Nota 35.

Come descritto alla nota 34, successivamente alla data di riferimento il Gruppo ha creato una provvista finanziaria per un importo di 1.732 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

Al 31 dicembre 2025, la Capogruppo non detiene azioni proprie. L'Assemblea straordinaria degli azionisti del 22 maggio 2025 ha infatti deliberato l'annullamento di n. 8.569.932 azioni proprie in portafoglio, pari allo 1,088% del capitale sociale, per un ammontare complessivo di 728 migliaia di euro. L'importo della riserva per azioni proprie in portafoglio è stato pertanto classificato a riduzione delle riserve di risultato. Per ulteriori informazioni si rimanda alla Relazione sulla gestione.

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 10.269 migliaia di euro (negativo per 8.637 migliaia di euro al 31 dicembre 2024). La variazione è attribuibile al riporto a nuovo della perdita di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2024 (904 migliaia di euro) e alla riclassifica per l'annullamento delle azioni proprie precedentemente menzionato.

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 65 migliaia di euro (negativo per 202 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 420 migliaia di euro (negativo per 490 migliaia di euro al 31 dicembre 2024). 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 355 migliaia di euro (positivo per 288 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

33. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 117 migliaia di euro (negativo per 68 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 24.771 migliaia di euro (26.269 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

Come riportato nella Relazione sulla gestione, nell'ambito delle attività finalizzate al mantenimento e al consolidamento dell'equilibrio finanziario di Gruppo, nel mese di marzo 2025 è stato sottoscritto da parte della Capogruppo un nuovo finanziamento ipotecario a valere su di una parte della porzione direzionale del centro commerciale di Latinafiori (Latina) per 2.250 migliaia di euro, mentre nel mese di luglio 2025, la controllata H2C Gestioni ha sottoscritto un finanziamento di liquidità per 1.000 migliaia di euro finalizzato a completare la ristrutturazione dell'immobile dove svolge l'attività.

Al 31 dicembre 2025 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 17.919 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: 3.871 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2026, 3.998 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2027 e 13.921 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi di cui 1.117 con scadenza oltre i 5 anni;
  - 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 a partire dall'esercizio in corso 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 31 dicembre 2025 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 (31 marzo 2026) una provvista di 1.732 migliaia di euro per il pagamento delle rate (capitale e interessi) in scadenza nei successivi 12 mesi.

- per 3.658 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 2.824 migliaia di euro;
- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 7.000 migliaia di euro.

- per 2.056 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 1.584 migliaia di euro;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 3.937 migliaia di euro.

- per 1.138 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 31 dicembre 2025 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)	44.429	38	0	38	consolidamento delle linee chirografarie	2026	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.319	587	1.616	2.203	leasing finanziario	2027	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	1.977	102	2.056	2.158	mutuo ipotecario	2040	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare a Milanofiori Nord, Assago	8.855	10.241	0	10.241	mutuo ipotecario	2026	covenant
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	46.251	3.871	17.919	21.790	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	2.794						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza commerciale a Milanofiori Nord, Assago	37.778	3.210	25.673	28.883	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.213	178	3.658	3.836	mutuo ipotecario	2039	

(*) con riferimento al rispetto dei covenant si faccia riferimento a quanto indicato in precedenza nella nota corrente e alla nota 41.

35. Posizione finanziaria netta

Si riporta di seguito il prospetto di dettaglio della composizione della Posizione finanziaria netta secondo quanto previsto dall'Orientamento ESMA 32-382-1138 del 4 marzo 2021 e dal Richiamo

di attenzione n. 5 del 29 aprile 2021, si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2025 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2025	31 dic. 2024
A. Disponibilità liquide	12.927	1.929
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	17	17
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	**12.944**	**1.946**
E. Debito finanziario corrente	515	282
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	18.979	18.398
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	**19.494**	**18.680**
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	**6.550**	**16.734**
I. Debito finanziario non corrente	52.593	57.930
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	400	652
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	**52.993**	**58.582**
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	**59.543**	**75.316**
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	**59.045**	**73.168**
C. Altre attività finanziarie correnti - (Titoli detenuti per la negoziazione)	(17)	(17)
C. Altre attività finanziarie correnti - (Disponibilità liquide vincolate)	0	1.883
E. Debito finanziario corrente - (Debiti verso controllante)	515	282
M. Indebitamento finanziario netto	**59.543**	**75.316**

Si evidenzia che le Disponibilità liquide accolgono conti pegnati per 10.509 migliaia di euro. Successivamente alla chiusura dell'esercizio nell'ambito della modifica del finanziamento ipotecario della controllata Milanofori Sviluppo di originari 10.000 migliaia di euro, la controparte bancaria ha liberato il vincolo pignoratizio per complessivi 5.000 migliaia di euro.

Come descritto alla nota 34, successivamente alla data di riferimento il Gruppo ha creato una provvista di 1.732 migliaia di euro a garanzia del rispetto del parametro finanziario DSCR.

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. 2024	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2025
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	34-41	40.531	(1.104)	0	0	94	39.521
Passività da Leasing	36	35.797	(3.749)	0	0	3	32.051
Altre passività finanziarie	40-44	1.464	0	0	(252)	(28)	1.184
TOTALE		**77.792**	**(4.853)**	**0**	**(252)**	**69**	**72.756**

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra un utilizzo di cassa netto di 4.853 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario.

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 32.051 migliaia di euro (35.797 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 27.822 migliaia di euro con scadenza oltre l’esercizio successivo;
- 4.229 migliaia di euro con scadenza entro l’esercizio successivo.

L’importo complessivo è relativo:

- per 28.883 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 31 dicembre 2025 di 13.578 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 31 dicembre 2025 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 2.203 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 686 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 51 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 48 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di allestimenti e arredi stipulato dalla controllata H2C Gestioni. La scadenza è fissata al 2026. Il tasso di interesse è pari all’Euribor a 3 mesi con il floor a zero oltre uno *spread* a 280 basis point;
- per 180 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 288 migliaia di euro (258 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) così distinti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	Incrementi	Decrementi	31 dic. 2025
Fondo per rischi e contenziosi in essere	26	0	0	26
Altri fondi	232	52	(22)	262
TOTALE	**258**	**52**	**(22)**	**288**

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 1.267 migliaia di euro (1.221 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2025.

La movimentazione del “Fondo trattamento fine rapporto” nel corso del 2025 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2024	**1.221**
Accantonamenti	163
Oneri Finanziari	43
(Utili)/Perdite attuariali	(53)
TFR trasferito e utilizzato	(107)
Saldo al 31 dicembre 2025	**1.267**

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	**2025**	**2024**
Tasso annuo di attualizzazione	3,96%	3,38%
Incremento del costo della vita	2,00%	2,00%
Tasso annuo di incremento retributivo	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.*

Le informazioni aggiuntive richieste dallo IAS 19 sono di seguito riportate:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro

Parametro di Sensitivity	
Tasso di turnover + 1%	6
Tasso di turnover - 1%	(7)
Tasso di inflazione + 0,25%	15
Tasso di inflazione - 0,25%	(14)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(19)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	21

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

Service Cost e Duration	
Service Cost (in migliaia di euro)	97
Duration del piano medio	9,0

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	111
2	100
3	319
4	85
5	86

39. Passività per imposte differite

Ammontano a 159 migliaia di euro (415 migliaia di euro del 31 dicembre 2024) 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 2.541 migliaia di euro (2.994 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono:

- per 1.228 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.244 migliaia di euro al 31 dicembre 2024);
- per 461 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024) relativi alla quota esigibile oltre l'esercizio successivo del debito verso il socio di minoranza della società Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 432 migliaia di euro (461 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 acquistate pari al 25% di partecipazione;
- per 400 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (652 migliaia di euro al 31 dicembre 2024);

- per 20 migliaia di euro alle quote di debiti tributari esigibili oltre l'esercizio (112 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 14.750 migliaia di euro (14.262 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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.

La composizione della voce si riferisce:

- Per 10.241 migliaia di euro (10.156 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) relativi al finanziamento ipotecario di Milanofiori Sviluppo. Nel corso del mese di gennaio 2026, il finanziamento è stato rimborsato per complessivi 5 milioni di euro a seguito della cessione delle quote del Fondo Fleurs avvenuta nel mese di dicembre 2025. 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 alla data di preparazione del presente bilancio 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 sia dal valore di mercato dell'area che delle quote del Fleurs al 31 dicembre di ogni anno. Al 31 dicembre 2025 il suddetto parametro risulta rispettato anche in ragione degli eventi successivi alla cessione delle quote del Fondo Fleurs che hanno previsto un rimborso parziale del debito e una modifica delle principali condizioni contrattuali.
  - L'importo del finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sull'area edificabile per 15.000 migliaia di euro. Oltre la garanzia ipotecaria era previsto un pegno sulle quote del Fondo Fleurs i cui proventi successivi alla data di erogazione, fossero essi dividendi o proventi da cessione, erano destinati a rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento.
- Per 3.871 migliaia di euro (3.765 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) alla quota a breve della tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- per 320 migliaia di euro (124 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) alla quota a breve dei due finanziamenti contratti da H2C Gestioni per l'acquisto di mobili e arredi per la struttura alberghiera;

- per 178 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024) alla quota a breve del mutuo ipotecario erogato a Maimai a valere sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- per 102 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo erogato nel corso dell'esercizio alla Capogruppo a valere su di una parte della porzione direzionale del centro commerciale di Latinafiori (Latina);
- per 38 migliaia di euro (39 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 19.433 migliaia di euro (20.838 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 31 dicembre 2025 risultano scadute posizioni per complessivi 2.128 migliaia di euro (408 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 284 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Alla data di redazione del presente bilancio gli scaduti pagati successivamente al 31 dicembre 2025 ammontano a 617 migliaia di euro (84 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

43. Debiti tributari

Ammontano a 868 migliaia di euro (431 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono:
- per 434 migliaia di euro (42 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti per imposte sugli immobili di cui 352 migliaia di euro relativi a debiti scaduti;
- per 296 migliaia di euro (205 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti per IRAP;
- per 120 migliaia di euro (164 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 18 migliaia di euro altri debiti tributari di cui 7 migliaia di euro scaduti.

44. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 6.980 migliaia di euro (4.725 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Debiti verso controllanti	5.133	3.347
Debiti verso collegate e joint venture	785	543
Debiti verso consociate	1.062	835
TOTALE	**6.980**	**4.725**

I debiti verso controllanti ammontano a 5.133 migliaia di euro e si riferiscono per 3.002 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi per debiti fiscali trasferiti nell'ambito del consolidato fiscale (1.925 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), 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 785 migliaia di euro e si riferiscono a debiti verso DueB per servizi amministrativi ed IT.

I debiti verso consociate ammontano a 1.062 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 2.726 migliaia di euro (6.251 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente:

- per 1.006 migliaia di euro (1.025 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a ratei e risconti principalmente relativi a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni di competenza futura;
- per 574 migliaia di euro (552 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 461 migliaia di euro (568 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti per spese comprensoriali e condominiali principalmente relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 366 migliaia di euro (355 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 235 migliaia di euro (255 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 5 migliaia di euro (1.832 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti di natura commerciale esigibili entro l'esercizio, derivanti da specifici accordi con un conduttore.

L'importo della voce al 31 dicembre 2024 includeva un importo di 1.600 migliaia di euro relativo a una quota del corrispettivo per la cessione dell'immobile di via Darwin a Milano, avvenuta nel 2018, la cui maturazione era sospensivamente condizionata; nel mese di luglio 2025 la condizione sospensiva è stata definita tra le parti e, pertanto, la passività in questione è stata rilasciata con contropartita il conto economico dell'esercizio.

46. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

Classi di strumenti finanziari

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024.

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2025	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2025	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	2.620	80	0	2.700	22-23-24
Crediti commerciali	3.032	0	0	3.032	24-28-29
Attività finanziarie correnti	4.857	17	0	4.874	27-29-30
Disponibilità liquide	12.927	0	0	12.927	31
Totale	**23.436**	**97**	**0**	**23.533**	

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2025	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2025	NOTE
Debiti verso banche M/LT	24.771	0	0	24.771	34
Passività da leasing M/LT	27.822	0	0	27.822	36
Altre passività finanziarie M/LT	432	400	0	832	40
Debiti verso banche BT	14.750	0	0	14.750	41
Passività da leasing BT	4.229	0	0	4.229	36
Debiti verso fornitori	19.433	0	0	19.433	42
Altre passività finanziarie	7.010	0	0	7.010	44-45
Totale	**98.447**	**400**	**0**	**98.847**	

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2024	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2024	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	3.796	80	0	3.876	22-23-24
Crediti commerciali	3.503	0	0	3.503	24-28-29
Attività finanziarie correnti	4.927	17	0	4.944	27-29-30
Disponibilità liquide	1.929	0	0	1.929	31
Totale	**14.155**	**97**	**0**	**14.252**	

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2024	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2024	NOTE
Debiti verso banche M/LT	26.269	0	0	26.269	34
Passività da leasing M/LT	31.661	0	0	31.661	36
Altre passività finanziarie M/LT	461	652	0	1.113	40
Debiti verso banche BT	14.262	0	0	14.262	41
Passività da leasing BT	4.136	0	0	4.136	36
Debiti verso fornitori	20.838	0	0	20.838	42
Altre passività finanziarie	4.753	0	0	4.753	44-45
Totale	**102.380**	**652**	**0**	**103.032**	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2025	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Fair Value rilevato a conto economico separato	125	181	0	306	14
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	0	70	70	32
Costo ammortizzato	(4.819)	0	0	(4.819)	14
Totale	**(4.694)**	**181**	**70**	**(4.443)**	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2024	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Fair Value rilevato a conto economico separato	328	179	0	507	14
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	0	71	71	32
Costo ammortizzato	(5.755)	39	0	(5.716)	14
Totale	**(5.427)**	**218**	**71**	**(5.138)**	

Fair value di attività e passività finanziarie

Il *fair value* delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore nominale iscritto in bilancio.

Il *fair value* relativo agli strumenti finanziari partecipativi trattati dall'IFRS 9 corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

Il *fair value* dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit *spread*.

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 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024, per livello gerarchico di valutazione del *fair value*.

Valori espressi in migliaia di euro

	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)**

	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2024				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	80	80
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(652)	0	(652)
Totale	**0**	**(652)**	**80**	**(572)**

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.

Politiche di gestione dei rischi

Il Gruppo, nell'ambito della propria operatività, è esposto a rischi finanziari connessi a:

- rischio di liquidità;
- rischio di tasso di interesse;
- rischio di credito.

Il Gruppo svolge una attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sul Gruppo.

Rischio di liquidità

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti" nel paragrafo "Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità".

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "worst case scenario", e con valori *undiscounted* le obbligazioni finanziarie del Gruppo, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2025	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	**Totale flussi di cassa**	Note
Debiti verso banche	39.521	16.497	22.563	6.540	**45.600**	34-41
Debiti verso altri finanziatori	400	0	652	0	**652**	40
Passività da leasing	32.051	5.385	30.578	0	**35.963**	36
Debiti verso fornitori	19.433	19.433	0	0	**19.433**	42
Altre passività finanziarie	7.442	7.041	240	360	**7.641**	40-44-45
Totale	**98.847**	**48.356**	**54.033**	**6.900**	**109.289**	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2024	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	40.531	17.014	22.048	9.769	**48.831**	34-41
Debiti verso altri finanziatori	652	0	652	0	**652**	40
Passività da leasing	35.797	5.440	19.641	15.924	**41.005**	36
Debiti verso fornitori	20.838	20.838	0	0	**20.838**	42
Altre passività finanziarie	5.214	4.785	240	420	**5.445**	40-44-45
Totale	**103.032**	**48.077**	**42.581**	**26.113**	**116.771**	

Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza · esercizio 2025	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Note
Debiti verso banche	39.521	14.750	19.252	5.519	34-41
Debiti verso altri finanziatori	400	0	400	0	40
Passività da leasing	32.051	4.225	27.826	0	36
Debiti verso fornitori	19.433	19.433	0	0	42
Altre passività finanziarie	7.442	7.010	139	293	40-44-45
Totale	**98.847**	**45.418**	**47.617**	**5.812**	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza · esercizio 2024	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Note
Debiti verso banche	40.531	14.262	17.669	8.600	34-41
Debiti verso altri finanziatori	652	0	652	0	40
Passività da leasing	35.797	4.136	16.025	15.636	36
Debiti verso fornitori	20.838	20.838	0	0	42
Altre passività finanziarie	5.214	4.752	130	332	40-44-45
Totale	**103.032**	**43.988**	**34.476**	**24.568**	

Rischio di tasso di interesse

Il Gruppo è esposto al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitività alla data di redazione del bilancio. È stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2025	(163)	153	0	0	(163)	153
2024	(105)	134	0	0	(105)	134

Rischio di credito

Il rischio di credito del Gruppo è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per canoni di locazione e prestazioni di servizi e all'ammontare dei crediti costituiti da *non perfoming loan*. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni delle note di commento.

Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2025 ed al 31 dicembre 2024.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2025	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
Crediti					
Crediti commerciali	2.241	958	520	1.478	2.037
Crediti commerciali a M/L T	791	0	0	0	22
Totale	**3.032**	**958**	**520**	**1.478**	**2.059**
Crediti finanziari					
Attività finanziarie non correnti	2.620				
Attività finanziarie correnti	4.857				
Disponibilità liquide	12.927				
Totale	**23.436**				

(*) Lo scaduto netto oltre 12 mesi include crediti per circa 0,2 milioni di euro che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2024	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
Crediti					
Crediti commerciali	2.193	817	375	1.192	1.784
Crediti commerciali a M/L T	1.310	0	0	0	22
Totale	**3.503**	**817**	**375**	**1.192**	**1.806**
Crediti finanziari					
Attività finanziarie non correnti	3.796				
Attività finanziarie correnti	4.927				
Disponibilità liquide	1.929				
Totale	**14.155**				

(*) Lo scaduto netto oltre 12 mesi include crediti per circa 0,2 milioni di euro che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo.

47. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 5.095 migliaia di euro (3.724 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono:

- per 4.411 migliaia di euro (3.267 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) 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 (457 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a fideiussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere.

