



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

118° Esercizio

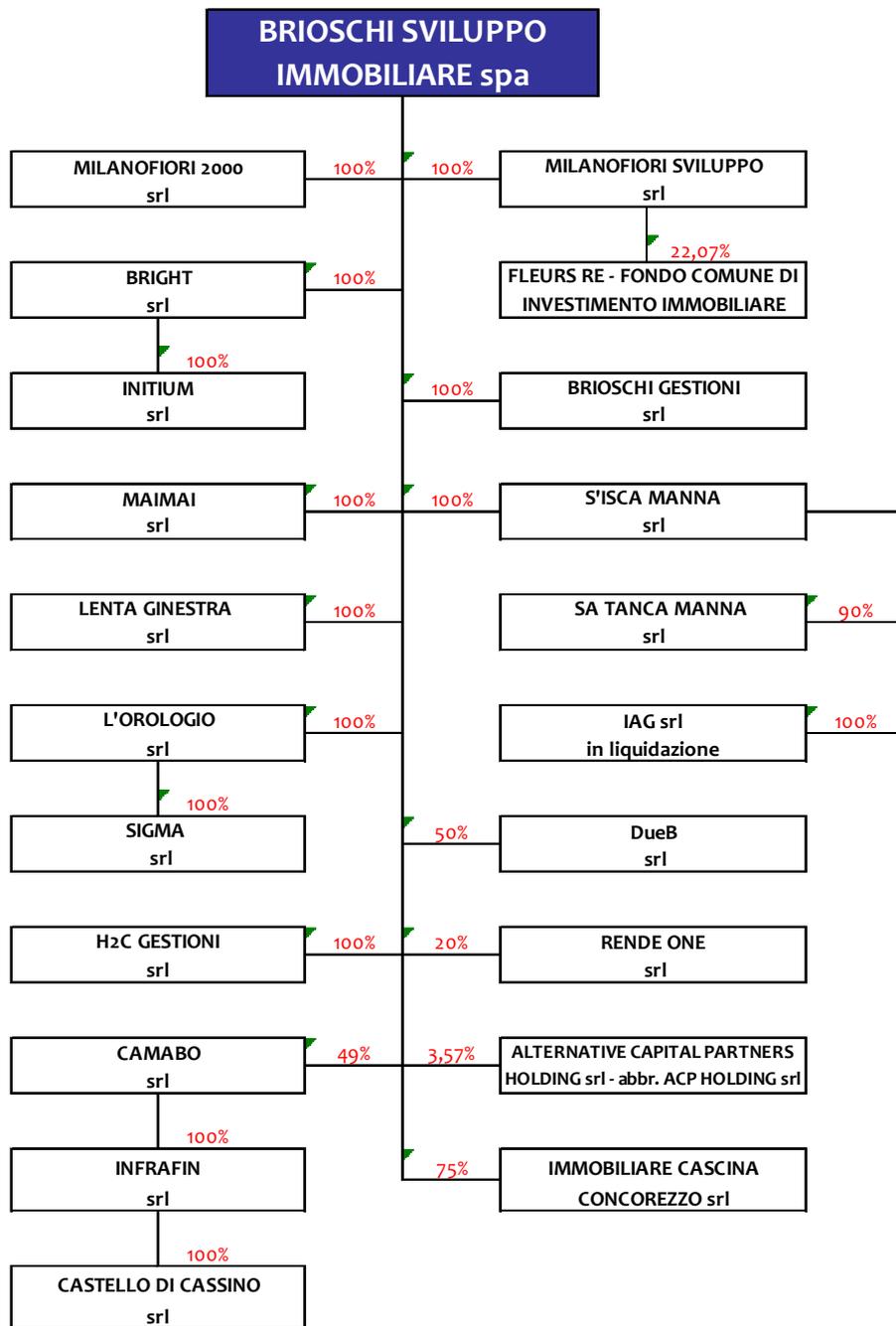
**Relazione finanziaria semestrale
al 30 giugno 2025**

(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 25 settembre 2025)

Indice

Struttura del Gruppo	pag.	3
Organi di amministrazione e controllo	pag.	4
Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Brioschi	pag.	5
Dati sintetici consolidati	pag.	9
Indicatori Alternativi di Performance	pag.	12
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto	pag.	14
Fatti di rilievo del periodo	pag.	15
Eventi successivi al 30 giugno 2025	pag.	16
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	17
Rapporti infragruppo e con parti correlate	pag.	18
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag.	19
Altre informazioni	pag.	20
Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025		
Conto economico consolidato	pag.	21
Conto economico complessivo consolidato	pag.	22
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	23
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	25
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	26
Note esplicative	pag.	28
Allegato 1 – Patrimonio Immobiliare	pag.	67
Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98	pag.	68
Relazione della Società di Revisione	pag.	69

STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 giugno 2025



ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Matteo Cabassi
Vice Presidente	Luigi Arcangelo 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	Daniele Carlo Trivi Elena Margherita Barbiano di Belgiojoso

SOCIETA' DI REVISIONE

Deloitte & Touche SpA

Disclaimer

La presente Relazione finanziaria semestrale, e in particolare le Sezioni intitolate "Evoluzione prevedibile della gestione" e "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto", contengono informazioni previsionali ("forward-looking statements"). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischio 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 in Ucraina e in Medio-Oriente e le problematiche derivanti dall'inasprimento della politica commerciale statunitense, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

PREMESSA

La presente Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025 (nel seguito “Relazione semestrale”) è stata redatta in osservanza dell’art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla CONSOB, e pertanto non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e deve essere letta congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2024.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025, predisposto in conformità allo IAS 34 “Bilanci intermedi”, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 è stato redatto in forma “abbreviata” e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (di seguito anche “Gruppo Brioschi”) per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, predisposto in conformità ai principi contabili internazionali IFRS emessi dall’*International Accounting Standards Board* (“IASB”) e omologati dalla Comunità Europea ai sensi del regolamento n. 1606/2002, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo delle note descrittive “Principi Contabili, emendamenti ed Interpretazioni IFRS omologati dall’Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 30 giugno 2025”. Con “IFRS” si intendono anche gli International Accounting Standards (IAS) tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall’*International Financial Reporting Interpretations Committee* (“IFRIC”).

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI

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

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

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

Principali progetti di sviluppo immobiliare

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

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

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

In detto ambito, nel corso del mese di marzo 2024 è divenuta efficace la variante urbanistica al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Rozzano, 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.

Da un punto di vista urbanistico l'area risulta pertanto suddivisa nei settori nord ("PA – Assago Sud") e sud (AT1 -- Città Nuova) con potenzialità edificatorie rispettivamente di 96.000 mq e 214.000 mq di superficie lorda.

Con riferimento al settore nord del comparto, nel corso del 2022, Infracin aveva inizialmente presentato un Piano Integrato d'Intervento ("PII") (con potenzialità edificatorie in linea con quelle successivamente previste dalla variante al PGT), avviando tutte le procedure previste per l'approvazione (Valutazione Ambientale Strategica "VAS", Valutazione di Impatto Ambientale "VIA", Bilancio delle diffusività territoriali).