Impegni

Gli impegni ammontano a 24.488 migliaia di euro (25.140 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), di cui 16.045 migliaia di euro già riflessi nella situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2025 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 sulla gestione.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato dell'esercizio 2025 e 2024 sono di seguito riportati:

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro

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

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

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

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

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

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro

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

Valori espressi in migliaia di euro

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

Valori espressi in migliaia di euro

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

Valori espressi in migliaia di euro

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

Di seguito gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Gruppo degli esercizi 2025 e 2024:

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2025	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2024	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(633)	(246)	39%	2.271	5.798	255%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	16.484	2.508	15%	(595)	1.080	-182%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(4.853)	0	0%	(6.406)	323	-5%

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 Intersettoriali	31 dic. 2025
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.785	5.563	(1.157)	16.191
Altri ricavi e proventi	5.005	25	0	5.030
- di cui non ricorrenti	*3.148*	*0*	*0*	*3.148*
Variazione delle rimanenze	(1.046)	0	0	(1.046)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(14)	(433)	0	(447)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(937)	0	0	(937)
Altri costi per servizi	(5.473)	(1.911)	45	(7.339)
Costi per godimento beni di terzi	(22)	(1.161)	1.112	(71)
Costi per il personale	(1.998)	(1.164)	0	(3.162)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.693)	(254)	0	(2.947)
Altri costi operativi	(1.715)	(54)	0	(1.769)
RISULTATO OPERATIVO	**2.892**	**611**	**0**	**3.503**
Risultato da partecipazioni	6.699	0	0	6.699
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	(224)	0	0	(224)
Proventi (oneri) finanziari netti	(4.451)	(62)	0	(4.513)
- di cui non ricorrenti	*27*	*0*	*0*	*27*
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	**4.916**	**549**	**0**	**5.465**
Imposte dell'esercizio				(153)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO				**5.312**

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni Intersettoriali	31 dic. 2024
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.687	5.134	(1.081)	17.740
Altri ricavi e proventi	288	21	0	309
- di cui non ricorrenti	*0*	*0*	*0*	*0*
Variazione delle rimanenze	(2.113)	0	0	(2.113)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(19)	(398)	0	(417)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(972)	0	0	(972)
Altri costi per servizi	(4.855)	(1.892)	54	(6.693)
Costi per godimento beni di terzi	(20)	(1.066)	1.027	(59)
Costi per il personale	(1.980)	(1.126)	0	(3.106)
Ammortamenti e svalutazioni	(3.441)	(210)	0	(3.651)
Altri costi operativi	(1.243)	(70)	0	(1.313)
RISULTATO OPERATIVO	**(668)**	**393**	**0**	**(275)**
Risultato da partecipazioni	4.449	0	0	4.449
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	325	0	0	325
Proventi (oneri) finanziari netti	(5.184)	(25)	0	(5.209)
- di cui non ricorrenti	*0*	*0*	*0*	*0*
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	**(1.078)**	**368**	**0**	**(710)**
Imposte dell'esercizio				(217)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO				**(927)**

50. Compensi ad Amministratori, Sindaci e Dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci delle società del Gruppo per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2025	31 dic 2024
Amministratori (*)	1.919	1.876
Sindaci	67	68
Totale	**1.986**	**1.944**

(*) comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche.

51. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

52. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Eugenio Kannès

Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti CONSOB

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti CONSOB, evidenzia corrispettivi di competenza dell'esercizio 2025 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione e da entità appartenenti alla sua rete.

Valori espressi in migliaia di euro

Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2025
Revisione contabile e servizi di attestazione			
Deloitte & Touche S.p.A.	Capogruppo - Brioschi Sviluppo Immobiliare sp	**[1] [2]**	111
Deloitte & Touche S.p.A.	Società controllate	**[2]**	100
Totale			**211**

[1] Vedasi prospetto allegato al bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

[2] Include la sottoscrizione modelli Unico e 770.

Brioschi e società controllate

Allegato 1)

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

Valori in migliaia di euro

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

(1) Perizia al 31 dicembre 2025

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

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

Attestazione del Bilancio Consolidato ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

1. I sottoscritti Eugenio Kannès, 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 nel corso dell'esercizio 2025.

2. Si attesta, inoltre, che

   2.1. il bilancio consolidato al 31 dicembre 2025:
   - 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 sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui sono esposti.

Milano, 25 marzo 2026

Eugenio Kannès
(Amministratore Delegato)

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

Deloitte & Touche S.p.A.
Via Santa Sofia, 28
20122 Milano
Italia

Tel: +39 02 83322111
Fax: +39 02 83322112
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

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

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (di seguito anche il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2025, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (di seguito anche la "Società") in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

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.

Impairment test del Portafoglio Immobiliare	
Descrizione dell'aspetto chiave della revisione	Il bilancio consolidato del Gruppo include immobili strumentali e investimenti immobiliari, valutati al costo, per complessivi Euro 102,2 milioni. Inoltre, il Gruppo detiene parte del portafoglio immobiliare (di seguito il "Portafoglio Immobiliare") anche tramite partecipazioni in società collegate, valutate con il metodo del patrimonio netto, il cui valore di carico è pari ad Euro 44,8 milioni, e infine rimanenze immobiliari, valutate al minore tra costo e valore netto di realizzo, per un valore pari ad Euro 40,7 milioni. La recuperabilità delle suddette attività è verificata dagli Amministratori almeno annualmente e ogni volta che si manifestano indicatori di potenziale riduzione di valore, confrontando il valore contabile con la stima del valore recuperabile attraverso un test di *impairment*. Gli Amministratori hanno determinato il valore recuperabile del Portafoglio Immobiliare, detenuto direttamente ed indirettamente, anche sulla base di perizie predisposte da esperti indipendenti. Il Portafoglio Immobiliare include immobili in fase di sviluppo, immobili di investimento e rimanenze immobiliari; i metodi valutativi e le assunzioni sottostanti la determinazione dei relativi valori variano in ragione della tipologia dell'investimento. Il processo di valutazione del Portafoglio Immobiliare, condotto dagli Amministratori è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro, influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori, in relazione al Portafoglio Immobiliare, riguardano principalmente le seguenti variabili: *(i)* i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la relativa distribuzione nel tempo; *(ii)* i tassi di attualizzazione e di capitalizzazione. In considerazione della rilevanza del Portafoglio Immobiliare, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, con particolare riguardo alle summenzionate variabili, abbiamo considerato l'*impairment test* del Portafoglio Immobiliare un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2025. Le note 17, 18, 20 e 26 del bilancio consolidato forniscono l'informativa relativa rispettivamente agli immobili strumentali, agli investimenti immobiliari, alle partecipazioni in imprese collegate, nonché alle rimanenze. I paragrafi "Perdita di valore di attività" e "Stime ed assunzioni" illustrano le assunzioni sottostanti le valutazioni relative al Portafoglio Immobiliare.

Procedure di revisione svolte

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo:

- rilevazione del processo di *impairment* e comprensione dei controlli rilevanti posti in essere dal Gruppo;
- valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività degli esperti indipendenti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali, esame dei termini degli incarichi a essi conferiti e acquisizione di informazioni dalla Direzione;
- analisi dell'adeguatezza dei metodi valutativi e della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate per la valutazione del Portafoglio Immobiliare mediante colloqui e approfondimenti condotti con la Direzione e con gli esperti indipendenti e lettura critica delle perizie;
- confronto con fonti esterne su base campionaria dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie (facendo riferimento a dati e informazioni di mercato rinvenibili da fonti pubbliche e transazioni comparabili);
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli usati dagli esperti indipendenti per le loro valutazioni;
- verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.

- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo.

- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.

- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento.

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. ci ha conferito in data 19 maggio 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato al 31 dicembre 2025, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2025 è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato, quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10 e ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli Amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2025, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 con il bilancio consolidato;

- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98;

- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Giacomo Bellia
Socio

Milano, 27 aprile 2026



118° Esercizio

Bilancio d'esercizio
al 31 dicembre 2025

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione
del 25 marzo 2026)**

BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE spa

Conto *economico (*)*

Valori espressi in euro

CONTO ECONOMICO	NOTE	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	1.171.488	1.206.265
Altri ricavi e proventi	2	1.683.438	128.424
Costi per servizi	3	(2.252.599)	(1.809.319)
Costi per godimento beni di terzi	4	(9.946)	(10.615)
Costi per il personale	5	(1.285.403)	(1.237.855)
Ammortamenti e svalutazioni	6	(264.366)	(266.747)
Altri costi operativi	7	(201.377)	(197.789)
RISULTATO OPERATIVO		**(1.158.765)**	**(2.187.636)**
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	8	602.599	375.431
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	9	(224.341)	485.439
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	10	0	3.449.663
Altri proventi (oneri) finanziari netti	11	(4.032.773)	(4.361.656)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		**(4.813.280)**	**(2.238.759)**
Imposte dell'esercizio	12	468.779	913.817
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		**(4.344.501)**	**(1.324.942)**
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		**(4.344.501)**	**(1.324.942)**

(*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto economico di Brioschi Sviluppo Immobiliare sono evidenziati nell'apposito schema di Conto economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 38.

Conto economico complessivo

Valori espressi in euro

DESCRIZIONE	NOTE	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Utile / (perdita) dell'esercizio		**(4.344.501)**	**(1.324.942)**
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR	23	21.551	27.705
Effetto fiscale relativo		0	0
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico		**21.551**	**27.705**
Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale		**21.551**	**27.705**
Totale Utili / (perdite) complessivi		**(4.322.950)**	**(1.297.237)**

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

ATTIVITA'	NOTE	31 dic. 2025	31 dic. 2024
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	13	630.310	726.401
Investimenti immobiliari	14	4.353.155	4.440.003
Attività immateriali	15	2.098	2.457
Partecipazioni	16	119.143.137	117.990.538
Crediti verso società correlate	17	39.133.928	37.250.490
Altri crediti e attività finanziarie non correnti		43.639	44.013
TOTALE		**163.306.267**	**160.453.902**
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	18	1.168.786	1.168.786
Crediti commerciali	19	111.674	60.699
Crediti verso società correlate	20	8.297.034	6.392.889
Altri crediti ed attività correnti	21	45.850	2.009.421
Disponibilità liquide	22	1.224.530	241.359
TOTALE		**10.847.874**	**9.873.154**
TOTALE ATTIVITA'		**174.154.141**	**170.327.056**

Valori espressi in euro

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	NOTE	31 dic. 2025	31 dic. 2024
PATRIMONIO NETTO	23		
Capitale sociale		114.514.674	114.514.674
Azioni Proprie		0	(727.893)
Riserve di risultato		(15.207.249)	(13.154.414)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		239.656	218.105
Utile (perdita) dell'esercizio		(4.344.501)	(1.324.942)
PATRIMONIO NETTO		**95.202.580**	**99.525.530**
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	24	2.055.753	37.964
Passività da leasing	26	2.110.512	2.775.295
Fondi per rischi ed oneri	27	31.882	35.579
Fondo trattamento di fine rapporto	28	615.501	598.416
Passività per imposte differite	29	5.980.767	5.812.627
Altre passività non correnti	30	527.904	635.810
TOTALE		**11.322.319**	**9.895.691**
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	31	140.326	38.570
Passività da leasing	26	911.860	855.636
Debiti commerciali	32	616.398	592.613
Debiti tributari	33	150.741	125.821
Debiti verso società correlate	34	65.183.506	57.079.855
Altri debiti e passività correnti	35	626.411	2.213.340
TOTALE		**67.629.242**	**60.905.835**
TOTALE PASSIVITA'		**78.951.561**	**70.801.526**
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		**174.154.141**	**170.327.056**

Variazioni nei conti di patrimonio netto

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2023	**114.515**	**(728)**	**(13.154)**	**190**	**100.823**
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	(1.325)	28	(1.297)
Saldo al 31 dicembre 2024	**114.515**	**(728)**	**(14.479)**	**218**	**99.526**

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2024	**114.515**	**(728)**	**(14.479)**	**218**	**99.526**
Annullamento azioni proprie	0	728	(728)	0	0
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	(4.345)	22	(4.323)
Saldo al 31 dicembre 2025	**114.515**	**0**	**(19.552)**	**240**	**95.203**

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario (*)

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2025	31 dic. 2024
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		(4.345)	(1.325)
(Ripristini) / svalutazioni nette di partecipazioni	8	(602)	(375)
(Ripristini) / svalutazioni nette di crediti finanziari	9	224	(485)
Proventi finanziari da attività di investimento	11	(154)	(322)
Oneri finanziari	11	4.187	4.683
Imposte sul reddito	12	(469)	(914)
Ammortamenti e svalutazioni	6	264	267
Accantonamenti (rilascio) fondi		67	(356)
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	10	0	(3.450)
Decremento (incremento) delle altre attività correnti		(952)	612
Incremento (decremento) delle passività correnti		(975)	587
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		(54)	(152)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		**(2.809)**	**(1.230)**
Oneri finanziari corrisposti		(230)	(638)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		**(3.039)**	**(1.868)**
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		6	(23)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		0	8
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(2.218)	3.574
Incasso corrispettivi relativi ad attività di investimento cedute in precedenti esercizi		1.883	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		**(329)**	**3.559**
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incremento debiti verso banche		2.231	0
Rimborso debiti verso banche		(112)	(6.178)
Rimborso passività da leasing		(704)	(572)
Variazione delle passività finanziarie verso parti correlate		2.937	1.717
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		**4.352**	**(5.033)**
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		**984**	**(3.342)**
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		**241**	**3.583**
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		**1.225**	**241**

(*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa sono evidenziati nell'apposito schema di Rendiconto Finanziario riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 38.

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 25, che analizza le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento.

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

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2025	di cui parti correlate	31 dic. 2024	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.171	523	1.206	532
Altri ricavi e proventi	1.683	66	128	66
Costi per servizi	(2.253)	(1.610)	(1.809)	(1.521)
Costi per godimento beni di terzi	(10)	(5)	(11)	(7)
Costi per il personale	(1.285)	(660)	(1.238)	(670)
Ammortamenti e svalutazioni	(264)	0	(267)	0
Altri costi operativi	(201)	(1)	(197)	(1)
RISULTATO OPERATIVO	**(1.159)**	**(1.687)**	**(2.188)**	**(1.601)**
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	602	602	375	375
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(224)	(224)	485	485
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	3.450	3.450
Altri proventi (oneri) finanziari netti	(4.033)	(3.731)	(4.361)	(3.719)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	**(4.814)**	**(5.040)**	**(2.239)**	**(1.010)**
Imposte dell'esercizio	469	0	914	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	**(4.345)**	**(5.040)**	**(1.325)**	**(1.010)**
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	**(4.345)**	**(5.040)**	**(1.325)**	**(1.010)**

Rendiconto finanziario
ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2025	Di cui parti correlate (Nota 38)	31 dic. 2024	Di cui parti correlate (Nota 38)
ATTIVITA' OPERATIVA					
Utile (perdita) dell'esercizio		(4.345)		(1.325)	
(Ripristini)/ svalutazioni nette di partecipazioni	8	(602)		(375)	
(Ripristini)/ svalutazioni nette di crediti finanziari	9	224		(485)	
Proventi finanziari da attività di investimento	11	(154)		(322)	
Oneri finanziari	11	4.187		4.683	
Imposte sul reddito	12	(469)		(914)	
Ammortamenti e svalutazioni	6	264		267	
Accantonamenti (rilasci) fondi		67		(356)	
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	10	0		(3.450)	
Decremento (incremento) delle attività correnti		(952)	(977)	612	575
Incremento (decremento) delle passività correnti		(975)	705	587	931
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		(54)		(152)	
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		**(2.809)**	**(272)**	**(1.230)**	**1.506**
Oneri finanziari corrisposti		(230)		(638)	
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		**(3.039)**	**(272)**	**(1.868)**	**1.506**
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO					
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		6		(23)	
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		0	0	8	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(2.218)	(2.218)	3.574	3.574
Incasso corrispettivi relativi ad attività di investimento cedute in precedenti esercizi		1.883		0	
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		**(329)**	**(2.218)**	**3.559**	**3.574**
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO					
Incremento debiti verso banche		2.231		0	
Rimborso debiti verso banche		(112)		(6.178)	
Rimborso passività da leasing		(704)		(572)	
Variazione delle passività finanziarie verso parti correlate		2.937	2.937	1.717	1.717
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		**4.352**	**2.937**	**(5.033)**	**1.717**
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		**984**		**(3.342)**	
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		**241**		**3.583**	
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		**1.225**		**241**	

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

Note esplicative al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025

Informazioni societarie

Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (la Società, Brioschi o Brioschi Sviluppo Immobiliare) è una società per azioni costituita nel 1907 in Italia, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, con sede legale in Milano, via Giovanni Battista Piranesi 10 ed è controllata da Bastogi S.p.A. che ne detiene il 50,608%. La Società svolge principalmente attività immobiliare sia in qualità di holding di partecipazioni in società immobiliari sia direttamente che indirettamente.
A complemento dei servizi forniti direttamente o indirettamente nell'ambito dei diversi progetti di sviluppo immobiliare, Brioschi Sviluppo Immobiliare tramite H2C Gestioni S.r.l., opera nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà della controllata Milanofiori 2000 S.r.l.. La forza dei comparti immobiliari come quello di Milanofiori Nord è infatti l'integrazione di funzioni e servizi, in particolare per aziende multinazionali; l'attività alberghiera costituisce una delle attività funzionali più importanti. La possibilità di gestire in maniera integrata le componenti immobiliare e gestionale permette sicuramente di garantire un migliore servizio per il comparto.
Il bilancio di esercizio della Società è redatto in euro che è la moneta corrente nell'economia in cui opera la Società. I prospetti di conto economico, di conto economico complessivo e della situazione patrimoniale e finanziaria sono presentati in unità di euro, mentre il rendiconto finanziario, il prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto e i valori riportati nelle Note esplicative sono presentati in migliaia di euro.

Brioschi Sviluppo Immobiliare in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2025.

Principi contabili significativi

Principi generali

Il bilancio dell'esercizio 2025 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. N. 38/2005 e delle altre norme e disposizioni CONSOB in materia di bilancio. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretations Commitee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le voci di bilancio che secondo gli IFRS sono rilevate al *fair value* ai sensi dell'IFRS 9 e dell'IFRS 13, specificate nei criteri di valutazione delle singole voci di seguito riportati.
Con riferimento alla continuità aziendale, come più diffusamente indicato al paragrafo "Rischio di liquidità" della Relazione sulla gestione, sulla base dell'aggiornamento del piano finanziario per gli esercizi 2026 e 2027, dei risultati operativi e finanziari ad oggi conseguiti, delle disponibilità liquide che alla data di riferimento ammontano a 1.225 migliaia di euro, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per la redazione del bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2025.

La pubblicazione del presente bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 25 marzo 2026.

Schemi di bilancio

Il bilancio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la Situazione patrimoniale-finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Società. Il bilancio è stato redatto in costanza di schemi e principi.

Gli schemi del bilancio previsti dallo IAS 1 e dallo IAS 7 e utilizzati nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 sono i seguenti:

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

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti inclusi nel presente bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la Società ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della situazione patrimoniale e finanziaria, la Società ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività. Tali schemi sono i medesimi di quelli utilizzati per la presentazione del bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Il rendiconto finanziario 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 o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell'attività.

Conto economico

Riconoscimento dei ricavi

Il principio I*FRS 15 – Ricavi da contratti con i clienti* detta le regole per la misurazione e per la rilevazione contabile dei ricavi dai contratti di cessione di beni e servizi. Il principio prevede un modello in cinque fasi per la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente. L'ambito di applicazione del principio è costituito dai tutti i ricavi derivanti da contratti con i clienti ad eccezione di quelli regolamentati da altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari.
I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il modello IFRS 15 sono:

- l'identificazione del contratto con il cliente;
- l'identificazione delle obbligazioni contrattuali;
- la determinazione del prezzo;
- l'allocazione del prezzo alle obbligazioni contrattuali;
- i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna obbligazione contrattuale.