Al fine di evitare interferenze con lo sviluppo del settore sud del comparto, nel mese di luglio 2025, Infracin ha deciso di ritirare il PII. Pertanto, l'area nord del comparto rimane attualmente in attesa di progettazione e soggetta alle previsioni del PGT stesso.

Con riferimento invece al settore sud del comparto, nel corso degli ultimi due anni Infracin ha concretamente verificato la possibilità di realizzare sull'area alcune delle tipologie di funzioni urbanistiche non tradizionali previste dalla variante al PGT, concedendo periodi di esclusiva prima a F.C. Internazionale Milano per la realizzazione di uno stadio, e successivamente a un primario operatore internazionale per la realizzazione di un grande complesso terziario digitale. Alla data della presente relazione i vari accordi di esclusiva sono giunti a scadenza e Infracin sta proseguendo le attività già avviate relativamente alla richiesta di connessione elettrica e all'elaborazione della documentazione necessaria per le procedure urbanistiche e ambientali.

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

Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2025

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

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

Con riferimento al comparto Sud dell'area di Rozzano di proprietà della controllata Infrafin, nel mese di gennaio 2025 è terminato il periodo di esclusiva con F.C. Internazionale Milano S.p.A per la verifica della fattibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie. Successivamente è stato concesso un nuovo diritto di esclusiva, terminato il 31 marzo 2025, a un primario operatore internazionale, interessato a realizzare sull'area un grande complesso terziario digitale. Allo stato attuale Infrafin sta interloquendo con nuovi operatori interessati allo sviluppo sull'area del complesso terziario digitale, e dunque proseguendo con le attività già avviate relativamente alla richiesta di connessione elettrica e all'elaborazione della documentazione necessaria per le procedure urbanistiche e ambientali.

Per quanto riguarda l'area Nord del comparto, nel corso del mese di luglio 2025, Infrafin ha 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 proseguite nel corso del periodo in esame le valutazioni circa lo sviluppo dei residui 14.000 mq circa di edificabilità.

Sempre nell'ambito del comparto immobiliare, sulla base di una sentenza della Corte d'Appello del 29 ottobre 2024, 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), riconosciute dalla Corte d'appello di Milano 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. 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, alla data della presente relazione, è pertanto rientrato nella disponibilità del Gruppo.

Nel comparto alberghiero, in linea con i piani aziendali 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 del semestre in esame 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.

Inoltre, 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 un importo di 1,6 milioni di euro.

Da un punto di vista economico il margine operativo lordo consolidato al 30 giugno 2025 è positivo di 1,3 milioni di euro rispetto a 1,7 milioni di euro al 30 giugno 2024 che includeva proventi derivanti dal rilascio di accantonamenti pregressi per 0,3 milioni di euro. Il miglioramento del margine operativo lordo dell'attività alberghiera (+0,1 milioni di euro) e l'incremento dei ricavi derivanti dalla gestione dei parcheggi a Milanofiori Nord (+0,1 milioni di euro) sono stati sostanzialmente neutralizzati da un aumento di alcuni costi per servizi principalmente relativi a manutenzioni una tantum e utenze.

Il costo per ammortamenti e svalutazioni si riduce di 0,9 milioni di euro, passando da 2,4 milioni al 30 giugno 2024 a 1,5 milioni di euro al 30 giugno 2025, principalmente per effetto del completamento del processo di ammortamento di alcuni impianti.

La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 2,4 milioni di euro sostanzialmente in linea con i dati al 30 giugno 2024.

Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo per 0,4 milioni di euro rispetto a 0,9 milioni di euro al 30 giugno 2024, riflette principalmente gli effetti economici della valutazione della partecipazione nel Fondo Fleurs.

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 0,4 milioni di euro, è dunque positivo di 0,8 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 2,3 milioni di euro al 30 giugno 2024.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 30 giugno 2025 ammonta a 104,8 milioni di euro rispetto a 104 milioni di euro al 31 dicembre 2024. Il miglioramento è attribuibile all'utile complessivo del periodo.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2025 è pari a 70,7 milioni di euro rispetto a 73,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024. Il miglioramento è principalmente attribuibile all'incasso dell'importo riconosciuto a titolo di risarcimento danni per il mancato sgombero dell'immobile di via Watteau a Milano.

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

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

Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di Euro

	30 giu 2025	30 giu 2024
Ricavi da affitti	4.268	4.366
Ricavi per servizi e altri ricavi	3.555	3.216
Ricavi delle vendite e altri ricavi	7.823	7.582
Costi per servizi	(3.776)	(3.480)
Costi del personale	(1.607)	(1.612)
Altri costi operativi	(1.095)	(785)
Margine Operativo Lordo	1.345	1.705
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(1.495)	(2.413)
Margine Operativo Netto	(150)	(708)
Risultato da interessenze nelle partecipate	444	889
Risultato della gestione finanziaria	(2.366)	(2.433)
Proventi (oneri) "non ricorrenti"	3.175	0
Imposte	(404)	(118)
Utile / (Perdita) del periodo	699	(2.370)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	69	44
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	768	(2.326)
di cui di pertinenza del Gruppo	795	(2.320)

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

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

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

Valori espressi in migliaia di euro				
	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni intersettoriali	30 giu 2024
Ricavi da affitti	4.895	0	(529)	4.366
Ricavi per servizi e altri ricavi	594	2.652	(30)	3.216
Ricavi delle vendite e altri ricavi	5.489	2.652	(559)	7.582
Costi per servizi	(2.581)	(929)	30	(3.480)
Costi del personale	(1.043)	(569)	0	(1.612)
Altri costi operativi	(528)	(786)	529	(785)
Margine Operativo Lordo	1.337	368	0	1.705
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(2.315)	(98)	0	(2.413)
Margine Operativo Netto	(978)	270	0	(708)
Risultato da interessenze nelle partecipate	889	0	0	889
Risultato della gestione finanziaria	(2.425)	(8)	0	(2.433)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	0	0	0	0
Utile/(perdita) ante imposte	(2.514)	262	0	(2.252)
Imposte				(118)
Utile/(perdita) del periodo				(2.370)

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Il settore immobiliare ha registrato nel semestre chiuso al 30 giugno 2025 un margine operativo lordo positivo di 0,8 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 1,3 milioni di euro al 30 giugno 2024. Il peggioramento evidenziato nel periodo corrente è principalmente attribuibile ad alcuni proventi, contabilizzati nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente, derivanti dal rilascio di accantonamenti pregressi nonché da un incremento di alcuni costi per servizi principalmente relativi a utenze e manutenzioni solo parzialmente compensati dall'incremento dei ricavi dei parcheggi.

Gli ammortamenti e svalutazioni ammontano a 1,3 milioni di euro rispetto a 2,3 milioni di euro al 30 giugno 2024. La differenza è principalmente dovuta al completamento del processo di ammortamento di alcuni impianti a Milanofiori Nord.

La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 2,3 milioni di euro rispetto a 2,4 milioni di euro al 30 giugno 2024.

Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo per 0,4 milioni di euro rispetto a 0,9 milioni di euro al 30 giugno 2024, riflette principalmente gli effetti economici della valutazione della partecipazione nel Fondo Fleurs. Il peggioramento rispetto al periodo comparativo è attribuibile alla valutazione della partecipazione in Camabo per effetto del venir meno, dal secondo trimestre dell'anno, dei proventi della controllata Infracin derivanti da alcuni accordi di esclusiva sull'area di Rozzano.

I proventi non ricorrenti ammontano a 3,2 milioni di euro e 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 occupato abusivamente dal centro sociale Leoncavallo.

Il risultato ante imposte del settore immobiliare è dunque positivo di 0,8 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 2,5 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Il settore alberghiero ha proseguito nel corso del periodo in esame con le attività di miglioramento che hanno permesso di evidenziare una crescita dei ricavi di 0,2 milioni di euro (2,9 milioni di euro al 30 giugno 2025 rispetto a 2,7 milioni di euro al 30 giugno 2024).

L'incremento dei ricavi ha premesso di migliorare anche la redditività operativa che ha evidenziato un margine operativo lordo positivo di 0,5 milioni di euro, rispetto a 0,4 milioni di euro al 30 giugno 2024; il margine operativo netto risulta invece

sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo dell'esercizio precedente (+0,3 milioni di euro) per effetto dei maggiori ammortamenti di competenza derivanti dai costi capitalizzati lo scorso esercizio per la prima parte di ristrutturazione dell'immobile. Il risultato ante imposte del settore alberghiero è positivo di 0,3 milioni di euro, anch'esso sostanzialmente in linea con il 30 giugno 2024.

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	30 giu 2025	31 dic 2024
Immobili, impianti e macchinari	13.906	14.116
Investimenti immobiliari	91.261	92.042
Partecipazioni	52.524	52.712
Rimanenze	42.675	42.555
Altre attività correnti e non correnti	12.948	12.200
(Altre passività correnti e non correnti)	(37.911)	(36.481)
CAPITALE INVESTITO NETTO	175.403	177.144
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	104.839	104.044
Capitale e riserve di terzi	(95)	(68)
PATRIMONIO NETTO	104.744	103.976
(Disponibilità liquide)	(2.626)	(1.929)
(Crediti finanziari correnti)	(1.883)	(1.883)
Debiti verso banche	14.440	14.262
Debiti da leasing	4.144	4.136
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	14.075	14.586
Debiti verso banche	26.239	26.269
Debiti da leasing	29.756	31.661
Altre passività finanziarie	589	652
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	56.584	58.582
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	70.659	73.168
FONTI DI FINANZIAMENTO	175.403	177.144

Per completezza di informativa si riporta nel seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2024:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2025	31 dic 2024
(Disponibilità liquide)	(251)	(241)
(Crediti finanziari correnti)	(1.883)	(1.883)
Debiti verso banche	139	39
Passività da Leasing	866	856
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(1.129)	(1.229)
Debiti verso banche	(2.145)	38
Passività da Leasing	(2.443)	2.775
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	(4.588)	2.813
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	(5.717)	1.584

Indicatori Alternativi di Performance

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

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

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

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

Per quanto riguarda gli indicatori di natura economica:

- Margine operativo lordo
- Margine operativo netto

Per le definizioni di tali IAP, delle componenti che li costituiscono, delle basi di calcolo adottate e delle modalità di riconciliazione ai dati contabili, si faccia riferimento al paragrafo “Conto economico consolidato riclassificato” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2024.

Per quanto riguarda invece i dati puntuali dei singoli indicatori (ove presentati nella presente Relazione finanziaria semestrale) e i commenti sugli andamenti correnti degli stessi si veda la sezione “Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2025”.

Per quanto riguarda gli aspetti patrimoniali e finanziari:

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

- Loan To Value
- Net Asset Value

Per le definizioni, le componenti che li costituiscono, la base di calcolo adottata e le modalità di riconciliazione ai dati contabili, si faccia riferimento al paragrafo “Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2024.

Per quanto riguarda invece i dati puntuali dei singoli indicatori (ove presentati nella presente Relazione finanziaria semestrale) e i commenti sugli andamenti correnti degli stessi si veda la sezione “Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2025”.

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

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Per un aggiornamento dei principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto, oltre a quanto descritto nel seguito si faccia riferimento anche al paragrafo “Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2025”, il tutto da leggere congiuntamente con la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2024.

Con riferimento specifico al rischio di liquidità, nel corso del semestre il Gruppo ha continuato a monitorare 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, gli Amministratori hanno elaborato un aggiornamento del piano finanziario per gli esercizi 2025 e 2026, anche in considerazione di una diversa tempistica di realizzazione per talune cessioni di asset. Tale piano prevede significative cessioni di asset per oltre 30 milioni di euro, per le quali sono in corso interlocuzioni con primari operatori, da perfezionare entro la fine del primo semestre del 2026. I proventi delle cessioni verranno utilizzati per rimborsare circa 18 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 degli altri 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 2,6 milioni di euro, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per la redazione del bilancio consolidato abbreviato di Brioschi Sviluppo Immobiliare al 30 giugno 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 (1 luglio 2025 – 31 dicembre 2026) sono previsti significativi investimenti (oltre 9 milioni di euro) che potrebbero, almeno in parte, essere sospesi e/o posticipati riducendo l'eventuale fabbisogno finanziario. In aggiunta, il Gruppo dispone comunque di un patrimonio immobiliare 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.

Fatti di rilievo del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024 e annullamento azioni proprie

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

L'Assemblea ha inoltre approvato la proposta di annullamento di tutte le n. 8.569.932 azioni proprie detenute, che è stata eseguita senza alcuna 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 garanzia fidejussoria della controllante ultima Bastogi.

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, alla data della presente relazione, è pertanto rientrato nella disponibilità del Gruppo.

Eventi successivi al 30 giugno 2025

Brioschi Sviluppo Immobiliare

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.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nonostante il generale contesto macroeconomico italiano mostri dei segnali positivi tra cui una moderata crescita, un'inflazione sotto controllo, una occupazione in aumento e, non meno importante, il percorso di rientro del disavanzo pubblico abbia ottenuto l'approvazione della Commissione Europea, permane una generale situazione di incertezza delle prospettive economiche nazionali ed internazionali. Il quadro internazionale è infatti gravato da una perdurante instabilità politica e dai conflitti in corso. Una grande incertezza continua inoltre a caratterizzare le politiche commerciali statunitensi. Ne risente, dunque, l'attività economica globale e sebbene l'Italia benefici ancora di una certa tenuta economica, la vulnerabilità agli shock internazionali resta elevata.

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

A Milanofiori Nord proseguiranno le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo dei 14.000 mq residui del comparto.

Per l'area di Milanofiori Sud, proseguiranno le attività di sviluppo ed in particolare quelle già avviate relativamente alla richiesta di connessione elettrica e all'elaborazione della documentazione necessaria per le procedure urbanistiche e ambientali.

Per quanto riguarda il settore Alberghiero, proseguiranno le attività di miglioramento in linea con i piani aziendali.

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 infragruppo e con parti correlate

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

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

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 48 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 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'illiceità 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 le forze dell'ordine hanno eseguito lo sgombero del centro sociale Leoncavallo occupante l'immobile che, alla data della presente relazione, è pertanto rientrato nella disponibilità del Gruppo.