I ricavi di Brioschi Sviluppo Immobiliare per cessioni di beni e servizi sono infatti principalmente riconducibili alle seguenti tipologie:

- Locazione del portafoglio immobiliare;
- Cessione di immobili;

- Prestazioni di servizi.

Locazione del portafoglio immobiliare – La misurazione e la rilevazione contabile dei ricavi da locazione, esulano dall'ambito di applicazione dell'IFRS 15 e sono, invece, regolate dall'IFRS 16 "Leases". I contratti di locazione stipulati dalla Società, inoltre, non prevedono, in linea generale, l'erogazione ai conduttori di significativi servizi aggiuntivi alla pura locazione che possano rientrare nell'ambito dell'IFRS 15. Possono essere previsti riaddebiti di costi ai conduttori, che non qualificano l'esistenza di prestazioni di servizi (la Società agisce come "agent" piuttosto che come "principal" nella gestione dei rapporti sottostanti).

Cessioni di immobili – Le cessioni di beni immobili avvengono a mezzo di rogito notarile e, di regola, l'unica obbligazione assunta dalla Società attiene alla cessione dell'asset, senza obbligazioni aggiuntive, né particolari garanzie. Talune cessioni, principalmente relative a immobili di particolare rilevanza, possono prevedere specifiche clausole (es. garanzie di reddito, corrispettivi variabili incluse eventuali penali) le cui stime vengono considerate nella determinazione del corrispettivo. Non sono generalmente previsti corrispettivi aggiuntivi non monetari, né corrispettivi da pagare all'acquirente. È possibile che i potenziali acquirenti versino caparre o acconti prezzo alla stipula dei contratti preliminari di vendita. Se il lasso di tempo che intercorre tra la definizione del preliminare e la stipula dell'atto definitivo di cessione è superiore all'anno, vengono considerate nel prezzo le componenti finanziarie implicite significative.
In conformità alle regole previste dall'IFRS 15 le vendite sono rilevate con l'adempimento dell'obbligazione di cessione assunta, al momento del trasferimento degli immobili agli acquirenti. Il trasferimento si considera avvenuto quando l'acquirente acquisisce il controllo dell'immobile compravenduto, inteso come capacità di deciderne l'uso e di trarne sostanzialmente tutti i benefici.
Tale criterio trova applicazione sia nell'ipotesi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione, sia nell'ipotesi di cessione di immobili destinati alla locazione. In quest'ultimo caso, infatti, la dismissione dell'investimento immobiliare viene generalmente ottenuta mediante la vendita. La data di dismissione dell'investimento immobiliare coincide con la data in cui l'acquirente ottiene il controllo del bene, ossia, conformemente all'IFRS 15, con il momento in cui è adempiuta "l'obbligazione di fare".

Prestazioni di servizi – Le prestazioni di servizi si riferiscono principalmente alla fornitura di servizi tecnico-professionali principalmente alle società correlate.

Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi

I costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico secondo il principio della competenza e si sostanziano in decrementi di benefici economici che si manifestano sotto forma di flussi finanziari in uscita o di sostenimento di passività.

Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza temporale, sulla base degli interessi maturati utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (qualifying asset ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono.
Tutti gli altri oneri finanziari sono rilevati a conto economico nel corso dell'esercizio nel quale sono sostenuti.

Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti di ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'Assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione del dividendo.

Imposte

Le imposte dell'esercizio sono costituite dalla somma delle imposte correnti e differite rilevate come componenti dell'utile (perdita) d'esercizio nel conto economico separato, con esclusione dunque di quelle rilevate direttamente nel patrimonio netto o tra le altre componenti del conto economico complessivo.

Le imposte correnti sono basate sul risultato imponibile dell'esercizio. Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel conto economico poiché esclude componenti positivi e negativi che saranno tassabili o deducibili in altri esercizi ed esclude inoltre voci che non saranno mai tassabili o deducibili. La passività per imposte correnti è calcolata utilizzando le aliquote vigenti o di fatto vigenti alla data di bilancio, tenendo conto inoltre degli effetti derivanti dall'attivazione nell'ambito del Gruppo di appartenenza del consolidato fiscale nazionale.

Le imposte differite sono le imposte che ci si aspetta di pagare o di recuperare sulle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e delle passività ed il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale, contabilizzate secondo il metodo della passività. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili, mentre le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che vi saranno risultati fiscali imponibili in futuro che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili. Le attività e passività differite non sono rilevate se le differenze temporanee derivano dall'iscrizione iniziale (non in operazioni di aggregazioni di imprese) di altre attività o passività in operazioni che non hanno influenza né sul risultato contabile né sul risultato imponibile.
Le passività fiscali differite sono rilevate sulle differenze temporanee imponibili relative a partecipazioni in imprese controllate, collegate ed a controllo congiunto, ad eccezione dei casi in cui la Società sia in grado di controllare l'annullamento di tali differenze temporanee e sia probabile che queste ultime non si annulleranno nel prevedibile futuro.

Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di riferimento e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

La fiscalità differita è calcolata in base all'aliquota fiscale che ci si aspetta sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività. Le imposte differite e anticipate sono imputate direttamente al conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate direttamente a patrimonio netto, nel qual caso anche le relative imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima autorità fiscale e la Società intende liquidare le attività e le passività fiscali correnti su base netta.

La Società e la quasi totalità delle società controllate hanno aderito per il triennio 2025-2027 al consolidato fiscale nazionale della controllante Bastogi, ai sensi degli artt. Dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003. Bastogi funge pertanto da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Gli “Immobili, impianti e macchinari e altri beni” sono iscritti all’attivo quando è probabile che l’uso dell’attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell’attività può essere determinato in modo attendibile.

Gli immobili, impianti e macchinari utilizzati per la produzione o la fornitura di beni e servizi o per scopi amministrativi sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati. I beni composti da componenti di importo significativo, con vite utili differenti sono contabilizzati separatamente.

Gli immobili in corso di costruzione per fini produttivi e per uso amministrativo sono iscritti al costo, al netto delle svalutazioni per perdite di valore. Il costo include eventuali onorari professionali. La politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all’acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come “qualifying”, come previsto dal principio IAS 23R.

Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l’immobilizzazione è disponibile per l’uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

L’ammortamento viene determinato in ogni periodo a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni e, in caso di dismissione, fino al termine dell’utilizzo.

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

- fabbricati: 2% (*)
- impianti: 6,6% (*)
- mobili e macchine ordinarie d’ufficio: 12%
- macchine elettroniche ed elettriche: 20%
- automezzi: 25%

(*) Tali aliquote si riferiscono a fabbricati e ad impianti di nuovo acquisto per cui è stata attribuita una vita teorica rispettivamente di 50 anni e di 15 anni, sulla base di una valutazione redatta da terzi indipendenti.

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata, ad eccezione di quelli che, per loro natura, sono soggetti a deperimento fisico nel corso del tempo.

Le migliorie sui beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, in base alla natura del costo sostenuto e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dal conduttore.

Le spese incrementative e di manutenzione che producono un significativo e tangibile incremento della capacità produttiva o della sicurezza dei cespiti o che comportano un allungamento della vita utile degli stessi, vengono capitalizzate e portate ad incremento del cespite su cui vengono realizzate ed ammortizzate in relazione alla vita utile residua del cespite stesso cui fanno riferimento, rideterminata alla luce del beneficio apportato da tali investimenti.
I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico.

La vita utile del bene è rivista annualmente e viene modificata nel caso in cui, nell’esercizio, siano effettuate manutenzioni incrementative o sostituzioni che ne comportino una variazione apprezzabile.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita di valore determinata secondo i criteri descritti nel paragrafo "Perdita di valore di attività", l'attività viene corrispondentemente svalutata.

L'utile o la perdita generati dalla cessione di un elemento di immobili, impianti e macchinari è determinato come differenza tra il corrispettivo netto dalla cessione e il valore contabile del bene, e viene rilevato nell'utile o perdita di esercizio rispettivamente tra gli "Altri ricavi e proventi" in caso di plusvalenza o tra gli "Altri costi operativi" in caso di minusvalenza.

Diritti d'uso per beni in leasing

I leasing sono trattati in conformità al principio contabile IFRS 16 che prevede un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti (i) l'identificazione del bene, (ii) il diritto di sostituzione dello stesso, (iii) il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene, (iv) il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio IFRS 16 stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee). In detto ambito la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi) avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto se la Società ha la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere altresì rimisurata (con corrispondente rettifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/modifica degli accordi contrattuali, variazione dei parametri da cui dipendono i pagamenti variabili, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto.

Diversamente, nel caso di accordo con un locatario in ragione del quale la Società rinunci ad alcuni pagamenti dovuti per il leasing relativi a canoni di locazione passati (c.d. past rent), tale rinuncia viene considerata una estinzione dei crediti da leasing maturati (con conseguente eliminazione contabile degli stessi come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui viene perfezionato l'accordo.

La Società si avvale delle esenzioni che permettono di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Con riferimento alle opzioni:

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;
- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è esclusa dall'ambito IFRS 16;
- con riferimento ai tassi di attualizzazione sono utilizzati i tassi di finanziamento marginale in luogo dei tassi di interesse impliciti dei vari contratti di leasing in quanto di difficile determinazione;
- i contratti con elementi sottostanti affini sono valutati utilizzando un unico tasso di attualizzazione;

- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

Per quanto riguarda infine i contratti di locazione attiva, il locatore (lessor) deve classificare ognuno dei suoi leasing come leasing operativo o come leasing finanziario. Un leasing è classificato come finanziario se trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante; diversamente il leasing è invece classificato come operativo. La classificazione del leasing è effettuata alla data di inizio e viene rideterminata solo in caso di modifica del leasing.

Per quanto riguarda i leasing operativi (che costituiscono la fattispecie più ricorrente per la Società) i pagamenti dovuti sono generalmente rilevati come proventi con un criterio a quote costanti ovvero secondo un altro criterio sistematico se più rappresentativo delle modalità con le quali si riduce il beneficio derivante dall'uso dell'attività sottostante.

Coerentemente, qualora i leasing operativi prevedano agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi contrattuali iniziali, queste sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata dei relativi contratti.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari, rappresentati da immobili posseduti per la concessione in affitto e per l'apprezzamento in termini di capitale, sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

La voce in oggetto include altresì gli immobili in corso di sviluppo destinati alla concessione in locazione o aventi finalità non ancora determinate.

Restano validi i criteri di valutazione descritti al paragrafo precedente "Immobili, impianti e macchinari e altri beni".

Attività immateriali

Le attività sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

L'ammortamento è effettuato sistematicamente in quote costanti per il periodo della loro prevista utilità futura.

Perdita di valore di attività

Almeno annualmente, ad ogni data di redazione del bilancio, la Società verifica l'esistenza di indicatori di potenziale riduzione di valore per le attività costituite da immobilizzazioni materiali, immobilizzazioni immateriali a vita utile definita e partecipazioni e, in caso affermativo, ne determina il relativo valore recuperabile (c.d. impairment test). Nel caso dell'avviamento e delle attività immateriali a vita indefinita, la valutazione del valore recuperabile viene invece fatta almeno annualmente, anche in assenza di indicatori di potenziale riduzione di valore.

Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (*cash generating unit*). In particolare, relativamente al business immobiliare tale valutazione viene effettuata sui singoli immobili o aree edificabili. Dove non è possibile stimare il valore recuperabile di un'attività individualmente, la

Società effettua la stima del valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi finanziari a cui l'attività appartiene.

L'ammontare recuperabile è il maggiore fra il *fair value* al netto dei costi di vendita e il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri stimati sono scontati al loro valore attuale utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette le valutazioni correnti di mercato del costo del denaro e dei rischi specifici dell'attività.

Se l'ammontare recuperabile di un'attività (o di una unità generatrice di flussi finanziari) è stimato essere inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile. Una perdita di valore è rilevata nel conto economico immediatamente.

Quando una svalutazione non ha più ragione di essere mantenuta, il valore contabile dell'attività (o dell'unità generatrice di flussi finanziari), ad eccezione dell'avviamento, è incrementato al nuovo valore derivante dalla stima del suo valore recuperabile, ma non oltre il valore netto di iscrizione che l'attività avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione per perdita di valore. Il ripristino del valore è imputato al conto economico.

In relazione al patrimonio immobiliare (posseduto sia direttamente che indirettamente) le valutazioni al *fair value* sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti (RYZE S.p.A. – di seguito "RYZE", KROLL Advisory S.p.A. – di seguito "KROLL" e Colliers Valuation Italy S.r.l.– di seguito "COLLIERS"). In detto ambito, in considerazione del bene oggetto di valutazione, si precisa che i criteri adottati sono:

- metodo della trasformazione: basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua l'operazione immobiliare; i flussi di cassa sono il risultato della differenza fra costi e ricavi;
- metodo comparativo diretto: basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali;
- metodo reddituale: basato sul valore attuale dei redditi potenziali futuri di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito al tasso di mercato.

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione e l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati determinati con riferimento ai singoli immobili e individuati nella misura del 6,80% per i beni posseduti direttamente dalla Società, mentre risultano ricompresi in un range tra il 6,03% ed il 13,40% per i beni posseduti indirettamente. Al contempo i tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente e si attestano al 7,50% per i beni posseduti direttamente, mentre risultano ricompresi in un range tra il 5,25% ed il 7,50% per i beni posseduti indirettamente dalla Società.

In tale ambito, i dati reddituali di base hanno considerato sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impiantistiche e lo stato di conservazione del bene in esame; tali valori derivano da indagini di mercato puntuali effettuate sia direttamente in loco (per gli immobili oggetto di sopralluogo), sia con il supporto di banche dati degli esperti indipendenti che di pubblicazioni periodiche di settore. Inoltre, i periti indipendenti, nell'ambito delle valutazioni immobiliari, qualora abbiano riconosciuto che la sostenibilità abbia impatto sul valore dei singoli asset, hanno riflesso da una parte i maggiori costi di trasformazione e dall'altra la comprensione di come gli operatori di mercato possano includere determinati requisiti ESG nelle loro offerte con conseguenti effetti sul valore di mercato dei beni.

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliari), le valutazioni di impairment sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente

rettificati al fine di considerare i plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti dalle menzionate perizie immobiliari.

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili, determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

Si segnala che al 31 dicembre 2025 la Capitalizzazione di mercato è inferiore al patrimonio netto della Società. È opportuno rilevare che tale fattore per la Società risulta essere ricorrente, in quanto storicamente la differenza fra il Patrimonio Netto contabile e la Capitalizzazione di Borsa è stata negativa.

Interessenze in imprese controllate, *joint venture* e collegate

Le partecipazioni in imprese controllate, joint venture e collegate sono iscritte al costo, rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore, qualora reso necessario dalla presenza di indicatori di impairment, sono quantificate sulla base del valore recuperabile determinato: i) per le partecipazioni immobiliari, considerando i relativi patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata; ii) per le partecipazioni non immobiliari rilevanti, considerando i valori recuperabili determinati sulla base delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione. La metodologia dell'impairment test delle partecipazioni è per sua natura caratterizzata dall'utilizzo di stime e da un elevato grado di complessità; nello specifico le stime e le assunzioni utilizzate dalla Direzione (principalmente rappresentate dai flussi finanziari attesi, dai tassi di crescita previsti nonché dal tasso di attualizzazione utilizzato) sono caratterizzate da incertezze e soggettive in quanto, tra gli altri aspetti, le stesse risultano influenzate dalle previsioni sull'andamento economico generale e dei mercati di riferimento.
La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripristinate nei periodi successivi anche qualora vengano meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione.
Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.
Eventuali crediti di natura finanziaria che costituiscono interessenze di medio-lungo termine nelle società partecipate, siano esse imprese controllate, joint ventures e/o collegate, sono classificati e valutati in accordo con le previsioni del principio IFRS 9, inclusa, se significativa, l'applicazione del modello delle perdite attese per la misurazione di eventuali perdite di valore.

Crediti ed altre attività finanziarie

I crediti rappresentati da crediti finanziari sono originariamente iscritti al loro *fair value*, incrementato dei costi di transazione direttamente attribuibili. In seguito, sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

I crediti commerciali, e gli altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo, sono rilevati in bilancio al loro valore nominale e successivamente valutati al costo ammortizzato ridotto al loro presunto valore di realizzo tramite il fondo svalutazione crediti, stimato secondo il modello delle perdite attese lungo tutta la vita del credito come previsto dal principio IFRS 9.

Aggregazioni di imprese sotto comune controllo

Ai fini della rappresentazione contabile delle operazioni di aggregazione aziendale sotto comune controllo si fa riferimento al documento Assirevi OPI n. 1 Revised “Trattamento contabile delle business combination under common control nel bilancio d’esercizio e nel bilancio consolidato”.
Con specifico riferimento al bilancio d’esercizio, nel caso di acquisto a normali condizioni di mercato di una partecipazione sotto comune controllo con corrispettivo in denaro, l’entità acquirente rileverà la partecipazione pari al costo pagato e l’entità venditrice eliminerà contabilmente il valore della partecipazione rilevando i relativi effetti economici; diversamente, qualora l’acquisto non sia a normali condizioni di mercato, l’eventuale differenza tra il valore di mercato della partecipazione e il corrispettivo della transazione sarà rilevato come operazione posta in essere dal socio in qualità di socio.

Rimanenze

Le rimanenze, costituite principalmente da aree da edificare, immobili in costruzione e ristrutturazione ed immobili destinati alla vendita, sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato.
Il costo di acquisto o di produzione è inclusivo degli oneri accessori, di ristrutturazione o urbanizzazione sostenuti.
La politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all’acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come “qualifying”, come previsto dal principio IAS 23R.
Il valore di mercato dei beni è monitorato dalla direzione anche sulla base di apposite perizie predisposte da terzi indipendenti, periodicamente aggiornate, come descritto al paragrafo “Perdita di valore di attività”.

In particolare, gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Disponibilità liquide

La voce relativa alle disponibilità liquide include cassa, conti correnti bancari, depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, e in ogni caso aventi scadenza pari o inferiore a tre mesi alla data di acquisizione, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

Attività non correnti detenute per la vendita

Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) classificati come detenuti per la vendita sono valutati al minore tra il loro valore di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita.
Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) sono classificate come detenute per la vendita quando si prevede che il loro valore di carico sarà recuperato mediante un’operazione di cessione anziché il loro utilizzo nell’attività operativa dell’impresa. Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita è considerata altamente probabile e l’attività (o il gruppo di attività) è disponibile per un’immediata vendita nelle sue condizioni attuali.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono riconosciute inizialmente al *fair value*, al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili.
In seguito, sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi rischi ed oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali di natura legale o implicita, che derivano da eventi passati, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione della Direzione e sono attualizzati quando l'effetto è significativo.