Altre informazioni

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

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

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Eugenio Kannès

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico consolidato (*)

		Valori espressi in migliaia di euro	
CONTO ECONOMICO	Note	30 giu 2025	30 giu 2024
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	7.669	7.476
Altri ricavi e proventi	3	3.302	106
- di cui non ricorrenti		3.148	0
Variazione delle rimanenze	4	186	176
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	5	(245)	(208)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	6	(186)	(387)
Altri costi per servizi	7	(3.776)	(3.480)
Costi per godimento beni di terzi	8	(33)	(24)
Costi per il personale	9	(1.607)	(1.612)
Ammortamenti e svalutazioni	10	(1.495)	(2.202)
Altri costi operativi	11	(817)	(553)
RISULTATO OPERATIVO		2.998	(708)
Utili/(perdite) da partecipazioni	12	453	844
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	13	(9)	45
Proventi (oneri) finanziari netti	14	(2.339)	(2.433)
- di cui non ricorrenti		27	0
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		1.103	(2.252)
Imposte del periodo	15	(404)	(118)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		699	(2.370)
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		726	(2.364)
Azionisti terzi		(27)	(6)
Utile (perdita) per azione	16		
Base		0,001	(0,003)
Diluito		0,001	(0,003)

(*) 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

DESCRIZIONE	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		30 giu. 2025	30 giu. 2024
Utile / (perdita) del periodo		699	(2.370)
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		35	35
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	32	35	35
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR		34	9
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	32	34	9
Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale		69	44
Totale Utili / (perdite) complessivi		768	(2.326)
ATTRIBUIBILI A:			
Gruppo		795	(2.320)
Azionisti terzi		(27)	(6)

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	Note	30 giu 2025	31 dic 2024
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	17	13.906	14.116
Investimenti immobiliari	18	91.261	92.042
Attività immateriali	19	538	540
Partecipazioni	20-21-22	52.524	52.712
Crediti verso società correlate	23	2.218	3.302
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	24	1.573	1.805
Attività per imposte anticipate	25	1.263	1.300
TOTALE		163.283	165.817
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	26	42.675	42.555
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	27	17	17
Crediti commerciali	28	1.743	1.714
Crediti verso società correlate	29	4.298	2.343
Altri crediti ed attività correnti	30	3.181	3.062
Disponibilità liquide	31	2.626	1.929
TOTALE		54.540	51.620
TOTALE ATTIVITA'		217.823	217.437

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro			
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	Note	30 giu 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		(133)	(202)
Utile (perdita) del periodo		726	(904)
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		104.839	104.044
Capitale e riserve di terzi	33	(95)	(68)
PATRIMONIO NETTO		104.744	103.976
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	34	26.239	26.269
Passività da leasing	36	29.756	31.661
Fondo rischi ed oneri	37	311	258
Fondo trattamento fine rapporto	38	1.252	1.221
Passività per imposte differite	39	415	415
Altre passività non correnti	40	2.827	2.994
TOTALE		60.800	62.818
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	41	14.440	14.262
Passività da leasing	36	4.144	4.136
Debiti commerciali	42	20.511	20.838
Debiti tributari	43	1.087	431
Debiti verso società correlate	44	6.851	4.725
Altri debiti e passività correnti	45	5.246	6.251
TOTALE		52.279	50.643
TOTALE PASSIVITA'		113.079	113.461
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		217.823	217.437

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2023	114.515	(728)	(8.637)	(289)	104.861	(122)	104.739
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	(2.364)	44	(2.320)	(6)	(2.326)
Saldo al 30 giugno 2024	114.515	(728)	(11.001)	(245)	102.541	(128)	102.413

(*) 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 periodo	0	0	726	69	795	(27)	768
Annullamento di azioni proprie		728	(728)		0		0
Saldo al 30 giugno 2025	114.515	0	(9.543)	(133)	104.839	(95)	104.744

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro			
RENDICONTO FINANZIARIO	Note	30 giu. 2025	30 giu. 2024
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) del periodo		699	(2.370)
Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni	12	(453)	(844)
Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari	13	9	(45)
Oneri finanziari	14	2.464	2.989
Proventi finanziari da attività di investimento	14	(125)	(556)
Imposte sul reddito	15	404	118
Ammortamenti e svalutazioni	10	1.495	2.202
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	7-11	152	(224)
Svalutazione rimanenze (Utilizzo) fondo svalutazione rimanenze		0	211
Decremento (incremento) delle rimanenze		(120)	(3)
Decremento (incremento) delle attività correnti		(656)	(662)
Incremento (decremento) delle passività correnti		(421)	269
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie		(14)	(152)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		3.434	933
Oneri finanziari corrisposti		(2.463)	(2.628)
Imposte sul reddito corrisposte		0	(145)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		971	(1.840)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali ed immateriali		(428)	(414)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		117	17
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie		1.215	193
Incasso dividendi		532	446
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		1.436	242
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incremento debiti verso banche		2.235	0
Rimborso debiti verso banche		(2.083)	(987)
Rimborso passività da leasing		(1.862)	(1.637)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(1.710)	(2.624)
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette		697	(4.222)
Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo		1.929	6.659
Disponibilità liquide nette alla fine del periodo		2.626	2.437

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

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro			
	30 giu. 2025	di cui parti correlate	30 giu. 2024	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.669	116	7.476	127
Altri ricavi e proventi	3.302	7	106	10
- di cui non ricorrenti	3.148	0	0	0
Variazione delle rimanenze	186	0	176	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(245)	(7)	(208)	(6)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(186)	0	(387)	0
Altri costi per servizi	(3.776)	(1.474)	(3.480)	(1.356)
Costi per godimento beni di terzi	(33)	(1)	(24)	(4)
Costi per il personale	(1.607)	(403)	(1.612)	(383)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.495)	0	(2.202)	0
Altri costi operativi	(817)	(1)	(553)	(1)
RISULTATO OPERATIVO	2.998	(1.763)	(708)	(1.613)
Risultato da partecipazioni	453	453	844	844
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	(9)	(9)	45	45
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.339)	(1)	(2.433)	121
- di cui non ricorrenti	27	0	0	0
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	1.103	(1.320)	(2.252)	(603)
Imposte del periodo	(404)	0	(118)	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	699	(1.320)	(2.370)	(603)

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

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

La Società e le sue controllate (il "Gruppo") operano in Italia principalmente nel settore immobiliare.

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

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

La pubblicazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 25 settembre 2025.

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale, e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 154-ter del D.Lgs. 58/98 e del Regolamento Emittenti CONSOB. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma "abbreviata" e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli International Financial Reporting Standards, emanati dall'International Accounting Standards Board adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 è stato redatto in detta forma e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nei successivi paragrafi "Principi Contabili, emendamenti ed Interpretazioni IFRS omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 30 giugno 2025".

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

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

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

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

Si ricorda che, in considerazione dell'attuale situazione caratterizzata dai conflitti in corso in Ucraina e Medio-Oriente, con i relativi impatti sull'economia e gli scambi, nonché delle problematiche derivanti dall'inasprimento della politica commerciale statunitense, le previsioni in merito alla futura evoluzione dell'attuale contesto macroeconomico, finanziario e gestionale si caratterizzano, in ogni caso, per un elevato grado di incertezza.

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

I valori iscritti nella presente relazione finanziaria semestrale avevano superato la verifica degli *impairment test* effettuata al 31 dicembre 2024.