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

Tutti i benefici ai dipendenti sono contabilizzati e riflessi in bilancio secondo il criterio di competenza economica.
I programmi per benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro sono rappresentati da accordi formalizzati, in virtù dei quali la Società fornisce, a uno o più dipendenti, benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro.
I programmi a contribuzione definita sono piani di benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro, in base ai quali la Società versa contributi predeterminati a un'entità distinta (un fondo) e non ha, o avrà, un'obbligazione legale o implicita a pagare ulteriori contributi qualora il fondo non disponga di attività sufficienti a far fronte alle obbligazioni nei confronti dei dipendenti.

Il fondo trattamento di fine rapporto è considerato un piano a benefici definiti. Tale valore tiene conto dell'effetto di attualizzazione al fine di stimare l'ammontare da corrispondere al momento della risoluzione del rapporto di lavoro.

Il debito e il costo del periodo rilevato a conto economico, in relazione ai benefici forniti, sono determinati utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito (Projected Unit Credit Method), effettuando le valutazioni attuariali alla fine di ogni esercizio. Gli utili e le perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione in ogni esercizio della passività e attività sono rilevate nel patrimonio netto tra gli Altri utili/(perdite) complessivi.

La valutazione attuariale è affidata a consulenti esterni alla Società. Gli utili e le perdite attuariali da modifica delle variabili storiche e per cambiamenti nelle ipotesi economiche e demografiche vengono rilevati nel Conto economico complessivo.

Debiti commerciali

I debiti commerciali sono originariamente rilevati in bilancio al loro valore nominale. In seguito, sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Stime ed assunzioni

La redazione del bilancio e delle relative note richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.

In tale contesto si conferma l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario. Gli sviluppi dei conflitti attualmente in corso, l'evoluzione delle tensioni presenti in maniera diffusa a livello internazionale (recentemente culminate con l'escalation in Iran) e l'aumento delle frizioni commerciali hanno infatti determinato una persistente volatilità di numerosi dati macroeconomici, dei prezzi dell'energia e delle materie prime, interruzioni nelle catene di approvvigionamento e cambiamenti nei modelli di commercio globale con potenziali implicazioni dirette sull'informativa finanziaria. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio; pertanto, è ragionevolmente possibile che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.
Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione sulla recuperabilità delle attività immateriali, dei beni immobili e delle partecipazioni, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi, a cui si aggiungono, le stime e le assunzioni utilizzate per la determinazione dei diritti d'uso e delle relative passività per leasing.
In relazione al patrimonio immobiliare, detenuto direttamente ed indirettamente per il tramite delle partecipazioni, le valutazioni sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti; la valutazione deriva da variabili e assunzioni attinenti all'andamento futuro che possono variare sensibilmente e pertanto produrre variazioni – sul valore contabile degli immobili - ad oggi non prevedibili né stimabili.
Le principali variabili e assunzioni caratterizzate da incertezza sono:

- i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la distribuzione nel tempo dei suddetti flussi;
- i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2025

Nulla da segnalare in quanto ad oggi applicabile alle operazioni della Società.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società al 31 dicembre 2025

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 dalla Società al 31 dicembre 2025.

- 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 si applicheranno dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio d'esercizio della Società dall'adozione di tale emendamento.

- 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 si applicheranno dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio d'esercizio della Società dall'adozione di tale emendamento.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2025

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 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 d'esercizio della Società.

Altre informazioni

Compensi spettanti agli Organi sociali

Di seguito si evidenziano i compensi spettanti agli Organi sociali con riferimento al periodo di carica di ciascun componente.

Valori espressi in euro

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza	Emolumenti per carica (1)	Benefici non monetari	bonus e altri incentivi	altri compensi (2)	da soc. controllate e collegate (3)
Matteo Giuseppe Cabassi	Presidente	01/01/2025 - 31/12/2025	ass.approv. bil. 31/12/2025	207.000	4.168		125.070	121.000
Luigi Arcangelo Pezzoli	Vicepresidente	01/01/2025 - 31/12/2025	ass.approv. bil. 31/12/2025	77.000				30.000
Eugenio Kannès	Amministratore Delegato	01/01/2025 - 31/12/2025	ass.approv. bil. 31/12/2025	147.000			124.627	22.000
Daniele Conti	Consigliere	01/01/2025 - 31/12/2025	ass.approv. bil. 31/12/2025	7.000			8.000	
Silvia Vacca	Consigliere	01/01/2025 - 31/12/2025	ass.approv. bil. 31/12/2025	7.000			8.000	
Raffaella Viscardi	Consigliere	01/01/2025 - 31/12/2025	ass.approv. bil. 31/12/2025	7.000			8.000	
Mariateresa Diana Salerno	Consigliere	01/01/2025 - 31/12/2025	ass.approv. bil. 31/12/2025	7.000			9.000	6.000

(1) Include anche i compensi per incarichi speciali ricoperti nella Società
(2) Trattasi di compensi di competenza per altri incarichi ricoperti nella società e delle retribuzioni da lavoro dipendente.
(3) Trattasi di emolumenti di competenza ed altri compensi per incarichi speciali percepiti in società controllate e collegate.

Valori espressi in euro

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza	Emolumenti per carica	altri compensi	da soc.control. e collegate
Manlio Napoletano	Presidente del Collegio	01/01/2025 - 31/12/2025	ass.approv. bil. 31/12/2026	20.000		
Ambrogio Brambilla	Sindaco Effettivo	01/01/2025 - 31/12/2025	ass.approv. bil. 31/12/2026	15.000		10.000
Valentina Consonni	Sindaco Effettivo	01/01/2025 - 31/12/2025	ass.approv. bil. 31/12/2026	15.000		6.000

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025 mentre il Collegio Sindacale rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026.

Partecipazioni degli amministratori, dei sindaci e dei direttori generali

Si specifica che nel corso dell'esercizio 2025 i componenti degli organi di amministrazione e controllo, i dirigenti con responsabilità strategiche, nonché i relativi coniugi non legalmente separati e i figli minori, direttamente o per il tramite di società controllate, di società fiduciarie, o per interposta persona, non hanno posseduto, venduto o acquistato partecipazioni in Brioschi.

Società controllante

La controllante diretta di Brioschi Sviluppo Immobiliare è la società Bastogi S.p.A. con sede legale a Milano in via Giovanni Battista Piranesi 10 la quale redige il bilancio consolidato più grande del Gruppo al 31 dicembre 2025 di cui Brioschi Sviluppo Immobiliare fa parte. Tale Bilancio viene depositato presso la CONSOB – Commissione Nazionale per le Società e la Borsa.

Rapporti con la Pubblica Amministrazione

Ai sensi della Legge 124 del 2017 articolo 1 commi dal n. 125 al n. 129, si evidenziano nel seguito gli importi ricevuti da Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. nel corso dell'esercizio preso in esame:

Valori espressi in euro

Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi ricevuti e / o riconosciuti	Data incasso e / o riconoscimento	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
Gestore dei Servizi Energetici - GSE Spa	1.895	03/06/2025	Contributo in conto impianti - riconoscimento di incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni attraverso adesione a "Conto Termico" ex D.M. 16/02/2016 e DPR 455/00
Gestore dei Servizi Energetici - GSE Spa	4.114	31/07/2025	Contributo in conto impianti - riconoscimento di incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni attraverso adesione a "Conto Termico" ex D.M. 16/02/2016 e DPR 455/00
	6.009		

Per ulteriori informazioni si invita a consultare il Registro Nazionale degli Aiuti di Stato ove applicabile.

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 1.171 migliaia di euro (1.206 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Affitti attivi		
- a terzi	648	650
Prestazioni di servizi		
- a società correlate	523	532
- a terzi	0	24
TOTALE	**1.171**	**1.206**

I ricavi per affitti da terzi, pari a 648 migliaia di euro (650 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), si riferiscono alla locazione di alcune porzioni immobiliari del Centro Commerciale e Direzionale “Latinafiori” di Latina.

La voce ricavi per prestazioni di servizi è riferita a servizi forniti dagli uffici di Brioschi Sviluppo Immobiliare (principalmente di natura tecnica, legale e societaria) alle proprie società controllate, alla controllante Bastogi ed alle altre società sottoposte a comune controllo da parte della controllante Bastogi. Tali operazioni sono effettuate a normali condizioni di mercato.

2. Altri ricavi e proventi

Ammontano a 1.683 migliaia di euro (128 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono:

- per 1.600 migliaia di euro alla maturazione di una quota, sospensivamente condizionata, del corrispettivo per la cessione del Complesso Immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta nel 2018;
- per 66 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024) ad addebiti ad alcune società correlate;
- per 17 migliaia di euro ad altri proventi vari di altra natura.

3. Costi per servizi

Ammontano a 2.253 migliaia di euro (1.809 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono dettagliabili come segue:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Prestazioni tecniche ed amministrative	860	906
Compensi agli amministratori	493	462
Spese di revisione dei bilanci	111	110
Spese legali e notarili	100	103
Controllo vigilanza CONSOB	72	70
Spese archivio e custoria beni	70	70
Assicurazioni	54	44
Compensi ai Sindaci	52	52
Manutenzioni immobili	49	63
Utenze varie	25	23
Spese condominiali e comprensoriali	23	22
Spese pulizia	13	13
Spese di comunicazione e marketing	11	11
Commissioni bancarie	8	9
Commissioni su fideiussioni	8	15
Cancelleria e stampati	5	5
Perizie	4	4
Spese per viaggi e trasferte	3	4
Spese di intermediazione	2	5
Altri costi	290	234
Altri accantonamenti (rilasci) per costi per servizi	0	(416)
TOTALE	**2.253**	**1.809**

La voce “Prestazioni tecniche ed amministrative” è attinente principalmente a prestazioni professionali ed a consulenze di natura tecnica, amministrativa e fiscale. La voce ricomprende altresì servizi vari di natura amministrativa forniti a Brioschi da Bastogi e da DueB (società controllata congiuntamente con la controllante Bastogi) rispettivamente per 346 migliaia di euro (347 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e 418 migliaia di euro (427 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), oltre a servizi tecnici prestati dalla controllata Milanofiori 2000 per 6 migliaia di euro (4 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

Il compenso agli amministratori si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dall’Assemblea, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

La voce “Spese legali e notarili” ammonta a 100 migliaia di euro al 31 dicembre 2025 (103 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) ed è relativa a consulenze legali ricevute dalla Società nel corso dell’esercizio.

La voce “Altri costi” include infine alcune tipologie residuali di costi per servizi.

Nell’esercizio a confronto la voce “Altri accantonamenti (rilasci) per costi per servizi” rifletteva il rilascio di accantonamenti pregressi in ragione del venir meno di alcuni possibili oneri futuri relativamente all’iniziativa immobiliare di Lacchiarella della controllata Immobiliare Cascina Concorezzo.

4. Costi per godimento di beni di terzi

Ammontano a 10 migliaia di euro rispetto a 11 migliaia di euro al 31 dicembre 2024.

5. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 1.285 migliaia di euro (1.238 migliaia di euro al 31 dicembre 2024). Il relativo ammontare è così composto:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Salari e stipendi	906	875
Oneri sociali	310	302
Accantonamento TFR	67	60
Altri oneri del personale	2	1
TOTALE	**1.285**	**1.238**

Gli stipendi comprendono, oltre alle retribuzioni liquidate nell'esercizio, 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 predette voci.

Al 31 dicembre 2025 risultano in carico 10 dipendenti (11 dipendenti al 31 dicembre 2024) e l'organico risulta così suddiviso:

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Categoria:		
- dirigenti	4	5
- quadri	1	1
- impiegati	5	5
TOTALE	**10**	**11**

Il numero medio dei dipendenti in carico nel corso dell'esercizio 2025 è stato di 11 unità, rispetto a 10 unità nell'esercizio precedente.

6. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 264 migliaia di euro (267 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così ripartiti:

- per 263 migliaia di euro (266 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) all'ammortamento di attività materiali;
- per 1 migliaio di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024) all'ammortamento di attività immateriali.

7. Altri costi operativi

Gli altri costi operativi presentano un saldo di 201 migliaia di euro (197 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e possono essere dettagliati come segue:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Imposte e tasse	197	195
Altre spese	4	2
TOTALE	**201**	**197**

La voce "Imposte e tasse" ammonta a 197 migliaia di euro (195 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) ed è composta da IMU per 109 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2024) oltre ad altre imposte, tasse ed IVA indetraibile da pro-rata per complessivi 88 migliaia di euro (86 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

8. Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni

Presentano un saldo positivo di 602 migliaia di euro (positivo di 375 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e possono essere così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Svalutazioni di partecipazioni		
Società controllate:		
- S'Isca Manna srl	(988)	(472)
- Lenta Ginestra srl	(195)	(188)
- Bright srl	(153)	(379)
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl	(77)	(40)
- Brioschi Gestioni srl	(57)	(69)
	(1.470)	**(1.148)**
Ripristini di valore di partecipazioni		
Società controllate:		
- L'Orologio srl	1.253	235
- Milanofiori 2000 srl	819	1.288
	2.072	**1.523**
TOTALE	**602**	**375**

I ripristini di valore e le svalutazioni sono stati effettuati per tener conto delle riprese o perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati da esse conseguiti, nonché, dall'eventuale ripresa o riduzione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del fair value (desunto da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse. Peraltro, ad eccezione dei casi sopra riportati, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio. Una variazione di +/- 25 punti base dei tassi di attualizzazione (costo medio ponderato del capitale) utilizzati per la determinazione del valore recuperabile delle partecipazioni avrebbe generato maggiori svalutazioni delle partecipazioni per complessivi 2,6 milioni di euro ovvero minori svalutazioni/ripristini di valore per complessivi 2,8 milioni di euro.

9. Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari

La voce presenta un saldo negativo di 224 migliaia di euro (positivo di 485 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) ed è così dettagliabile:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Svalutazioni di crediti finanziari		
Società collegate e Joint Venture:		
- Camabo srl	(209)	0
- Rende One srl in liquidazione giudiziale	(15)	(21)
	(224)	**(21)**
Ripristini di valore di crediti finanziari		
Società collegate e Joint Venture:		
- Camabo srl	0	346
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl	0	160
	0	**506**
TOTALE	**(224)**	**485**

Le svalutazioni ed i ripristini dei crediti finanziari sono stati effettuati per tener conto delle perdite su crediti attese, determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettica delle singole controparti, anche in ragione di valori e tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

10. Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni

Nell'esercizio corrente la voce presenta un saldo pari a zero migliaia di euro, mentre nell'esercizio a confronto la voce "Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni" presentava un saldo positivo pari a 3.450 migliaia di euro riferito principalmente agli effetti economici positivi derivanti dalla cessione a terzi, avvenuta nel mese di dicembre 2024, delle quote detenute nel Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare.

11. Altri proventi (oneri) finanziari netti

La voce evidenzia un valore negativo di 4.033 migliaia di euro (negativo di 4.361 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e può essere dettagliata come segue:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Proventi (oneri) finanziari netti da terzi		
Proventi finanziari	3	53
Oneri	(305)	(692)
	(302)	**(639)**
Proventi (oneri) finanziari netti da società controllate, collegate ed altre parti correlate		
Proventi finanziari	151	269
Oneri	(3.854)	(3.988)
	(3.703)	**(3.719)**
Proventi (oneri) finanziari netti da controllanti		
Proventi finanziari	0	0
Oneri	(28)	(3)
	(28)	**(3)**
TOTALE	**(4.033)**	**(4.361)**

Gli oneri finanziari da terzi sono principalmente relativi ai finanziamenti concessi a Brioschi dal sistema creditizio. La diminuzione rispetto all'esercizio presentato a fini comparativi è principalmente riconducibile alla progressiva riduzione dell'esposizione debitoria chirografaria avvenuta nel corso degli esercizi precedenti. Per ulteriori dettagli si rimanda alla Nota 24 ed alla Nota 31.

I proventi finanziari da società controllate, collegate ed altre parti correlate ammontano a 151 migliaia di euro (269 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono relativi agli interessi addebitati da Brioschi alle società controllate, collegate e joint venture.

Gli oneri finanziari da società controllate, collegate ed altre parti correlate ammontano a 3.854 migliaia di euro (3.988 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono principalmente riferiti agli interessi addebitati a Brioschi da una società controllata.

12. Imposte dell'esercizio

La voce è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Proventi da consolidato fiscale	437	1.076
Imposte relative ad esercizi precedenti	32	(162)
TOTALE	**469**	**914**

La voce proventi da consolidato fiscale corrisponde al beneficio riconosciuto dalla controllante Bastogi in relazione alla remunerazione di perdite fiscali trasferite al consolidato fiscale. Brioschi Sviluppo Immobiliare e le società da essa controllate, in possesso dei requisiti previsti dalla legge, hanno aderito al consolidato fiscale promosso dalla controllante Bastogi per il periodo 2025-2027.

Si informa che non sono state invece rilevate imposte anticipate stimabili in circa 5.224 migliaia di euro ai fini IRES in relazione a costi a deducibilità differita per 17.213 migliaia di euro e a perdite fiscali per 4.556 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.

La riconciliazione tra l'onere fiscale effettivo iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, determinato per la sola imposta IRES e sulla base dell'aliquota fiscale teorica vigente in Italia, è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Risultato prima delle imposte	(4.814)	(2.239)
Onere fiscale teorico	**(1.155)**	**(538)**
Effetti fiscali su differenze permanenti	(53)	(2.145)
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	1.208	2.683
Riconoscimento beneficio da consolidato Fiscale	(437)	(1.076)
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	**(437)**	**(1.076)**
Imposte di esercizi precedenti	(32)	162
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	**(469)**	**(914)**

Ai fini di una migliore comprensione della riconciliazione tra onere fiscale iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, non si tiene conto dell'IRAP perché, essendo questa imposta calcolata su base imponibile diversa dall'utile ante imposte, genererebbe degli effetti distorsivi tra un esercizio e l'altro.

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

13. Immobili, impianti, macchinari e altri beni

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	Totali
Costo storico				
Al 31 dicembre 2024	**952**	**96**	**960**	**2.008**
Incrementi	0	0	90	90
Decrementi	0	0	(62)	(62)
Al 31 dicembre 2025	**952**	**96**	**988**	**2.036**
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2024	**(356)**	**(96)**	**(830)**	**(1.282)**
Ammortamenti dell'anno	(119)	0	(57)	(176)
Decrementi dell'anno	0	0	52	52
Al 31 dicembre 2025	**(475)**	**(96)**	**(835)**	**(1.406)**
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2024	**596**	**0**	**130**	**726**
Al 31 dicembre 2025	**477**	**0**	**153**	**630**

Come richiesto dall'IFRS 16 nel seguito si riporta la movimentazione dell'esercizio di tutti quei contratti di leasing che incontrano la definizione di *right of use* e sono quindi trattati coerentemente a quanto previsto dallo stesso principio contabile. 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

	Fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	Totali
Costo storico				
Al 31 dicembre 2024	**833**	**0**	**392**	**1.225**
Incrementi	0	0	87	87
Decrementi	0	0	(56)	(56)
Al 31 dicembre 2025	**833**	**0**	**423**	**1.256**
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2024	**(237)**	**0**	**(308)**	**(545)**
Ammortamenti dell'anno	(119)	0	(52)	(171)
Decrementi dell'anno	0	0	48	48
Al 31 dicembre 2025	**(356)**	**0**	**(312)**	**(668)**
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2024	**596**	**0**	**84**	**680**
Al 31 dicembre 2025	**477**	**0**	**111**	**588**

A tal riguardo si informa che il contratto di locazione operativa di maggior rilevanza riguarda la sede operativa di Brioschi Sviluppo Immobiliare in Piazza della Conciliazione a Milano, concessa in locazione dalla società consociata Varsity (sottoposta al controllo della controllante Bastogi). I diritti d'uso delle attività condotte in locazione sono ammortizzati lungo la durata dei relativi contratti.

14. Investimenti immobiliari

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Totali
Costo storico			
Al 31 dicembre 2024	**6.245**	**1.542**	**7.787**
Incrementi	0	6	6
Decrementi	0	(6)	(6)
Al 31 dicembre 2025	**6.245**	**1.542**	**7.787**
Ammortamenti accumulati			
Al 31 dicembre 2024	**(1.859)**	**(1.488)**	**(3.347)**
Ammortamenti dell'anno	(82)	(5)	(87)
Decrementi dell'anno	0	0	0
Al 31 dicembre 2025	**(1.941)**	**(1.493)**	**(3.434)**
Valore contabile			
Al 31 dicembre 2024	**4.386**	**54**	**4.440**
Al 31 dicembre 2025	**4.304**	**49**	**4.353**

Gli investimenti immobiliari includono inoltre beni oggetto di leasing finanziario per un valore netto contabile pari a 2.319 migliaia di euro relativi al contratto di vendita e retro-locazione di una porzione del Centro Commerciale e Direzionale “Latinafiori” a Latina.

Per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2025 è stato dato mandato ad un perito indipendente, di effettuare la valutazione del patrimonio immobiliare per determinarne il valore di mercato. Con riferimento ai beni inclusi nella voce in oggetto è emerso che il valore di mercato, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a circa 7,1 milioni di euro. All’interno del portafoglio immobiliare non sono presenti proprietà immobiliari minusvalenti. Una variazione di +/- 50 punti base nelle ipotesi di tasso di sconto utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei beni immobiliari non avrebbe avuto alcun effetto contabile.

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

Valori espressi in migliaia di euro

Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)	
Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina	4.296	648	15,1%	(***)

(*) canoni di locazione annui previsti a regime dei soli contratti di locazione sottoscritti alla data di redazione del presente bilancio.
(**) determinato come rapporto tra i canoni annui ed il valore contabile.
(***) si rileva che l’immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di redazione del presente bilancio.

15. Attività immateriali

La voce ammonta a 2 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024) ed è riferita a licenze per uso di software. Nel corso dell’esercizio in esame la voce ha subito un incremento di 1 migliaio di euro ed è esposta al netto di un ammortamento dell’esercizio di 1 migliaio di euro.

16. Partecipazioni

La composizione ed i movimenti di tale raggruppamento per voci sono le seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

	Situazione iniziale			Movimenti		Situazione finale		
	Costo	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2024	Incr (decr) Costo	Ripristino (Svalutaz)	Costo	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2025
IMPRESE CONTROLLATE								
Bright srl	8.294	(7.059)	1.235	250	(153)	8.544	(7.212)	1.332
Brioschi Gestioni srl	2.852	(2.154)	698	-	(57)	2.852	(2.211)	641
H2C Gestioni srl	8.992	-	8.992	-	-	8.992	-	8.992
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	1.261	(1.058)	203	-	(77)	1.261	(1.135)	126
Lenta Ginestra srl	49.770	(48.757)	1.013	-	(195)	49.770	(48.952)	818
L'Orologio srl	4.410	(1.253)	3.157	-	1.253	4.410	-	4.410
Maimai srl	375	-	375	-	-	375	-	375
Milanofiori 2000 srl	39.124	(5.611)	33.513	-	819	39.124	(4.792)	34.332
Milanofiori Sviluppo srl	20.317	-	20.317	-	-	20.317	-	20.317
S'Isca Manna srl	22.884	(21.077)	1.807	300	(988)	23.184	(22.065)	1.119
	158.279	**(86.969)**	**71.310**	**550**	**602**	**158.829**	**(86.367)**	**72.462**
IMPRESE COLLEGATE E JOINT VENTURE								
Camabo srl	46.596	-	46.596	-	-	46.596	-	46.596
DueB srl	5	-	5	-	-	5	-	5
Rende One srl in liquidazione giudiziale	200	(200)	-	-	-	200	(200)	-
	46.801	**(200)**	**46.601**	**-**	**-**	**46.801**	**(200)**	**46.601**
ALTRE PARTECIPAZIONI								
Alternative Capital Partners Holding srl	80	-	80	-	-	80	-	80
	80	**-**	**80**	**-**	**-**	**80**	**-**	**80**
TOTALE	**205.160**	**(87.169)**	**117.991**	**550**	**602**	**205.710**	**(86.567)**	**119.143**

L'elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate con l'indicazione della composizione del patrimonio netto e quota di possesso è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Denominazione	Sede	Capitale sociale	Patrimonio netto 31 dic. 2025	Risultato dell' esercizio	Capitale sociale	Patrimonio netto 31 dic. 2024	Risultato dell' esercizio	%	% diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio costo
IMPRESE CONTROLLATE										
Bright srl	Milano	100	195	(188)	100	133	(396)	100%	100%	1.332
Brioschi Gestioni srl	Milano	10	44	(69)	10	113	(75)	100%	100%	641
H2C Gestioni srl	Milano	20	1.529	438	20	1.091	168	100%	100%	8.992
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	Milano	50	77	(112)	50	183	343	75%	75%	126
Lenta Ginestra srl	Milano	10	818	(195)	10	1.013	(188)	100%	100%	818
L'Orologio srl	Milano	10	3.217	3.061	10	156	47	100%	100%	4.410
Maimai srl	Milano	10	3.137	77	10	3.060	138	100%	100%	375
Milanofiori 2000 srl	Milano	510	2.910	(740)	510	3.553	82	100%	100%	34.332
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	10	72.952	316	10	72.635	4.248	100%	100%	20.317
S'Isca Manna srl	Milano	10	(296)	(403)	10	(193)	(316)	100%	100%	1.119
										72.462
IMPRESE COLLEGATE E JOINT VENTURE										
Camabo srl	Milano	48.450	92.597	(108)	48.450	92.705	(153)	49%	49%	46.596
DueB srl	Milano	10	63	1	10	62	5	50%	50%	5
Rende One srl in liquidazione giudiziale (*)	Cosenza	63	1.294	(19)	63	1.294	(19)	20%	20%	-
										46.601
Totale valore attribuito in bilancio										**119.063**

I dati al 31 dicembre 2025 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.
I dati al 31 dicembre 2024 sono i dati approvati dalle rispettive assemblee.
(*) I valori esposti fanno riferimento ai bilanci approvati e depositati in CCIAA rispettivamente al 31 dicembre 2016 ed al 31 dicembre 2015.A tal riguardo si informa che, con sentenza n. 65/2025 del 26/09/2025 il Tribunale di Cosenza – Ufficio Fallimenti e altre procedure concorsuali – ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione giudiziale.

Con riferimento alle società partecipate che hanno consuntivato perdite nell'esercizio in esame, si precisa che, ad eccezione di quanto esposto nel paragrafo relativo a "Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni" non si è proceduto ad alcuna rettifica del valore di carico delle partecipazioni in considerazione dell'esito positivo della verifica di impairment effettuata in sede di redazione di bilancio.

Come previsto dallo IAS 36, la Società annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore, in particolare per quelle partecipazioni il cui valore contabile di iscrizione in bilancio sia superiore al valore contabile dell'attivo netto della partecipata; qualora detti indicatori dovessero essere identificati, la Società procede a determinare il valore recuperabile.

Il valore recuperabile è determinato come il maggiore tra il valore d'uso ed il *fair value* al netto di eventuali costi di cessione, come specificato all'interno del paragrafo "Interessenze in imprese controllate, joint venture e collegate".

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti, nonché dalla flessione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che, alla data di bilancio, gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base dei fair value (desunti da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse.

Ad eccezione di quanto riportato alla Nota 8, le analisi di impairment non hanno condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio. Per l'analisi di sensitività si veda la Nota 8.

Con riferimento alla controllata L'Orologio si rileva che il suo attivo patrimoniale è rappresentato dall'immobile in via Watteau a Milano che sino al 21 agosto 2025, data di sgombero da parte delle forze dell'ordine, è stato oggetto di occupazione abusiva da parte di appartenenti al Centro Sociale Leoncavallo. A partire da tale data, l'immobile è ritornato nella disponibilità della società. Per ulteriori informazioni si rimanda alla Relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere".

In relazione alle partecipazioni in società "non immobiliari" e nello specifico con riferimento alla controllata H2C Gestioni, la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita stimandone il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale stimato pari al 8,1% (8,5% al 31 dicembre 2024). L'analisi di sensitività non ha evidenziato criticità per variazioni di +/- 50 basis point del costo medio ponderato del capitale. Il costo medio ponderato del capitale di pareggio (valore del tasso di attualizzazione che conduce alla situazione di equilibrio) che porta al medesimo risultato è pari al 9,8%.

Nel test di impairment relativo alla partecipazione in H2C Gestioni si è proceduto ad aggiornare i flussi di cassa futuri ad un tasso di inflazione previsto pari al 2%.

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio delle principali società in joint venture e collegate:

Camabo

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Attività non correnti	104.203	103.643
Attività correnti	23	16
Passività	(11.629)	(10.954)
Totale netto attività	92.597	92.705
Pro quota attribuibile alla società (*)	45.373	45.425
Ricavi	0	0
Costi	(108)	(153)
Utile (perdita) netto	(108)	(153)
Utile (perdita) netto attribuibile alla società	(53)	(75)

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali.

Le attività non correnti di Camabo sono riferite principalmente alla partecipazione totalitaria in Infrafin che detiene l'area edificabile nel Comune di Rozzano, attigua a quella in territorio di Assago (Area D4), detenuta dalle controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo.

Al 31 dicembre 2025 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a circa 48,6 milioni di euro ed esprime parte dei plusvalori sull'area in oggetto di proprietà di Infrafin, il cui valore contabile alla data è pari a circa 9,5 milioni di euro.

Come indicato alla Nota 31, la partecipazione in Camabo è stata posta a garanzia del finanziamento in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare al fine del consolidamento dell'originaria esposizione chirografaria nel medio-lungo periodo. Tale esposizione, oggetto di significativi rimborsi anticipati volontari effettuati nel corso degli esercizi 2022, 2023 e 2024, al 31 dicembre 2025 ammonta a soli 38 migliaia di euro (77 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

Altre partecipazioni

La voce ammonta a complessivi 80 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024). Il dettaglio delle informazioni relative alle altre partecipazioni detenute da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2025 è di seguito esposto:

Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Quota di partecipazione in %
Alternative Capital Partners Holding srl	Milano	31 dicembre	481.717	3,56

Nel mese di aprile 2018 Brioschi ha sottoscritto le quote della società Alternative Capital Partners Holding Srl per un ammontare pari a 52 migliaia di euro. Detti versamenti erano inizialmente sottoposti ad una clausola sospensiva subordinata all'ottenimento da parte della società dell'autorizzazione GEFIA rilasciata dalla Banca d'Italia. Nel mese di luglio 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un aumento di capitale sociale della società per ulteriori 28 migliaia di euro portando la sua interessenza a complessivi 80 migliaia di euro che, a seguito dell'ulteriore aumento di capitale sociale di Alternative Capital Partners Holding Srl deliberato nel giugno 2024, al 31 dicembre 2025 corrispondono al 3,56% del capitale sociale.

17. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 39.134 migliaia di euro (37.251 migliaia di euro al 31 dicembre 2024). Di seguito viene riportato il dettaglio dei crediti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Crediti di natura finanziaria verso società controllate		
- Milanofiori 2000 srl	14.607	7.314
- Lenta Ginestra srl	11.800	11.583
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl	3.126	2.928
- S'Isca Manna srl	2.577	3.447
- Bright srl	1.740	1.989
- H2C Gestioni srl	1.643	2.167
- L'Orologio srl	812	3.818
- Brioschi Gestioni srl	599	610
- Maimai srl	161	93
Totale crediti verso controllate	**37.065**	**33.949**
Crediti di natura finanziaria verso Joint Venture e società collegate		
- Camabo srl	4.865	5.889
- Rende One srl in liquidazione giudiziale	260	260
(Fondo svalutazione crediti di natura finanziaria)	(3.056)	(2.847)
Totale crediti verso Joint Venture, collegate e consociate	**2.069**	**3.302**
TOTALE	**39.134**	**37.251**

I crediti verso società controllate sono costituiti da finanziamenti erogati a favore delle società controllate e sono principalmente infruttiferi di interessi.

I crediti di natura finanziaria verso Joint Venture e società collegate si riferiscono a finanziamenti fruttiferi di interessi sui quali viene applicato un tasso Euribor maggiorato di uno spread. Il fondo svalutazione associato è relativo alle perdite attese sui crediti, determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettica delle singole controparti, anche in ragione di valori e tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

La composizione ed i movimenti per voci dei crediti finanziari sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

	Situazione iniziale			Movimenti del periodo		Situazione finale		
	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2024	Incr (decr) Crediti finanziari	Ripristino (Svalutaz)	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2025
IMPRESE CONTROLLATE								
Bright srl	1.989	-	1.989	(249)	-	1.740	-	1.740
Brioschi Gestioni srl	610	-	610	(11)	-	599	-	599
H2C Gestioni srl	2.167	-	2.167	(524)	-	1.643	-	1.643
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	2.928	-	2.928	198	-	3.126	-	3.126
Lenta Ginestra srl	11.583	-	11.583	217	-	11.800	-	11.800
L'Orologio srl	3.818	-	3.818	(3.006)	-	812	-	812
Maimai srl	93	-	93	68	-	161	-	161
Milanofiori 2000 srl	7.314	-	7.314	7.293	-	14.607	-	14.607
Milanofiori Sviluppo srl	-	-	-	-	-	-	-	-
S'Isca Manna srl	3.447	-	3.447	(870)	-	2.577	-	2.577
	33.949	**-**	**33.949**	**3.116**	**-**	**37.065**	**-**	**37.065**
IMPRESE COLL. E JOINT VENTURE								
Camabo srl	5.889	(2.587)	3.302	(1.024)	(209)	4.865	(2.796)	2.069
DueB srl	-	-	-	-	-	-	-	-
Rende One srl in liquidazione giudiziale	260	(260)	-	-	-	260	(260)	-
	6.149	**(2.847)**	**3.302**	**(1.024)**	**(209)**	**5.125**	**(3.056)**	**2.069**
TOTALE	**40.098**	**(2.847)**	**37.251**	**2.092**	**(209)**	**42.190**	**(3.056)**	**39.134**

ATTIVITA' CORRENTI

18. Rimanenze

Ammontano a 1.169 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024) e la composizione della voce in oggetto è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	**31 dic. 2024**
Milano - Assago - Località Cascina Venina *(immobile)*	657	657
Milano - Rho - Mazzo di Rho Via T. Grossi *(immobile)*	560	560
Varese - Castello Cabiaglio *(immobile)*	205	205
Milano - Via Adelaide Bono Cairoli *(immobile)*	57	57
Genova - Via San Giacomo da Carignano *(immobile)*	19	19
Fondo svalutazione rimanenze	(329)	(329)
TOTALE	**1.169**	**1.169**

Al 31 dicembre 2025, il valore di mercato dei beni immobiliari inclusi nella presente voce è sostanzialmente allineato al valore contabile.

19. Crediti commerciali

Ammontano a 112 migliaia di euro (61 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono relativi principalmente a crediti commerciali per locazioni attive, oltre a riaddebiti di spese.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione di 120 migliaia di euro (invariato rispetto all'esercizio precedente).

20. Crediti verso società correlate

La voce in oggetto ammonta a 8.297 migliaia di euro (6.393 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Crediti verso controllanti		
Verso Bastogi spa		
- per consolidato fiscale	2.146	925
- per liquidazioni IVA di Gruppo	466	231
- per fatture emesse	160	0
	2.772	**1.156**
Crediti verso controllate		
- per dividendi	4.425	4.425
- per fatture emesse	722	558
- per fatture da emettere	309	123
	5.456	**5.106**
Crediti verso altre correlate		
- per fatture emesse	51	6
- per fatture da emettere	18	125
	69	**131**
TOTALE	**8.297**	**6.393**

Il credito per consolidato fiscale verso la controllante Bastogi è relativo al beneficio riconosciuto a Brioschi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale.

I crediti verso controllate per dividendi per complessivi 4.425 migliaia di euro, invariato rispetto all'esercizio precedente, sono interamente riferibili al residuo di dividendi deliberati in esercizi precedenti dalla controllata Milanofiori 2000.

I crediti verso le controllate e verso altre parti correlate per fatture emesse e per fatture da emettere sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese per servizi amministrativi, spese tecniche e varie, oltre all'addebito di interessi sui finanziamenti fruttiferi concessi.

21. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 45 migliaia di euro (2.009 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) ed includono:

- per 21 migliaia di euro (28 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) ratei e risconti attivi principalmente di premi versati per assicurazioni;
- per la parte residua principalmente a crediti per anticipi erogati a fornitori, nonché crediti verso l'erario per IVA chiesta a rimborso, oltre ad altri crediti diversi a breve termine.

Il saldo dell'esercizio precedente includeva disponibilità liquide vincolate per complessivi 1.883 migliaia di euro relativi a:

- per 1.600 migliaia di euro ad una quota del corrispettivo, maturata nel corso del 2025 per effetto dell'avveramento di una condizione sospensiva, riguardante la cessione di via Darwin avvenuta nel 2018;
- per 283 migliaia di euro relative alla garanzia, scaduta a fine 2025, rilasciata all'acquirente della partecipazione in Milanofiori Energia.

22. Disponibilità liquide

Ammontano a 1.225 migliaia di euro (241 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Depositi bancari	1.222	232
Denaro e valori in cassa	3	9
TOTALE	**1.225**	**241**

Al 31 dicembre 2025 non si segnalano disponibilità liquide vincolate.

Per meglio comprendere le variazioni nelle disponibilità liquide, si rimanda al rendiconto finanziario.

PATRIMONIO NETTO

23. 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 (invariato rispetto all'esercizio precedente) diviso in numero 779.094.913 azioni ordinarie.