Come anche al 31 dicembre 2024, alla data del 30 giugno 2025 la capitalizzazione di borsa di Brioschi risulta inferiore al valore del patrimonio netto consolidato del Gruppo.

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

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

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

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

La data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è il 30 giugno 2025.

Schemi di bilancio

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

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

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

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

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

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

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

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

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

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

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

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

Il dettaglio delle società controllate al 30 giugno 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

Principi Contabili, emendamenti ed Interpretazioni IFRS omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 30 giugno 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 30 giugno 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. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.

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

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

- Il 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. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questi emendamenti sul bilancio consolidato del Gruppo.

- 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.

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 7.669 migliaia di euro (7.476 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Affitti attivi		
- a terzi	4.268	4.366
	4.268	4.366
Prestazioni di servizi		
- a terzi	3.300	2.982
- a correlate	101	128
	3.401	3.110
TOTALE	7.669	7.476

Gli affitti attivi a terzi, pari a 4.268 migliaia di euro (4.366 migliaia di euro al 30 giugno 2024), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

Valori espressi in migliaia di euro			
Società	30 giu 2025	30 giu 2024	Località
Milano Fiori 2000	3.620	3.721	Assago (MI)
Brioschi Sviluppo Immobiliare	329	331	Latina
Maimai	311	306	Rottofreno (PC)
H2C Gestioni	8	8	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 2.890 migliaia di euro (2.643 migliaia di euro al 30 giugno 2024) alle prestazioni di servizi alberghieri forniti dalla società controllata H2C Gestioni. Nel corso del periodo in esame, in linea con i piani aziendali, sono proseguite le attività di miglioramento che hanno permesso di evidenziare una crescita dei ricavi;

- per 349 migliaia di euro (243 migliaia di euro al 30 giugno 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 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 3.302 migliaia di euro (106 migliaia di euro al 30 giugno 2024) riconducibili per 3.148 migliaia di euro all'importo riconosciuto a titolo di risarcimento del danno alla controllata L'Orologio per il mancato sgombero dell'immobile di via Watteau a Milano occupato abusivamente dal centro sociale Leoncavallo. Si rimanda alla Relazione sulla gestione per maggiori informazioni.

4. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore positivo di 186 migliaia di euro (positivo per 176 migliaia di euro al 30 giugno 2024) riconducibile ai costi capitalizzati sul valore delle rimanenze principalmente riferibili a Milanofiori Nord.

5. Acquisto di beni immobiliari e altri beni

La voce ammonta a 245 migliaia di euro (208 migliaia di euro al 30 giugno 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 186 migliaia di euro (387 migliaia di euro al 30 giugno 2024), include i costi di urbanizzazione riguardanti principalmente lo sviluppo immobiliare sostenuti nel corso del semestre a Milanofiori Nord.

7. Altri costi per servizi

Ammontano a 3.776 migliaia di euro (3.480 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Prestazioni tecniche e amministrative	795	786
Emolumenti ad amministratori	587	505
Utenze	419	358
Manutenzioni	375	302
Spese di facchinaggio, lavaggio e noleggio biancheria	183	157
Assicurazioni e fidejussioni	177	157
Spese di pulizia	177	155
Commissioni d'agenzia	126	138
Spese legali e notarili	119	137
Spese condominiali e comprensoriali	110	113
Prestazioni revisioni contabili	105	101
Spese di quotazione in borsa	73	71
Costi per servizi di gestione parcheggi	72	72
Commissioni e spese bancarie	70	52
Perizie	43	27
Costi per assistenza servizi informatici	42	53
Emolumenti a sindaci	33	33
Commissioni e spese di intermediazione	10	11
Altri costi	260	252
TOTALE	3.776	3.480

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 “Utenze” mostra un incremento principalmente legato ai maggiori volumi registrati dall’attività alberghiera e da un aumento dei prezzi delle *utilities*.

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.

8. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 33 migliaia di euro (24 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione di macchine d’ufficio.

9. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 1.607 migliaia di euro (1.612 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Salari e stipendi	1.163	1.142
Oneri sociali	371	385
Costi per TFR	69	54
Altri costi per il personale	4	31
TOTALE	1.607	1.612

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

Al 30 giugno 2025 i dipendenti del Gruppo sono 49 (48 al 30 giugno 2024).

L'organico risulta così ripartito:

	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Categoria:		
- dirigenti	6	6
- quadri	7	7
- impiegati	23	24
- operai	9	10
- contratti intermittenti	4	1
TOTALE	49	48

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

10. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 1.495 migliaia di euro (2.202 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Ammortamento attività materiali	1.484	2.191
Ammortamento attività immateriali	11	11
TOTALE	1.495	2.202

Il decremento della voce "Ammortamenti attività materiali" rispetto al primo semestre dell'esercizio precedente è principalmente attribuibile al completamento del processo di ammortamento degli impianti delle superfici a destinazione commerciale, paracommerciale e ricettiva a Milanofiori Nord.

11. Altri costi operativi

Ammontano a 817 migliaia di euro (553 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e risultano così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	30 giu. 2024
IMU/TASI	639	614
Altre imposte e tasse	101	136
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	31	28
Accantonamenti (rilasci) per altri costi operativi	14	(264)
Altri oneri	32	39
TOTALE	817	553

Il componente positivo di reddito evidenziato alla voce “Accantonamenti (rilasci) per altri costi operativi” del periodo comparativo origina dalla revisione di stima di un accantonamento pregresso per possibili sopravvenienze passive derivanti dall’accertamento a titolo definitivo di alcune rendite catastali.

12. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto, che evidenzia un valore positivo di 453 migliaia di euro (positivo per 844 migliaia di euro al 30 giugno 2024), risulta così composta:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Fondo Fleurs	528	399
Camabo srl	(63)	342
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	0	101
Euromilano spa	0	7
DueB srl	(12)	(5)
TOTALE	453	844

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 9 migliaia di euro (positivo per 45 migliaia di euro al 30 giugno 2024) ed è così composta:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Rende One srl	(9)	(10)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	0	55
TOTALE	(9)	45

14. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 2.339 migliaia di euro (2.433 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Proventi finanziari:		
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	30	30
- interessi attivi verso collegate e Joint Venture	27	138
- proventi vari	68	388
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	125	556
Oneri finanziari:		
- Verso controllante	(11)	(1)
- verso altri	(2.453)	(2.988)
TOTALE ONERI FINANZIARI	(2.464)	(2.989)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(2.339)	(2.433)

La voce "Proventi vari" si riferisce per 32 migliaia di euro agli effetti economici positivi derivanti dalla valutazione degli strumenti finanziari derivati (effetti economici positivi per 350 migliaia di euro nel primo semestre 2024).

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 2.453 migliaia di euro (2.988 migliaia di euro al 30 giugno 2024) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio.

15. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Imposte correnti	(333)	(92)
Imposte anticipate	(37)	(28)
Imposte relative ad esercizi precedenti	(34)	2
TOTALE	(404)	(118)

Le imposte correnti del periodo in esame sono di seguito dettagliate:

- IRAP per 234 migliaia di euro;
- IRES per 99 migliaia di euro.

16. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in unità di euro		
	30 giu. 2025	30 giu. 2024
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto del periodo)	726.492	(2.363.952)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>726.492</u>	<u>(2.363.952)</u>
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	<u>779.094.913</u>	<u>779.094.913</u>
Utile (perdita) per azione - Base	0,001	(0,003)
- Diluito	0,001	(0,003)

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

17. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 13.906 migliaia di euro (14.116 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	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 31 dicembre 2024	17.251	7.927	3.281	28.459
Incrementi	30	68	178	276
Decrementi	0	0	(33)	(33)
Riclassifiche	0	61	(61)	0
Al 30 giugno 2025	17.281	8.056	3.365	28.702
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2024	(4.832)	(6.888)	(2.623)	(14.343)
Ammortamenti del periodo	(262)	(109)	(115)	(486)
Decrementi	0	0	33	33
Riclassifiche	0	(27)	27	0
Al 30 giugno 2025	(5.094)	(7.024)	(2.678)	(14.796)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2024	12.419	1.039	658	14.116
Al 30 giugno 2025	12.187	1.032	687	13.906

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 11.763 migliaia di euro al 30 giugno 2025 e sono dettagliati nell'Allegato 1.

Gli incrementi 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.

Al 30 giugno 2025 non sono stati identificati indicatori di perdita di valore.

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

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

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 31 dicembre 2024	16.105	6.044	3.625	25.774
Incrementi	0	0	73	73
Decrementi	0	0	(33)	(33)
Al 30 giugno 2025	16.105	6.044	3.665	25.814
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2024	(4.250)	(5.938)	(3.378)	(13.566)
Ammortamenti	(186)	(25)	(74)	(285)
Decrementi	0	0	33	33
Al 30 giugno 2025	(4.436)	(5.963)	(3.419)	(13.818)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2024	11.855	106	247	12.208
Al 30 giugno 2025	11.669	81	246	11.996

Il saldo comprende anche i contratti di leasing finanziario tra i quali, in particolare, il contratto di vendita e retrolocazione della struttura alberghiera di Milanofiori Nord.

18. Investimenti immobiliari

Ammontano a 91.261 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	219	0	219
Decrementi	0	(2)	(2)
Al 30 giugno 2025	123.255	21.495	144.750
Ammortamenti accumulati			
Al 31 dicembre 2024	(31.433)	(20.948)	(52.381)
Ammortamenti	(972)	(26)	(998)
Al 30 giugno 2025	(32.405)	(20.974)	(53.379)
Svalutazioni			
Al 31 dicembre 2024	(110)	0	(110)
Svalutazioni	0	0	0
Al 30 giugno 2025	(110)	0	(110)
Valore contabile			
Al 31 dicembre 2024	91.493	549	92.042
Al 30 giugno 2025	90.740	521	91.261

La composizione della voce in oggetto al 30 giugno 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.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.644 migliaia di euro al 30 giugno 2025, detenuto dalla controllata L'Orologio e occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo sino allo sgombero da parte delle forze di polizia avvenuto il 21 agosto 2025. Alla data odierna, l'immobile è pertanto rientrato nella disponibilità del Gruppo.

Per maggiori informazioni si veda la Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere".

Il valore contabile dell'immobile in oggetto risulta inferiore al valore di mercato desunto da recente perizia immobiliare redatta da terzi indipendenti precedentemente alla data di sgombero ipotizzando peraltro di poter disporre dell'immobile in tempi ragionevoli.

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 28.510 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 (26.167 migliaia di euro);
- (ii) della Capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.343 migliaia di euro).

Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli *asset* delle partecipazioni nelle *joint venture* e nelle società collegate non consolidate con il metodo integrale (Camabo e Fondo Fleurs), proprietarie rispettivamente di aree da sviluppare a Rozzano (Milano) e degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord.

Si forniscono di seguito ulteriori informazioni sulla categoria investimenti immobiliari in relazione ai canoni riscossi 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)	28.989	3.485	12%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	46.692	2.581	6% (****)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.338	649	15% (***)
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.320	641	9%

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

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

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

(****) *Il principale contratto di locazione dell'immobile è in scadenza a fine 2025 con free rent per l'ultimo anno di occupazione.*

19. Attività immateriali

Ammontano a 538 migliaia di euro (540 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), e si riferiscono per 498 migliaia di euro alle autorizzazioni commerciali rilasciate dal Comune di Assago per grandi strutture di vendita e per la parte residuale sono relative a software, licenze e diritti di brevetto.

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

Valori espressi in migliaia di euro

Immobiliz. immateriali	Costo storico			Fondi ammortamento			Residuo	
	31 dic. 2024	Incres. (decrem.)	30 giu. 2025	31 dic. 2024	Incrementi	30 giu. 2025	31 dic. 2024	30 giu. 2025
Concessioni	1.006	0	1.006	(485)	(7)	(492)	521	514
Software	301	7	308	(291)	(3)	(294)	10	14
Altre imm. Immateriali	64	1	65	(55)	0	(55)	9	10
Totale	1.371	8	1.379	(831)	(10)	(841)	540	538

20. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione della voce risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Valore al	Valore al	Variazioni	% di possesso	
	30 giu. 2025	31 dic. 2024		30 giu. 2025	31 dic. 2024
Camabo srl					
- Costo	46.596	46.596	0	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(2.200)	(2.137)	(63)		
	<u>44.396</u>	<u>44.459</u>	<u>(63)</u>		
Fondo Fleurs					
- Costo	7.596	7.713	(117)	22%	22%
- (quota parte degli utili post acquisto ed altre rettifiche)	391	394	(3)		
	<u>7.987</u>	<u>8.107</u>	<u>(120)</u>		
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
TOTALE	<u>52.383</u>	<u>52.566</u>	<u>(183)</u>		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 30 giugno 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
Fondo Fleurs (*)	Trieste	31 dicembre	82.495	Milanofiori Sviluppo srl	22,07
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	63	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	20,00

(*) Trattasi di Fondo comune di investimento immobiliare chiuso.

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio di Camabo srl e Fondo Fleurs, principali società collegate:

Camabo

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	31 dic. 2024
Attività non correnti	101.477	101.666
Attività correnti	20	16
Passività	(10.892)	(10.949)
Totale netto attività	90.605	90.733
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	44.396	44.459
Utile (perdita) netto	(127)	63
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	(63)	31

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono alla situazione semestrale chiusa al 30 giugno 2025 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS. I dati di conto economico comparativi al 31 dicembre 2024 sopraesposti si riferiscono a dodici mesi.

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

Fondo Fleurs

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025 (*)	31 dic. 2024 (*)
Attività non correnti	185.730	183.500
Attività correnti	7.962	8.033
Passività non correnti	(112.321)	(112.223)
Passività correnti	(3.931)	(3.769)
Totale netto attività fondo immobiliare	77.440	75.541
Pro quota attribuibile al Gruppo	17.092	16.673
Rettifiche per adeguamento consolidamento sintetico	(9.105)	(8.566)
Costo di acquisto rettificato	7.987	8.107
Utile (perdita) netto	4.839	9.937
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	577	979
Rettifiche per adeguamento consolidamento sintetico	(49)	(177)
Adeguamento partecipazione Fondo Fleurs	528	802

(*) Il Fondo Fleurs redige la propria relazione di gestione in ottemperanza alle disposizioni dettate dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successivi aggiornamenti. I dati sopra esposti si riferiscono alle chiusure al 30 giugno 2025 e 31 dicembre 2024 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS.

Le attività del fondo sono sostanzialmente costituite dagli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord acquistati da Milanofiori Sviluppo nel mese di agosto 2022 mentre le passività sono principalmente riferibili al finanziamento ipotecario ricevuto per l'acquisto.

21. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a 61 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 30 giugno 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

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 3,57% del capitale sociale).

23. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 2.218 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

	30 giu 2025	31 dic 2024
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	5.074 (2.856)	6.149 (2.847)
TOTALE	2.218	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 del semestre.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 2.856 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 della controparte, 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 1.573 migliaia di euro (1.805 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu 2025	31 dic 2024
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	385	355
Crediti commerciali	1.049	1.311
Depositi cauzionali	43	43
Altri crediti	96	96
TOTALE	1.573	1.805

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

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 1.049 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 1.263 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 16.235 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 15.257 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (63.572 migliaia di euro);
- per 978 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla controllante e ad alcune sue controllate (4.074 migliaia di euro).

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

ATTIVITA' CORRENTI

26. Rimanenze

Ammontano a 42.675 migliaia di euro (42.555 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) di cui 42.668 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 30 giugno 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.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.710 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024).

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 1.743 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 1.816 migliaia di euro (1.784 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

29. Crediti verso società correlate

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu 2025	31 dic 2024
Crediti verso controllanti	3.734	1.723
Crediti verso collegate	32	142
Crediti verso consociate	532	478
TOTALE	4.298	2.343

I crediti verso controllanti ammontano a 3.734 migliaia di euro (1.723 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente:

- per 2.342 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 1.326 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 532 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 3.181 migliaia di euro (3.062 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e includono:

- per 1.600 migliaia di euro disponibilità liquide vincolate, relative a una quota del corrispettivo della cessione di via Darwin a Milano depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione; nel mese di luglio 2025, Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ottenuto la disponibilità monetaria di tale importo avendo definito con la controparte la maturazione del corrispettivo sospensivamente condizionato;
- per 283 migliaia di euro a disponibilità liquide vincolate a garanzia dell'acquirente della partecipazione in Milanofiori Energia, le cui tempistiche di esigibilità sono previste per il mese di dicembre 2025;
- per la parte residua principalmente a crediti verso l'erario (513 migliaia di euro), ratei e risconti attivi di costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni (350 migliaia di euro), depositi cauzionali (98 migliaia di euro) nonché anticipi a fornitori (47 migliaia di euro).

31. Disponibilità liquide

Ammontano a 2.626 migliaia di euro (1.929 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e sono così composte:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2025	31 dic 2024
Depositi bancari	2.582	1.867
Denaro e valori in cassa	44	62
TOTALE	2.626	1.929

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

Al 30 giugno 2025 i depositi bancari includono importi vincolati pari a 261 euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024).

Come descritto alla nota 34, successivamente alla data di riferimento, il Gruppo ha creato una provvista finanziaria per un importo di 1.105 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 30 giugno 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.

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) ed all'annullamento delle azioni proprie precedentemente menzionato.

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 133 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 455 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 322 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 95 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 26.239 migliaia di euro (26.269 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

Come già anticipato nella Relazione intermedia sulla gestione, nell'ambito delle attività finalizzate al mantenimento 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.

Al 30 giugno 2025 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 19.880 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000. Le principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:
 - scadenza: 2031
 - rimborso: 1.936 migliaia di euro nel proseguo del 2025, 3.951 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2026 e 17.800 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi di cui 3.334 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 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 30 giugno 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 (30 settembre 2025) una provvista di 1.105 migliaia di euro per il pagamento delle rate (capitale e interessi) in scadenza nei successivi 12 mesi.
- per 3.744 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 2.923 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 7.000 migliaia di euro.
- per 2.106 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 1.648 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 3.937 migliaia di euro.
- per 470 migliaia di euro al finanziamento erogato ad H2C Gestioni destinato a supportare gli interventi di ristrutturazione e ammodernamento della struttura alberghiera. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - scadenza: 2029;
 - 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 del finanziamento è garantito da fideiussione rilasciata dalla Capogruppo per 700 migliaia di euro.
 - per 39 migliaia di euro all'esposizione chirografaria della Capogruppo. Le principali condizioni contrattuali della linea chirografaria in essere sono:
 - rimborso: 39 migliaia di euro nell'esercizio 2025 e 39 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.

A livello complessivo al 30 giugno 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)	44.396	39	39	78	consolidamento delle linee chirografarie	2026	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.343	578	1.905	2.483	leasing finanziario	2027	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	1.995	100	2.106	2.206	mutuo ipotecario	2040	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare a Milanofiori Nord (Assago)	8.895	10.183	0	10.183	mutuo ipotecario	2026	covenant
	Partecipazione nel Fondo Fleurs	7.987						
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	46.692	3.807	19.880	23.687	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	2.822						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza commerciale a Milanofiori Nord (Assago)	37.869	3.146	27.234	30.380	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.320	180	3.744	3.924	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

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 nonché dal Richiamo di attenzione n. 5 del 29 aprile 2021 circa la conformità agli orientamenti dell'ESMA in materia di

obblighi di informativa ai sensi del regolamento UE 2017/1129, si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 30 giugno 2025 è la seguente:

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	31 dic. 2024
A. Disponibilità liquide	2.626	1.929
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	17	17
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	2.643	1.946
E. Debito finanziario corrente	496	282
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	18.584	18.398
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	19.080	18.680
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	16.437	16.734
I. Debito finanziario non corrente	55.995	57.930
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	589	652
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	56.584	58.582
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	73.021	75.316

RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

Indebitamento finanziario netto - Relazione intermedia sulla gestione	70.659	73.168
C. Altre attività finanziarie correnti - (Titoli detenuti per la negoziazione)	(17)	(17)
C. Altre attività finanziarie correnti - (Disponibilità liquide vincolate)	1.883	1.883
E. Debito finanziario corrente - (debiti verso controllante)	496	282
M. Indebitamento finanziario netto	73.021	75.316

Si evidenzia che le Disponibilità liquide accolgono disponibilità liquide vincolate per 261 euro.

Come descritto alla Nota 34, successivamente alla data di riferimento il Gruppo ha creato una provvista di 1.105 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:

	Note	31 dic. 2024	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		30 giu. 2025
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	34-41	40.531	152	0	0	(4)	40.679
Passività da Leasing	36	35.797	(1.862)	0	0	(35)	33.900
Altre passività finanziarie	40	975	0	0	(63)	0	912
TOTALE		77.303	(1.710)	0	(63)	(39)	75.491

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra un utilizzo di cassa netto di 1.710 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario del periodo.