Azioni proprie

Al 31 dicembre 2025, la Società non detiene azioni proprie. L'Assemblea straordinaria degli azionisti del 22 maggio 2025 ha infatti deliberato l'annullamento di tutte le n. 8.569.932 azioni proprie in portafoglio, pari allo 1,088% del capitale sociale, per un ammontare complessivo di 728 migliaia di euro senza alcuna riduzione del capitale sociale. L'importo della riserva per azioni proprie in portafoglio è stato pertanto classificato a riduzione delle riserve di risultato. Per ulteriori informazioni si rimanda alla Relazione sulla gestione.

Riserve di capitale

La Società non dispone di riserve di capitale.

Riserve di risultato

Le riserve di risultato comprendono:

- la riserva legale per un valore pari a 1.168 migliaia di euro (invariato rispetto all'esercizio precedente);
- utili/perdite portati a nuovo per negativi 16.375 migliaia di euro (negativi 14.322 migliaia di euro migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore pari a 240 migliaia di euro (218 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) ed è costituita da utili che non si riverseranno nel conto economico relativi alla riserva da attualizzazione del trattamento di fine rapporto prevista dall'applicazione del principio IAS 19. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 28.

Analisi delle riserve disponibili

Si riporta nel seguito il prospetto con l'analisi delle riserve in ordine alla loro disponibilità:

Valori espressi in migliaia di euro

				Riepilogo utilizzazioni nei 3 esercizi precedenti	
	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Copertura perdite	Altre ragioni
Capitale	114.515				
Riserva legale	1.168	**B**			
Utili portati a nuovo	10.256	**A B C**	10.256	0	728
Perdite portate a nuovo	(26.631)				
Utili (perdite) iscritti a Patrimonio netto	240	**B**	240		
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.345)				
	95.203		**10.496**	0	728

Legenda
A per aumento di capitale
B per copertura perdite
C per distribuzione ai soci

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce ammonta a complessivi 2.056 migliaia di euro rispetto 38 migliaia di euro al 31 dicembre 2024.

Come già anticipato nella Relazione sulla gestione, nell'ambito delle attività finalizzate al mantenimento dell'equilibrio finanziario di Gruppo, nel mese di marzo 2025 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un nuovo finanziamento ipotecario per 2.250 migliaia di euro a valere sulla porzione del Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" di Latina non oggetto del contratto di vendita e retro-locazione.

Al 31 dicembre 2025 il debito residuo verso banche esigibile oltre l'esercizio successivo è riferito al predetto finanziamento ipotecario erogato a Brioschi nel mese di marzo 2025 dalla Banca di Credito Cooperativo di Milano. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
- scadenza: marzo 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 1.584 migliaia di euro;
- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 3.937 migliaia di euro ed inoltre assistito da una garanzia fidejussoria rilasciata a favore dell'istituto di credito da parte della controllante Bastogi.

25. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con l'aggiornamento dell'ESMA in riferimento alle "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta della società al 31 dicembre 2025 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2025	31 dic. 2024
A. Disponibilità liquide	1.225	241
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	**1.225**	**241**
E. Debito finanziario corrente	0	0
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	62.876	55.707
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	**62.876**	**55.707**
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	**61.651**	**55.466**
I. Debito finanziario non corrente	4.167	2.813
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	**4.167**	**2.813**
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	**65.818**	**58.279**
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	**3.994**	**1.584**
C. Altre attività finanziarie correnti - (Altri crediti ed attività correnti)	0	1.883
E. Debito finanziario corrente - (Debiti verso controllante)	517	282
E. Debito finanziario corrente - (Debiti verso controllate)	61.307	54.530
M. Indebitamento finanziario netto	**65.818**	**58.279**

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. 2024	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2025
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	24 - 31	77	2.119	0	0	0	2.196
Passività da leasing	26	3.631	(704)	0	0	(96)	3.023
Altre passività finanziarie		54.530	2.937	3.851	0	(11)	61.307
TOTALE		**58.238**	**4.352**	**3.851**	**0**	**(107)**	**66.526**

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra un flusso di cassa netto di 4.352 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

Le "Altre variazioni", relativamente alle "Altre passività finanziarie", sono principalmente attribuibili a movimenti non monetari di debiti e crediti verso soggetti correlati.

26. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 3.023 migliaia di euro (3.631 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 2.111 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo;
- 912 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo di detta voce al 31 dicembre 2025 è relativo:

- per 2.203 migliaia di euro al contratto di vendita e retro-locazione stipulato da Brioschi nel mese di febbraio 2021 e 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 *floor* a zero maggiorato di uno spread di 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 686 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto di locazione con la consociata Varsity (sottoposta al controllo della controllante Bastogi) della sede operativa della Società 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 134 migliaia di euro ad altri diritti d'uso, principalmente relativi a contratti di locazione di autovetture e di posti auto stipulati da Brioschi.

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

27. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 32 migliaia di euro (35 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente a fondi rischi per possibili oneri futuri di varia natura e derivanti da imposte e tasse. La movimentazione della voce nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	Incrementi	Decrementi	31 dic. 2025
Fondo per altri rischi ed oneri futuri	35	0	(3)	32
TOTALE	**35**	**0**	**(3)**	**32**

28. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 616 migliaia di euro (598 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2025.

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso dell'esercizio 2025 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2024	**598**
Accantonamenti	67
(Utili) / Perdite attuariali	(22)
TFR liquidato / erogato ed altre variazioni	(27)
Saldo al 31 dicembre 2025	**616**

Ai sensi del principio 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	**2025**	**2024**
Tasso di attualizzazione	3,96%	3,38%
Tasso di incremento retributivo	1,00%	1,00%
Incremento del costo della vita	2,00%	2,00%

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 IAS19, 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.

Le informazioni aggiuntive richieste dall'emendamento allo IAS 19 sono di seguito riportate:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro

Parametro di Sensitivity	
Tasso di turnover + 1%	4
Tasso di turnover - 1%	(4)
Tasso di inflazione + 0,25%	8
Tasso di inflazione - 0,25%	(7)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(10)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	11

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

Service Cost e Duration	
Service Cost 2025 (in migliaia di euro)	27
Duration media del piano	8,8

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	34
2	35
3	134
4	31
5	32

29. Passività per imposte differite

Sono pari a 5.981 migliaia di euro (5.813 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono per 5.896 migliaia di euro (5.729 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) ai benefici fiscali che Brioschi Sviluppo Immobiliare dovrà riconoscere ad alcune società controllate principalmente in relazione all'utilizzo delle perdite da queste originate all'interno del consolidato fiscale promosso dalla controllante Bastogi, e grazie alle quali, in osservanza alle clausole di salvaguardia contenute nel contratto di consolidato fiscale, a Brioschi è stato riconosciuto tale beneficio dalla controllante stessa.

30. Altre passività non correnti

Ammontano a 527 migliaia di euro (636 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono:

- per 432 migliaia di euro (461 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) alla quota esigibile oltre l'esercizio successivo del debito originato dall'acquisto di un'interessenza del 25% nella società controllata Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione; l'importo di predetto finanziamento è garantito dalla concessione in pegno delle quote acquistate pari al 25% nella società stessa di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 95 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024) a depositi cauzionali versati da conduttori sui contratti di locazione degli immobili facenti parte del Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina.

PASSIVITA' CORRENTI

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

Ammontano a 140 migliaia di euro rispetto a 39 migliaia di euro al 31 dicembre 2024 e sono riferite:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Finanziamenti ipotecari:		
- Banca di Credito Cooperativo di Milano	102	0
Finanziamenti:		
- Linee chirografarie oggetto di consolidamento	38	39
TOTALE	**140**	**39**

Per quanto attiene il finanziamento ipotecario, la Nota 24 riporta le principali condizioni contrattuali.

Per quanto concerne i debiti chirografari oggetto di consolidamento:

- scadenza: 31 dicembre 2026;
- rimborso: 38 migliaia di euro nell'esercizio 2026, in ragione dei contratti originari e degli eventuali accordi di rimodulazione successivi; si rileva che non sono presenti debiti verso banche con scadenza superiore a 5 anni.
- 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;

32. Debiti commerciali

Ammontano complessivamente a 616 migliaia di euro (592 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi e consulenze, emolumenti e forniture varie. La voce ricomprende 408 migliaia di euro (325 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) relativi

a debiti scaduti. Alla data di redazione del presente bilancio gli scaduti pagati successivamente al 31 dicembre 2025 ammontano a 84 migliaia di euro. Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

33. Debiti tributari

Sono pari a 151 migliaia di euro (126 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e possono essere così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Debiti per Imposta Municipale Unica - IMU	82	43
Ritenute d'acconto dipendenti e professionisti	69	83
TOTALE	**151**	**126**

La voce Debiti per imposta Municipale Unica – IMU è riferita principalmente alla quota esigibile entro l'esercizio di un debito IMU oggetto di rateizzazione.

Al 31 dicembre 2025 la voce include importi scaduti per 1 migliaio di euro relativi a imposte e tasse su beni immobiliari. Su tali posizioni non si segnalano azioni significative da parte dei soggetti creditori.

34. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 65.183 migliaia di euro (57.080 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Controllanti		
Bastogi spa		
- per prestazioni di servizi	1.304	843
- per c/c corrispondenza	517	282
Totale controllanti	**1.821**	**1.125**
Controllate		
Milanofiori Sviluppo srl	61.477	54.700
L'Orologio srl	491	0
H2C Gestioni srl	267	176
Milanofiori 2000 srl	122	123
S'Isca Manna srl	39	39
Bright srl	27	26
Brioschi Gestioni srl	0	16
Totale controllate	**62.423**	**55.080**
Altre correlate		
DueB srl	373	335
Altre società consociate	566	540
Totale altre correlate	**939**	**875**
TOTALE	**65.183**	**57.080**

I debiti verso società controllate sono costituiti principalmente da finanziamenti fruttiferi di interessi sui quali viene applicato un tasso Euribor maggiorato di uno spread erogati alla Società da parte delle proprie controllate (61.307 migliaia di euro). La posizione nei confronti di Milanofiori Sviluppo è principalmente riconducibile a trasferimenti di liquidità a favore di Brioschi a seguito della cessione degli immobili "U1" e "U3" ed ai relativi interessi maturati.

Gli altri debiti verso le controllate sono riferiti principalmente ai debiti per consolidato fiscale che Brioschi deve riconoscere ad alcune società controllate in relazione all'utilizzo delle perdite da queste originate all'interno del consolidato fiscale promosso dalla controllante Bastogi (1.057 migliaia di euro). La voce include infine debiti commerciali per fatture ricevute o da ricevere per prestazioni professionali di natura tecnica, ed altri servizi di manutenzione svolti sugli immobili di proprietà della Società. Tali posizioni non sono fruttifere di interessi.

I debiti verso altre correlate sono riferiti principalmente a fatture per servizi di natura amministrativa, custodia archivi, oltre ad altri riaddebiti spese ricevute da altre società consociate sottoposte al controllo della controllante Bastogi.

35. Altri debiti e passività correnti

Sono pari a 626 migliaia di euro (2.213 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Debiti verso amministratori e sindaci	261	252
Debiti verso personale	161	163
Debiti verso istituti assistenziali e previdenziali	106	116
Debiti verso organismo di vigilanza ed altri comitati	58	44
Debiti per rettifica prezzo	0	1.600
Altri debiti	40	38
TOTALE	**626**	**2.213**

Nel mese di luglio 2025, Brioschi Sviluppo Immobiliare ha definito con il soggetto che nel marzo 2018 ha acquistato il complesso immobiliare di via Darwin a Milano una quota di corrispettivo pari a 1.600 migliaia di euro, la cui maturazione era stata sospensivamente condizionata. Pertanto, nel presente esercizio, la passività "Debiti per rettifica prezzo" è stata eliminata contabilmente con rilevazione di un corrispondente provento nel conto economico dell'esercizio.

36. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

Classi di strumenti finanziari

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dalla Società al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024.

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2025	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a Conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2025	Note
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	39.177	80	39.257	16-17
Crediti commerciali	112	0	112	19
Attività finanziarie correnti	8.322	0	8.322	20-21
Disponibilità liquide	1.225	0	1.225	22
Totale	**48.836**	**80**	**48.916**	

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2025	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2025	Note
Debiti verso banche MLT	2.056	0	2.056	24
Passività da leasing MLT	2.111	0	2.111	26
Debiti finanziari verso altri finanziatori MLT	432	0	432	30
Debiti verso banche BT	140	0	140	31
Passività da leasing BT	912	0	912	26
Debiti verso fornitori	3.972	0	3.972	32-34
Debiti finanziari verso altri finanziatori	61.852	0	61.852	34-35
Totale	**71.475**	**0**	**71.475**	

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2024	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a Conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2024	Note
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	37.295	80	37.375	16-17
Crediti commerciali	61	0	61	19
Attività finanziarie correnti	8.374	0	8.374	20-21
Disponibilità liquide	241	0	241	22
Totale	**45.971**	**80**	**46.051**	

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2024	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2024	Note
Debiti verso banche MLT	38	0	38	24
Passività da leasing MLT	2.775	0	2.775	26
Debiti finanziari verso altri finanziatori MLT	461	0	461	30
Debiti verso banche BT	39	0	39	31
Passività da leasing BT	856	0	856	26
Debiti verso fornitori	2.860	0	2.860	32-34
Debiti finanziari verso altri finanziatori	54.840	0	54.840	34-35
Totale	**61.869**	**0**	**61.869**	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2025	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	**Totale**	Note
Attività al costo ammortizzato	154	0	0	0	**154**	11
Passività al costo ammortizzato	(4.187)	0	0	0	**(4.187)**	11
Totale	**(4.033)**	**0**	**0**	**0**	**(4.033)**	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2024	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Attività al costo ammortizzato	322	0	0	0	**322**	11
Passività al costo ammortizzato	(4.683)	0	0	0	**(4.683)**	11
Totale	**(4.361)**	**0**	**0**	**0**	**(4.361)**	

Fair value di attività e passività finanziarie

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

Il fair value relativo alle "altre partecipazioni" (Nota 16) corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al fair value al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

Valori espressi in migliaia di euro

	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2025				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	80	80
Totale	**0**	**0**	**80**	**80**

	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2024				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	80	80
Totale	**0**	**0**	**80**	**80**

Politiche di gestione dei rischi

La Società, nell'ambito della propria operatività, è esposta a rischi finanziari connessi a:

- rischio di liquidità;
- rischio di tasso di interesse;
- rischio di credito.

La Società svolge un'attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sulla Società.

Rischio di liquidità

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione “Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare e il Gruppo sono esposti” nel paragrafo “Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità”.

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", e con valori *undiscounted* le obbligazioni finanziarie della Società, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2025	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	**Totale flussi di cassa**	Note
Debiti verso banche	2.196	242	827	1.962	**3.031**	24-31
Passività da leasing	3.023	1.017	2.161	0	**3.178**	26
Debiti finanziari verso altri finanziatori MLT	432	0	240	355	**595**	30
Debiti verso altri finanziatori	61.822	66.415	0	0	**66.415**	32-34
Debiti verso fornitori	3.972	3.972	0	0	**3.972**	32
Altre passività finanziarie	30	30	0	0	**30**	35
Totale	**71.475**	**71.676**	**3.228**	**2.317**	**77.221**	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2024	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	**Totale flussi di cassa**	Note
Debiti verso banche	77	43	41	0	**84**	24-31
Passività da leasing	3.631	990	2.925	0	**3.915**	26
Debiti finanziari verso altri finanziatori MLT	461	0	240	420	**660**	30
Debiti verso altri finanziatori	54.812	58.647	0	0	**58.647**	32-34
Debiti verso fornitori	2.860	2.860	0	0	**2.860**	32
Altre passività finanziarie	28	60	0	0	**60**	35
Totale	**61.869**	**62.600**	**3.206**	**420**	**66.226**	

Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2025	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	2.196	140	472	1.584	24-31
Passività da leasing	3.023	912	2.111	0	26
Debiti verso altri finanziatori MLT	432	0	140	292	30
Debiti verso altri finanziatori	61.792	61.792	0	0	32-34
Debiti verso fornitori	3.972	3.972	0	0	32
Altre passività finanziarie	30	30	0	0	35
Totale	**71.445**	**66.846**	**2.723**	**1.876**	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2024	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	77	38	39	0	(31)
Passività da leasing	3.631	858	2.773	0	26
Debiti verso altri finanziatori MLT	461	0	130	331	30
Debiti verso altri finanziatori	54.812	54.812	0	0	32-34
Debiti verso fornitori	2.860	2.860	0	0	33
Altre passività finanziarie	28	28	0	0	35
Totale	**61.869**	**58.596**	**2.942**	**331**	

Rischio di tasso di interesse

La Società è esposta al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitivity alla data di redazione del bilancio. È stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio netto		Totale Patrimonio netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2025	(222)	222	0	0	(222)	222
2024	(205)	205	0	0	(205)	205

Rischio di credito

Il rischio di credito della Società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per cessioni di immobili o partecipazioni, per canoni di locazione e prestazioni di servizi. Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2025 ed al 31 dicembre 2024.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2025	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
Crediti					
Crediti commerciali	112	85	3	88	120
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
Totale	**112**	**85**	**3**	**88**	**120**
Crediti finanziari					
Attività finanziarie non correnti	39.257				
Attività finanziarie correnti	8.322				
Disponibilità liquide	1.225				
Totale	**48.804**				
Totale Generale	**48.916**				

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2024	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
Crediti					
Crediti commerciali	61	34	3	37	120
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
Totale	**61**	**34**	**3**	**37**	**120**
Crediti finanziari					
Attività finanziarie non correnti	37.375				
Attività finanziarie correnti	8.374				
Disponibilità liquide	241				
Totale	**45.990**				
Totale Generale	**46.051**				

37. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Fideiussioni personali a favore di imprese controllate e collegate

Le fideiussioni rilasciate nell'interesse di imprese controllate e collegate sono le seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Coobbligazione per polizze fideiussorie rilasciate nell'interesse di Milanofiori 2000 a favore del Comune di Assago in relazione agli oneri derivanti dalla convenzione annessa al Piano particolareggiato	23.904	23.904
Garanzia rilasciata nell'interesse di Milanofiori Sviluppo a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa in relazione al contratto di finanziamento per cassa a medio-lungo termine stipulato nel mese di giugno 2023	15.000	15.000
Fideiussione rilasciata nell'interesse di Maimai a favore di Banca di Credito Cooperativodi Milano per l'adempimento di qualsiasi obbligazione derivante dal contratto di mutuo ipotecario stipulato nel mese di settembre 2024	4.000	4.000
Fideiussione rilasciata nell'interesse di H2C Gestioni a favore di Crédit Agricole Italia per l'adempimento di qualsiasi obbligazione derivante dai contratti di finanziamento a medio-lungo termine stipulato nel mese di luglio 2025	1.000	0
Fideiussione rilasciata nell'interesse di H2C Gestioni a favore di Crédit Agricole Italia per l'adempimento di qualsiasi obbligazione derivante dai contratti di finanziamento a medio-lungo termine stipulato nel mese di settembre 2024	700	700
TOTALE	**44.604**	**43.604**

Si segnala infine che Brioschi Sviluppo Immobiliare ha rilasciato lettere di patronage impegnativo per complessivi 28.841 migliaia di euro a favore di Intesa San Paolo S.p.A., Unicredit Leasing S.p.A., Sardaleasing S.p.A. e Crédit Agricole Leasing Italia S.r.l. per finanziamenti concessi alla controllata Milanofiori 2000 nell'ambito del contratto di vendita e retro-locazione relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord, Assago.

Impegni e altre fideiussioni

Gli altri impegni ed altre fideiussioni ammontano a complessivi 2.077 migliaia di euro (330 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono riferite a:

- fideiussioni rilasciate in favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo per 1.474 migliaia di euro;

- fideiussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazioni a sostenere per 603 migliaia di euro.

38. Rapporti con parti correlate

La Società intrattiene rapporti con società controllanti, controllate, 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 sulla gestione. Ai sensi della Delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul conto economico e sul rendiconto finanziario della società per gli esercizi 2025 e 2024 sono riportati di seguito:

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro

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

Valori espressi in migliaia di euro

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro

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

Valori espressi in migliaia di euro

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

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2025	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	0	0	0	0	0	0	0%
Riserve	1.168	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	(16.375)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	240	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.345)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	**95.203**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	2.056	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	2.111	0	0	0	423	423	20%
Fondi rischi ed oneri	32	0	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	616	0	0	0	396	396	64%
Passività per imposte differite	5.981	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	527	0	0	0	0	0	0%
Totale	**11.323**	**0**	**0**	**0**	**819**	**819**	**7%**
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	140	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	912	0	0	0	274	274	30%
Debiti commerciali	616	0	0	0	78	78	13%
Debiti tributari	151	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	65.183	1.821	62.423	373	566	65.183	100%
Altri debiti e passività correnti	626	0	0	0	455	455	73%
Totale	**67.628**	**1.821**	**62.423**	**373**	**1.373**	**65.990**	**98%**
TOTALE PASSIVITA'	**78.951**	**1.821**	**62.423**	**373**	**2.192**	**66.809**	**85%**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	**174.154**	**1.821**	**62.423**	**373**	**2.192**	**66.809**	**38%**

Valori espressi in migliaia di euro

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

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2025	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2024	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(3.039)	(272)	9%	(1.868)	1.506	-81%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(329)	(2.218)	674%	3.559	3.574	100%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	4.352	2.937	67%	(5.033)	1.717	-34%

39. Compensi ad amministratori, sindaci e dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci della Società per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della Delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2025	31 dic. 2024
Amministratori (*)	746	788
Sindaci	50	52
Totale compensi	**796**	**840**

(*) Comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche.

Nell'esercizio 2025 gli ulteriori compensi spettanti ai dirigenti con responsabilità strategiche ossia a coloro che hanno avuto il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Brioschi Sviluppo Immobiliare e che non hanno ruoli di amministrazione all'interno della Società, ammontano a 391 migliaia di euro (354 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

40. Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, si precisa che nel corso del 2025 la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla comunicazione stessa.

41. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

42. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Eugenio Kannès

Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti CONSOB

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti CONSOB, evidenzia corrispettivi di competenza dell'esercizio 2025 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione.

Valori espressi in migliaia di euro

Soggetto che ha erogato il servizio	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2025
Revisione contabile e servizi di attestazione		
Deloitte & Touche S.p.A.	**[1]**	111
Altri servizi		
		0
Totale		**111**

[1] Ricomprendono i compensi relativi alla sottoscrizione dei modelli Unico e 770.

Attestazione del Bilancio d'esercizio ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

1. I sottoscritti Eugenio Kannès, 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 d'esercizio nel corso dell'esercizio 2025.

2. Si attesta, inoltre, che

   2.1. il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025:
   - 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;

   2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui è esposto.

Milano, 25 marzo 2026

Eugenio Kannès
(Amministratore Delegato)

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

Deloitte & Touche S.p.A.
Via Santa Sofia, 28
20122 Milano
Italia

Tel: +39 02 83322111
Fax: +39 02 83322112
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

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

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (di seguito anche la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

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.

Impairment test delle partecipazioni e dei beni immobiliari

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione

Il bilancio d'esercizio include partecipazioni in società controllate e collegate, valutate con il metodo del costo, riconducibili in via principale a società immobiliari, il cui valore di carico ammonta complessivamente a Euro 119,1 milioni. Inoltre, la Società detiene investimenti immobiliari valutati al costo per Euro 4,3 milioni e rimanenze immobiliari, valutate al minore tra costo e valore netto di realizzo, per un valore pari ad Euro 1,2 milioni.

La recuperabilità delle suddette attività è verificata dagli Amministratori almeno annualmente e ogni volta che si manifestano indicatori di potenziale riduzione di valore, confrontando il valore contabile con la stima del valore recuperabile attraverso un test di *impairment*. In particolare, gli Amministratori hanno determinato il valore recuperabile del portafoglio immobiliare detenuto direttamente ed indirettamente tramite le partecipazioni in oggetto (di seguito il "Portafoglio Immobiliare"), anche sulla base di perizie predisposte da esperti indipendenti. Inoltre, il valore recuperabile della partecipazione non immobiliare rilevante è stato stimato attraverso il valore d'uso della *Cash Generating Unit* (CGU) con la metodologia della attualizzazione dei flussi finanziari futuri attesi.

Il processo di valutazione del Portafoglio Immobiliare, condotto dagli Amministratori è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori in relazione al Portafoglio Immobiliare riguardano principalmente le seguenti variabili: *(i)* i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la relativa distribuzione nel tempo e *(ii)* i tassi di attualizzazione e di capitalizzazione.

Quanto all'*impairment test* della partecipazione non immobiliare rilevante, la metodologia utilizzata è caratterizzata da un elevato grado di complessità e dall'utilizzo di stime, per loro natura incerte e soggettive, riconducibili a: *(i)* i flussi finanziari attesi, la cui determinazione è influenzata sia dalle previsioni sull'andamento economico generale e dei mercati di riferimento che dai flussi finanziari consuntivati negli ultimi esercizi, nonché dai tassi di crescita previsti e *(ii)* i parametri utilizzati ai fini della determinazione di un appropriato tasso di attualizzazione (WACC).

In considerazione della rilevanza delle partecipazioni in società controllate, società collegate e dei beni immobiliari detenuti direttamente, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, con particolare riguardo alle summenzionate variabili, abbiamo considerato l'*impairment test* di tali attività un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2025.

Le note 14, 16 e 18 del bilancio d'esercizio forniscono l'informativa relativa rispettivamente agli investimenti immobiliari, alle partecipazioni e alle rimanenze. I paragrafi "Perdita di valore di attività" e "Stime ed assunzioni" illustrano le assunzioni sottostanti le valutazioni relative all'*impairment test*.

Procedure di revisione svolte

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo.
Per quanto attiene il processo di valutazione del Portafoglio Immobiliare:

- rilevazione del processo di *impairment* e comprensione dei controlli rilevanti posti in essere dalla Società;
- valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività degli esperti indipendenti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali, esame dei termini degli incarichi a essi conferiti e acquisizione di informazioni dalla Direzione;
- analisi dell'adeguatezza dei metodi valutativi e della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate per la valutazione del Portafoglio Immobiliare mediante colloqui e approfondimenti condotti con la Direzione e con gli esperti indipendenti e lettura critica delle perizie;
- confronto con fonti esterne su base campionaria dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie (facendo riferimento a dati e informazioni di mercato rinvenibili da fonti pubbliche e transazioni comparabili);
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli usati dagli esperti indipendenti per le loro valutazioni;
- verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative.

Per quanto attiene il test di *impairment* della partecipazione non immobiliare rilevante:

- analisi della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate per la formulazione delle previsioni dei flussi di cassa;
- analisi degli scostamenti dei dati consuntivi rispetto alle precedenti previsioni, al fine di valutare la natura degli stessi e l'attendibilità del processo di pianificazione;
- valutazione della ragionevolezza del tasso di attualizzazione (WACC) e del tasso di crescita di lungo periodo (*g-rate*);
- verifica dell'accuratezza matematica dei modelli utilizzati dagli Amministratori per le loro valutazioni;
- verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.

- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.

- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.

- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. ci ha conferito in data 19 maggio 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10 e ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli Amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. al 31 dicembre 2025, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 con il bilancio d'esercizio;

- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98;

- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Giacomo Bellia
Socio

Milano, 27 aprile 2026

BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE S.P.A.
Sede legale in Milano, Via G.B. Piranesi 10
REA 10761 Registro Imprese 00720900158
C.S. € 114.514.674 i.v.

"Relazione del collegio sindacale all'assemblea degli azionisti ai sensi dell'art. 153 del d. lgs. 24/02/1998 n. 58 e dell'art. 2429, comma 2 del c. c."

* * * * * *

Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025

* * * * * *

All'Assemblea degli Azionisti della Società Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (qui di seguito "Brioschi" o la "Società").

La presente Relazione è stata redatta dal Collegio Sindacale composto da Manlio Napoletano (Presidente), Ambrogio Brambilla e Valentina Consonni nominati dall'Assemblea degli Azionisti con delibera del 29 aprile 2024 per il triennio 2024-2025-2026. Nella stessa assemblea è stato nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione della Società, il cui mandato scadrà con l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.

In seguito alla nomina, il Collegio ha provveduto a verificare che per nessuno dei suoi membri sussistessero cause di ineleggibilità, incompatibilità e decadenza previste dalla normativa civilistica vigente, dalle disposizioni statutarie e da quelle regolamentari applicabili, ed ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza richiesti ai membri dell'organo di controllo dalla normativa vigente nonché dal Codice di *Corporate Governance*.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 il Collegio Sindacale ha svolto le attività di vigilanza previste dalla legge, secondo i vigenti principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, dalle disposizioni Consob in materia di controlli societari e dalle indicazioni contenute nel Codice di *Corporate Governance*.

Il Collegio Sindacale ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti di vigilanza ad esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati consiliari, le audizioni del management della Società e del Gruppo, gli incontri con il soggetto incaricato della revisione legale e con i corrispondenti organi di controllo di società del Gruppo, nonché per mezzo di ulteriori attività di controllo ed incontri con il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, l'Organismo di Vigilanza e *l'Internal Audit.*

I compiti di vigilanza del Collegio Sindacale sono disciplinati dall'art. 2403 del Codice Civile, dal D.Lgs. 58/1998 e dal D.Lgs. 39/2010 oltre alle disposizioni dell'art.149 del Testo Unico sulla Finanza ("TUF"). Il Collegio ha preso in esame le modifiche occorse al D.Lgs. 39/2010 con il D.Lgs. 135/2016 in attuazione della Direttiva 2014/56/UE che modifica la Direttiva 2006/43/CE concernente la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati e dal Regolamento Europeo 537/2014. Il

Collegio Sindacale ha anche svolto il ruolo previsto dall'art. 19 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n.39, quale Comitato per il controllo interno e la revisione contabile ("CCIRC").

L'art 149 del TUF, in particolare, richiede che il Collegio stesso vigili sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza della struttura amministrativa, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile, sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste da codici di comportamento redatti da società di gestione di mercati regolamentati o da associazioni di categoria, cui la Società, mediante informativa al pubblico, dichiara di attenersi, nonché sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dall'emittente affinché le società controllate forniscano tutte le informazioni necessarie alla controllante per adempiere agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge.

La presente Relazione dà conto delle attività di vigilanza svolte nel corso dell'esercizio 2025 e sino alla data odierna, secondo quanto richiesto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive integrazioni e modifiche.

1. **Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e allo statuto sociale**

   Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società ci hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale e la rispondenza all'interesse sociale; riteniamo che tali operazioni, esaurientemente descritte nella Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi, non comportino specifiche osservazioni da parte del Collegio Sindacale.

   Si segnala che in data 22 maggio 2025, l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 ed ha deliberato l'annullamento, senza riduzione del capitale sociale, delle n. 8.569.932 azioni proprie pari al 1,088% del capitale sociale.

2. **Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate**

   Non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali svolte con società del gruppo o parti correlate. Al riguardo hanno trovato applicazione le procedure per operazioni con parti correlate approvate dal Consiglio di Amministrazione e conformi al Regolamento Consob n° 17221 e successive modificazioni.

3. **Valutazione circa l'adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli Amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo e con parti correlate**

   Abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate. Le operazioni compiute da Brioschi con parti correlate fanno parte della gestione ordinaria, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali.

Il Consiglio di Amministrazione, per le altre operazioni con società del gruppo o parti correlate, espone nella relazione sulla gestione informazioni relative alle operazioni poste in essere, che ne evidenziano la natura e gli effetti economici e finanziari; la Nota Integrativa evidenzia, inoltre, ulteriori informazioni al riguardo. In particolare, gli effetti dei rapporti con parti correlate sono evidenziati e descritti così come richiesto dalla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006.

Per quanto concerne la funzione di vigilanza spettante al Collegio sindacale, con riferimento alle operazioni infragruppo e con parti correlate, diamo atto della loro conformità alla legge e allo statuto sociale, della loro rispondenza al reciproco interesse, nonché dell'assenza di situazioni che comportino rilievi da parte dell'organo di controllo.

La Società, in linea con le raccomandazioni del Codice di *Corporate Governance* nonché in linea con la disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 ("MAR") ha adottato una Procedura per l'adempimento degli obblighi in materia di *Internal Dealing*.

4. Osservazioni e proposte sui rilievi e sui richiami d'informativa contenuti nella relazione della Società di revisione

La società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. ("Deloitte" o il "Revisore") ci ha comunicato l'emissione, in data odierna, delle relazioni ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, sul bilancio di esercizio della Società e sul bilancio consolidato senza rilievi.

Nelle sue relazioni, Deloitte, ai sensi dell'art. 154-ter TUF, come modificato dalla Legge 23/12/2021, n. 238, ha anche rilasciato il giudizio sulla conformità del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, compresi nella relazione finanziaria annuale, alle disposizioni del regolamento delegato (UE) 2019/815 del 17 dicembre 2018, sulla base del principio di revisione SA (Italia) 700B.

Il Revisore ha identificato quali aspetti chiave della revisione contabile ("*Key Audit Matters*" o "KAM") i seguenti:

- valutazione del portafoglio immobiliare (bilancio consolidato);
- valutazione dei beni immobiliari e partecipazioni (bilancio separato).

Le Relazioni di revisione sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato non includono l'espressione di un giudizio separato sui KAM, essendo tali aspetti già affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del giudizio sul bilancio nel suo complesso.

La Società di revisione è giunta alla conclusione che l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale è appropriato.

In base all'art.154-ter comma 1.1 del TUF gli Amministratori hanno applicato le disposizioni del Regolamento delegato UE 2019/815 della Commissione del 17/12/2018 (Regolamento ESEF – *European Single Electronic Format*). Il comma 1.2 del citato art.154-ter prevede che la Società di revisione legale, nell'ambito della propria Relazione di revisione di cui all'art.14 D.Lgs 39/2010, in un'apposita sezione inerente le altre disposizioni di legge e regolamentari, esprima un giudizio

sulla conformità del bilancio d'esercizio e consolidato, ricompresi nella Relazione finanziaria annuale.

Il Collegio sindacale, per quanto di sua competenza, ha vigilato sull'applicazione da parte degli Amministratori delle disposizioni del citato Regolamento ESEF in materia di predisposizione del bilancio d'esercizio e consolidato in "formato XHTML" e del bilancio consolidato "con marcatura" e conferma che la Società di revisione ha espresso un giudizio di conformità del bilancio d'esercizio e consolidato alle disposizioni del citato Regolamento ESEF. Il Revisore ha precisato che "alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato, quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML."

5. Attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio sindacale in relazione ai compiti allo stesso attribuiti in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile"

Abbiamo tenuto riunioni con gli esponenti di Deloitte, ai sensi dell'art. 150, comma 3, D.Lgs. 58/1998 (anche ai sensi dell'art. 19, D.Lgs. 39/2010), e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Il Collegio Sindacale e Deloitte hanno mantenuto reciproci scambi informativi in merito alle risultanze dei rispettivi controlli e con riferimento alle modalità operative adottate.

Abbiamo vigilato, nella nostra qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 39/2010 sul processo di informativa finanziaria. Il Revisore ha dettagliatamente esposto al Collegio gli approfondimenti specifici svolti su tali temi e le relative conclusioni.

Deloitte ci ha inoltre riferito in merito al lavoro di revisione svolto e all'assenza di limitazioni nelle verifiche effettuate.

Il Revisore ci ha consegnato, in data odierna, la Relazione aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE 537/2014, ove sono descritti, fra gli altri:

- contenuto della relazione di revisione e aspetti chiave della stessa;
- l'approccio di revisione;
- gli esiti dell'attività di revisione;
- il *team* di revisione e la conferma d'indipendenza.

Dalla suddetta relazione non emergono carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portati all'attenzione dei responsabili dell'attività di *governance.*

Deloitte ha presentato al Collegio sindacale la dichiarazione relativa all'indipendenza, così come richiesto dall'art.6 del Regolamento UE 537/2014 dalla quale non emergono situazioni che possono comprometterne l'indipendenza.

6. Attività di vigilanza sul processo amministrativo contabile e di informativa finanziaria

L'art. 19 del D.Lgs. 39/2010, stabilisce che il Collegio Sindacale in qualità di CCIRC è incaricato di monitorare il processo di informativa finanziaria e presentare le raccomandazioni o le proposte volte a garantirne l'integrità. Il Collegio Sindacale ha, quindi, monitorato nel corso dell'esercizio le attività poste in essere dalla Funzione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, con il quale ha intrattenuto periodici incontri, senza ravvisare profili di criticità in merito all'adeguatezza ed effettiva applicazione delle procedure amministrative contabili.

7. Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 Codice Civile, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Il Collegio non ha ricevuto denunce ex art. 2408 del Codice Civile.

8. Indicazione dell'eventuale presentazione di esposti, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Diamo atto che nel corso dell'esercizio non sono stati presentati esposti da parte di terzi e non sono state presentate denunzie ai sensi dell'art. 2409 del Codice Civile. Nel corso dell'attività svolta non sono emerse omissioni, irregolarità, né fatti censurabili o comunque significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

9. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla società di revisione e dei relativi costi

Alla società incaricata della revisione legale, nel corso dell'esercizio, non sono stati conferiti ulteriori incarichi, rispetto alla revisione e agli eventuali servizi di attestazione delle dichiarazioni fiscali, come indicato nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149 duodecies del Regolamento Emittenti Consob.

10. Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla società incaricata della revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi

Non risultano conferiti incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi a Deloitte, incaricata della revisione legale. Il Collegio, tenuto conto della conferma annuale di indipendenza rilasciata dalla società incaricata della revisione legale allegata, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 39/2010, alla Relazione di cui all'art. 11 del Regolamento UE n° 537/2014 e considerata la relazione di trasparenza prodotta dalla stessa ai sensi dell'art. 18 D.Lgs. 39/2010, ritiene che non esistano aspetti critici in materia di indipendenza.

11. Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale non ha rilasciato pareri allo stesso attribuiti ai sensi di legge.

12. Indicazione della frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale

L'attività di vigilanza è stata svolta in numero di nove riunioni collegiali.

Il Collegio Sindacale ha assistito a sette riunioni del Consiglio di Amministrazione a norma

dell'art. 149 comma 2 del D.Lgs. 58/1998, ottenendo, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2381 comma 5 del Codice Civile, dall'art.150 D.Lgs.58/1998 e dallo Statuto, tempestive e idonee informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o sue controllate. In particolare, l'iter decisionale del Consiglio di Amministrazione ci è apparso correttamente ispirato al rispetto del fondamentale principio dell'agire informato. Possiamo attestare che non sono state assunte delibere significative senza preventiva idonea informazione agli Amministratori e ai Sindaci.

Il Collegio ha anche partecipato all'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 22 maggio 2025.

Il Collegio Sindacale ha inoltre effettuato periodici scambi di informazioni partecipando alle riunioni dei Comitati istituiti ai sensi del TUF e specificamente ha partecipato, alle sei riunioni del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità.

Il Collegio ha altresì partecipato alla riunione del Comitato Remunerazioni e Nomine.

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute dal soggetto incaricato della revisione legale, dall'Organismo di Vigilanza e dall'*Internal Auditor* non sono state rilevate omissioni e/o fatti censurabili e/o irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

13. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, partecipazioni ai Consigli di Amministrazione, incontri (anche ai sensi dell'art. 19 D.Lgs. 39/2010) con il soggetto incaricato della revisione legale, con il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, con il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità, con l'*Internal Auditor*, con l'Organismo di Vigilanza e con gli organi di controllo delle società controllate, ai fini del reciproco scambio informativo in merito ai sistemi di amministrazione e controllo ed all'andamento generale dell'attività sociale, in linea con il dettato del comma 2 dell'art. 151 TUF e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

14. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza – tenuto conto del limitato contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale – della struttura organizzativa della società, tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, dai rappresentanti del soggetto incaricato della revisione legale, dall'*Internal Audit* e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

15. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno. Segnalazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o da intraprendere

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, nel limitato contesto aziendale e tenuto conto del

presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla società incaricata della revisione legale (anche ai sensi dell'art. 19, del D. Lgs. 39/2010), dal Dirigente Preposto, dal Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità, dall'*Internal Auditor* e dall'Organismo di Vigilanza e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

La Relazione annuale dell'*Internal Audit* riepiloga le attività svolte nel periodo, quelle avviate e quelle non ancora completate alla data di redazione. Dalla relazione annuale dell'*Internal Audit*, redatta ai sensi dell'art.6.36.b) del Codice di *Corporate Governance*, non sono emerse criticità tali da evidenziare elementi di inadeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Il Piano di Audit 2022-2024 è stato prorogato per l'anno 2025. La redazione del Piano di Audit per il triennio successivo è posticipata all'avvenuto insediamento del nuovo organo amministrativo, essendo l'attuale in scadenza con l'approvazione del bilancio 31/12/2025.

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità e l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 hanno reso le proprie relazioni periodiche circa l'attività svolta.

16. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, nel limitato contesto aziendale e tenuto conto del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema amministrativo–contabile e sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e i periodici incontri con la società incaricata della revisione legale.

In tale contesto abbiamo vigilato sulla coerenza e adeguatezza delle procedure utilizzate per i *test* di *impairment* effettuati in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale 2025, constatando il rispetto delle raccomandazioni Consob anche in termini procedurali.

Con riferimento alle società appartenenti al gruppo abbiamo vigilato sugli aspetti conseguenti all'entrata in vigore del D. Lgs. 14/2019 ("Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza") confrontandoci con i responsabili della funzione amministrativa del Gruppo Brioschi, con la società di revisione e con gli organi di controllo delle società controllate.

Nel corso dell'esercizio il collegio non ha effettuato segnalazioni al Consiglio di Amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs 12/1/2019 n°14 e non sono pervenute segnalazioni da parte di creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies o da parte di banche ed intermediari finanziari ex art.25 decies del d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 né da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14. L'amministratore delegato ed il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno provveduto alla prescritta attestazione ai sensi dell'art. 154-

bis del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

17. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate in riferimento al rispetto dell'art. 114, comma 2, del D.Lgs. 58/1998 in tema di comunicazioni al pubblico e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

18. Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con la società incaricata della revisione legale ai sensi dell'art. 150, comma 3, del TUF

Non si rendono necessarie osservazioni in proposito, oltre a quelle riportate al precedente punto 4.

19. Indicazione dell'eventuale adesione della Società al Codice di *Corporate Governance* del Comitato *Corporate Governance* delle società quotate

La Società aderisce al vigente Codice di *Corporate Governance*.

Nella relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione per l'assemblea è esplicitata la situazione della *Corporate Governance* e l'adesione al Codice di *Corporate Governance* delle emittenti quotate. L'adesione è commisurata alla dimensione della Società che rientra nella definizione di "PMI" di cui all'art. 1, comma 1, lett. w-quater.1), del TUF, così come modificato dall'art. 44-bis comma primo, del D.L. 16 luglio 2020, n.76, e dell'art. 2-ter del Regolamento Emittenti Consob.

Ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di *Corporate Governance* il Collegio ha verificato la sussistenza in capo a ciascun Sindaco dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza.

La Società e le sue controllate hanno adottato la Carta Etica e il Codice di Comportamento del Gruppo che sintetizzano l'insieme dei valori e dei principi della cultura aziendale e forniscono regole di condotta per i soci, gli amministratori, i dipendenti e gli *stakeholders*. Tali documenti sono stati aggiornati nei primi mesi del 2024.

Il Collegio ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri componenti. In particolare, il Consiglio di Amministrazione, alla presenza dei Sindaci, ha valutato in seguito alla sua nomina per il biennio 2024-2025 la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli Amministratori, constatando il non sussistere di deroghe ai requisiti indicati nella raccomandazione n. 7 del Codice CG.

L'esistenza dei requisiti di indipendenza, ove applicabile, ed onorabilità in capo ai componenti del Consiglio di Amministrazione è stata verificata, da ultimo nella riunione del Consiglio tenutasi in data 5 marzo 2025.

Ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di Autodisciplina, il Collegio Sindacale, ha verificato la sussistenza in capo a ciascun Sindaco dei requisiti di indipendenza. In particolare,

il Collegio ha valutato l'indipendenza, onorabilità e professionalità dei propri membri in sede di nomina (verifica di sussistenza iniziale), il 10 marzo 2025 ed il 18 febbraio 2026 (verifiche di permanenza periodica), sulla base degli elementi necessari o utili alla valutazione dichiarati e messi a disposizione da ciascun membro, con particolare riguardo ad ogni circostanza che possa incidere o apparire idonea a incidere sull'indipendenza. La valutazione periodica, portata a conoscenza del Consiglio d'Amministrazione, ha evidenziato che nel corso dell'esercizio non si sono verificate circostanze rilevanti ai fini della sopravvenuta insussistenza del requisito di indipendenza. Il Collegio ha analizzato le informazioni messe a disposizione da ciascun componente del Collegio sia in sede di verifica iniziale che in sede di verifica periodica, valutando tutte le circostanze che possano apparire pregiudizievoli per l'indipendenza e applicando tutti i criteri già previsti dal Codice con riferimento all'indipendenza degli amministratori.

Non ponendosi problematiche di indipendenza come definite dalla raccomandazione n.7 del Codice CG, il Collegio Sindacale non ha inteso definire in via preventiva criteri quantitativi e qualitativi delle circostanze rilevanti ai fini della valutazione di indipendenza dei sindaci.

Il Collegio Sindacale ha inoltre effettuato, nella sua riunione del 3 luglio 2025, il processo di autovalutazione ai sensi della norma Q.1.1. contenuta nelle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società quotate" pubblicate dal CNDCEC, con esito positivo. Il Collegio ha consegnato la propria relazione al Consiglio di Amministrazione che l'ha esaminata e ne ha preso atto in una sua successiva adunanza.

All'interno del Consiglio di Amministrazione sono costituiti il Comitato per il Controllo dei Rischi e Sostenibilità che agisce anche quale Comitato per le Operazioni con Parti Correlate e il Comitato per le Nomine e Remunerazioni le cui funzioni sono descritte nei Principi del Codice di *Corporate Governance* e nei rispettivi regolamenti.

Si rinvia alla Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari dell'esercizio 2025 della Società per disporre di elementi informativi sulla *corporate governance* di Brioschi, in merito alla quale il Collegio Sindacale esprime una valutazione positiva.

Con riferimento alla comunicazione di informazioni di carattere non finanziario e sulla diversità, alla cui redazione sono obbligati gli enti di interesse pubblico di grandi dimensioni a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs.254/2016 in attuazione della Direttiva 2014/95/UE, si segnala che Brioschi, sia a livello individuale che consolidato, non integrando i requisiti dimensionali previsti non risulta pertanto soggetta a tali obblighi comunicativi cui non aderisce neppure su base volontaria.

Nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2025 gli Amministratori forniscono alcune informazioni su tematiche ambientali, sociali, attinenti al personale nella sezione denominata "La coerenza sociale e ambientale del gruppo Brioschi" che si articola in due aree di rendicontazione di indicatori non finanziari: le persone e il lavoro, la responsabilità verso la comunità, il territorio

e l'ambiente.

20. Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta, nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa

Diamo atto che la nostra attività di vigilanza si è svolta, nel corso dell'esercizio 2025, con carattere di normalità e che da essa non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

Si evidenzia che il Collegio Sindacale ha svolto la maggior parte delle proprie attività in presenza. Laddove ha operato in modalità mista (in presenza e/o da remoto), il Collegio non ha riscontrato impatti sull'efficacia della propria attività di controllo, così come non ha riscontrato criticità sulle modalità svolgimento e sull'efficacia delle attività del Consiglio e dei Comitati endoconsiliari.

21. Valutazione dei principali rischi ed incertezze ai quali è esposta la Società ed il Gruppo

Nella Relazione Finanziaria Annuale sono descritte, per la Società nel suo complesso e con riferimento alle singole aree strategiche di *business*, i principali rischi ed incertezze alle quali il Gruppo è esposto con riguardo alla continuità aziendale, alle condizioni generali dell'economia, ai mercati di riferimento del gruppo, all'attività specifica ed ai rischi di natura finanziaria.

In qualità di organo di controllo abbiamo vigilato che gli Amministratori:

a) con riferimento ai rischi ed incertezze abbiano effettuato, sulla base delle evidenze disponibili e degli scenari pro-tempore configurabili, un'analisi degli impatti correnti e potenziali dei fenomeni esogeni sull'attività, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Società e del Gruppo;
b) nella predisposizione dell'informativa finanziaria annuale abbiano dato evidenza dei principali fattori di rischio connessi alla continuità aziendale, alle condizioni generali dell'economia, alle attività, ai settori ed ai mercati di riferimento del Gruppo.

In particolare, si segnala che gli amministratori hanno esaminato ed espressamente approvato, in occasione dell'esame della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2025, la metodologia di *impairment* e i criteri di valutazione impiegati per la sua redazione.

Con specifico riferimento alla continuità aziendale, gli Amministratori segnalano come appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per la redazione del bilancio consolidato e separato di Brioschi al 31 dicembre 2025, sia con riferimento all'emittente nel suo complesso, sia con riferimento alle singole aree di business, in presenza di performance operative in equilibrio e di flussi di cassa coerenti con i rispettivi fabbisogni.

22. Indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'Assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del TUF nelle materie di pertinenza del Collegio

Oltre a quanto nel seguito riportato, il Collegio non ritiene di dover formulare ulteriori proposte o osservazioni.

Il Vostro Collegio Sindacale, preso atto che:

- l'Amministratore Delegato e il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato l'attestazione ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs. 58/1998;
- Deloitte ha emesso in data odierna le relazioni ai sensi dell'artt. 14 del D. Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2025, dalle quali risulta che gli stessi sono redatti con chiarezza e rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data;

non ha osservazioni o proposte da formulare e, attesi i profili di propria competenza, non rileva motivi ostativi circa l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, ivi compresa la proposta di riportare a nuovo la perdita di esercizio pari a € 4.344.501.

Da ultimo Vi segnaliamo che con l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2025 giunge a compimento il mandato assegnato al Consiglio di Amministrazione, Vi invitiamo a deliberare in merito.

Milano, 27 aprile 2026

Il Collegio Sindacale

dott. Manlio Napoletano (Presidente) 

dott.ssa Valentina Consonni 

dott. Ambrogio Brambilla 

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE
1907

Convocazione di assemblea ordinaria

I legittimati all'intervento e all'esercizio del diritto di voto di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria in prima convocazione, per il giorno 22 maggio 2026, alle ore 10.00, e in seconda convocazione, per il giorno 23 maggio 2026, allo stesso orario, presso la sede legale della società in Milano, Via G.B. Piranesi n. 10, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. **Bilancio al 31 dicembre 2025.**
   - 1.a) Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025, corredato dalle relazioni del consiglio di amministrazione, del collegio sindacale e della società di revisione. Presentazione del bilancio consolidato.
   - 1.b) Destinazione del risultato d'esercizio.
2. **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.**
   - 2.a) Approvazione della prima sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.
   - 2.b) Deliberazione consultiva sulla seconda sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.
3. **Nomina dell'organo amministrativo previa determinazione del numero dei componenti, della durata in carica e del relativo compenso.**
   - 3.a) Determinazione del numero dei componenti del consiglio di amministrazione.
   - 3.b) Determinazione della durata in carica del consiglio di amministrazione.
   - 3.c) Nomina dei componenti del consiglio di amministrazione e del presidente.
   - 3.d) Determinazione del compenso dei componenti del consiglio di amministrazione.

Capitale sociale e diritti di voto. Il capitale sociale sottoscritto e versato di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. è pari a euro 114.514.674 diviso in n. 779.094.913 azioni ordinarie. Le azioni sono nominative ed ogni azione dà diritto ad un voto.

BRIOSCHI
SVILUPPO IMMOBILIARE SPA
dal 1907

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

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

Integrazione dell'ordine del giorno dell'assemblea. Gli azionisti che, anche congiuntamente, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere, entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti, ovvero presentare proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno. Tale richiesta dovrà essere presentata, unitamente alla certificazione attestante la titolarità della partecipazione, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu. Entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso di convocazione, gli azionisti che richiedono l'integrazione dell'ordine del giorno o presentano ulteriori proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno dovranno far pervenire al consiglio di amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. una relazione sulle materie di cui essi chiedono la trattazione ovvero sulle proposte di deliberazione presentate. Dell'eventuale integrazione delle materie da trattare in assemblea sarà data notizia nella stessa modalità di pubblicazione del presente avviso di convocazione, almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'assemblea.

Diritto di porre domande prima dell'assemblea. Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono porre domande sulle materie poste all'ordine del giorno anche prima dell'assemblea, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu. Le domande devono pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. in tempo utile per poter essere trattate in assemblea. Alle domande pervenute prima dell'assemblea sarà fornita risposta sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. http://www.brioschi.it nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2026*" ovvero, al più tardi, nel corso dell'assemblea stessa, con facoltà di fornire un'unica risposta alle domande aventi medesimo contenuto.

Legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto. Sono legittimati ad intervenire all'assemblea coloro che risulteranno titolari di diritto di voto al termine della giornata contabile del 13 maggio 2026 (*record date*) e per i quali sia pervenuta alla Società la relativa comunicazione effettuata dall'intermediario abilitato. Coloro che risulteranno titolari delle azioni solo successivamente al 13 maggio 2026 non avranno il diritto di partecipare e di votare in assemblea. La comunicazione dell'intermediario dovrà pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. entro la fine del terzo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea o, al più tardi, entro l'inizio dei lavori assembleari.

Rappresentanza in assemblea. I soggetti legittimati ad intervenire in assemblea possono farsi rappresentare mediante delega scritta ai sensi della normativa vigente utilizzando il modulo di delega disponibile presso la sede legale e sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. http://www.brioschi.it nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2026*" ovvero il modulo di delega rilasciato a richiesta dell'avente diritto dagli intermediari abilitati. La delega può essere fatta pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu.

Documentazione relativa all'assemblea. La documentazione relativa all'assemblea, ivi comprese le relazioni illustrative del consiglio di amministrazione e le proposte di deliberazione sulle materie poste all'ordine del giorno, sarà depositata presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e presso Borsa italiana S.p.A. e sarà pubblicata sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. http://www.brioschi.it nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2026*". Gli azionisti hanno facoltà di ottenere, a proprie spese, copia della documentazione depositata.

Nomina dell'organo amministrativo. A norma di statuto la nomina del consiglio di amministrazione avverrà sulla base di liste di candidati depositate presso la sede della Società almeno 25 giorni prima della data fissata per l'assemblea (ossia entro il 27 aprile 2026), anche mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu. Possono presentare liste di candidati gli azionisti che da soli o unitamente ad altri, siano titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti almeno il 2,5% del capitale sociale. Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista ed ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Ciascuna lista che contenga un numero di candidati pari o superiore a tre deve presentare un numero di candidati appartenente al genere meno rappresentato che assicuri il rispetto dell'equilibrio fra generi almeno nella misura minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, tempo per tempo vigente.

Unitamente alla lista, entro i termini sopra indicati, dovranno essere depositati, presso la sede sociale, per i candidati alla carica di amministratore: un'informativa sulle caratteristiche personali e professionali del candidato nonché l'elenco degli incarichi ricoperti; le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità e degli altri requisiti prescritti dalla legge, nonché l'inesistenza di cause di ineleggibilità, di incompatibilità e quali candidati sono in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla normativa vigente. Le liste devono inoltre essere corredate di un'informativa sull'identità dei soci che hanno presentato la lista unitamente alla percentuale di capitale rappresentata e una dichiarazione attestante l'assenza di rapporti di collegamento con il socio di maggioranza. La certificazione circa la titolarità della quota minima di partecipazione può essere prodotta successivamente al deposito purché entro 21 giorni dalla data dell'assemblea.

La lista presentata senza l'osservanza delle prescrizioni che precedono sarà considerata come non presentata. Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

Si invitano coloro che intendono presentare liste ad osservare le raccomandazioni formulate dalla Consob, al cui contenuto si rimanda, riguardo ai rapporti di collegamento tra liste.

Il presente avviso di convocazione viene pubblicato sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., presso Borsa Italiana, presso il meccanismo di stoccaggio centralizzato "eMarket Storage" (www.emarketstorage.com) nonché, per estratto, sul quotidiano "Italia Oggi".