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

36. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 33.900 migliaia di euro (35.797 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 29.756 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 7.818 migliaia di euro);
- 4.144 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 30.380 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, Assago;
Nel 2011 è stato stipulato un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2025 di 14.621 migliaia di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di *Interest Rate Swap* che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (*Fix Payer Swap Step-up*) con un massimo fissato al 4,1% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020) e con scadenza il 21 settembre 2027. Alla data del 30 giugno 2025 la relazione di copertura di detto strumento finanziario derivato non risulta più efficace da un punto di vista contabile e pertanto lo strumento finanziario è contabilizzato imputando la variazione di *fair value* a conto economico;
- per 2.483 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 703 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 aggiornare la passività in oggetto è pari al 5,6%;
- per 83 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 74 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 177 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.

37. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 311 migliaia di euro (258 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) così distinti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2024	Incrementi	Decrementi	30 giu. 2025
Fondo per rischi e contenziosi in essere	26	0	0	26
Altri fondi	232	66	(13)	285
TOTALE	258	66	(13)	311

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 1.252 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 30 giugno 2025.

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

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2024	1.221
Accantonamenti	69
Oneri Finanziari	21
(Utili)/Perdite attuariali	(28)
TFR trasferito e utilizzato	(31)
Saldo al 30 giugno 2025	1.252

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

Ipotesi attuariali	30/06/2025	31/12/2024
Tasso annuo di attualizzazione	3,70%	3,38%
Tasso annuo di inflazione	2,00%	2,00%
Tasso annuo incremento TFR	3,00%	3,00%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%
Ipotesi demografiche		
Probabilità di decesso	ISTAT 2022	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

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

39. Passività per imposte differite

Ammontano a 415 migliaia di euro (invariato rispetto al 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 2.827 migliaia di euro (2.994 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono:

- per 1.224 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.244 migliaia di euro al 31 dicembre 2024);
- per 589 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (652 migliaia di euro al 31 dicembre 2024);
- per 461 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024) alla quota esigibile oltre l'esercizio successivo del debito verso il socio di minoranza della società Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 446 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 acquisite pari al 25% di partecipazione;
- per 107 migliaia di euro alle quote di debiti tributari esigibili oltre l'esercizio (112 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) principalmente riconducibili alla Capogruppo.

Al 31 dicembre 2024 erano inoltre presenti 64 migliaia di euro relativi all'ultima rata esigibile oltre l'esercizio di debiti di natura commerciale derivanti da specifici accordi con un conduttore.

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 14.440 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 10.183 migliaia di euro (10.156 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) relativi al finanziamento ipotecario di Milanofiori Sviluppo, il quale, in attesa del perfezionamento di un waiver, i cui termini sostanziali sono già stati condivisi con la controparte bancaria, risulterebbe formalmente richiedibile alla data di riferimento.
Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso ordinario: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 31 gennaio 2026.
 - rimborso anticipato obbligatorio parziale nei seguenti casi:
 - (i) si verifichi un indennizzo assicurativo relativo agli immobili ceduti da Milanofiori Sviluppo al Fondo Fleurs;
 - (ii) distribuzione di dividendi da parte del F.do Fleurs;
 - (iii) cessione di quote del F.do Fleurs.
 - scadenza: 2026.
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points dalla data di erogazione fino al 31 luglio 2023. Dal periodo di interessi che inizia il 1° agosto 2023 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 dal *net asset value* delle quote detenute del Fondo Fleurs al 31 dicembre di ogni anno a decorrere dal 31 dicembre 2023. Al 30 giugno 2025 i suddetti parametri risultano rispettati.
 - 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 è previsto un pegno sulle quote del Fondo Fleurs i cui proventi successivi alla data di erogazione, siano essi dividendi o proventi da cessione, saranno destinati a rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento;
- per 3.807 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 180 migliaia di euro (178 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) alla quota a breve del mutuo ipotecario erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza);
- per 131 migliaia di euro (124 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) alla quota a breve del finanziamento contratto da H2C Gestioni per l'acquisto di mobili e arredi per la struttura alberghiera;
- per 100 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo erogato alla Capogruppo a valere su di una parte della porzione direzionale del centro commerciale di Latinafiori (Latina);
- per 39 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.

42. Debiti Commerciali

Ammontano a 20.511 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 30 giugno 2025 risultano scadute posizioni per complessivi 2.918 migliaia di euro (404 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 il 30 giugno 2025 ammontano a 661 migliaia di euro. Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

43. Debiti tributari

Ammontano a 1.087 migliaia di euro (431 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono:

- per 505 migliaia di euro (42 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti per imposte sugli immobili di cui 462 migliaia di euro relativi a debiti scaduti;
- per 440 migliaia di euro (205 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti per IRAP;
- per 114 migliaia di euro (164 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 28 migliaia di euro altri debiti tributari di cui 7 migliaia di euro scaduti.

44. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 6.851 migliaia di euro (4.725 migliaia di euro al 31 dicembre 2024).

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2025	31 dic. 2024
Debiti verso controllanti	5.316	3.347
Debiti verso collegate e joint venture	744	543
Debiti verso consociate	791	835
TOTALE	6.851	4.725

I debiti verso controllanti ammontano a 5.316 migliaia di euro e si riferiscono per 3.440 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 744 migliaia di euro e si riferiscono a debiti verso DueB per servizi amministrativi ed IT.

I debiti verso consociate ammontano a 791 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 5.246 migliaia di euro (6.251 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente:

- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano; nel mese di luglio 2025, il Gruppo ha definito con il soggetto acquirente la quota di corrispettivo variabile in 1.600 migliaia di euro; pertanto, nel corso del terzo trimestre, la passività in questione verrà rilasciata con contropartita il conto economico dell'esercizio;
- per 922 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 919 migliaia di euro (1.832 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti di natura commerciale esigibili entro l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori, si veda la Nota 40 per maggiori informazioni;
- per 576 migliaia di euro (552 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 466 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 397 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 253 migliaia di euro (255 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a debiti verso istituti di previdenza;

46. Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso del primo semestre 2025 il Gruppo Brioschi non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

47. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 5.071 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 fidejussioni rilasciate da varie società del Gruppo a favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo;
- per 660 migliaia di euro (457 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) a fidejussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere.

Impegni

Gli impegni ammontano a 25.140 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2024), di cui 16.385 migliaia di euro già riflessi nella situazione patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 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.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si segnala che nel mese di aprile 2024 il Consiglio di Stato ha respinto il ricorso (RG n. 7845/2018) con il quale Milanofiori 2000 aveva chiesto al

giudice di appello di riformare la sentenza di primo grado e, per l'effetto, di accertare la nullità parziale della convenzione urbanistica relativa al piano particolareggiato per l'area D4 e la conseguente riduzione delle prestazioni previste a carico del soggetto attuatore.

48. Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con società controllanti, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione intermedia sulla gestione.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato del primo semestre 2025 e del primo semestre 2024 sono riportati di seguito:

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					
	30 giu. 2025	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.669	64	10	42	116	2%
Altri ricavi e proventi	3.302	0	4	3	7	0%
- di cui non ricorrenti	3.148	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	186	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(245)	0	0	(7)	(7)	3%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(186)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(3.776)	(239)	(363)	(872)	(1.474)	39%
Costi per godimento beni di terzi	(33)	(4)	0	3	(1)	3%
Costi per il personale	(1.607)	0	0	(403)	(403)	25%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.495)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(817)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	2.998	(179)	(349)	(1.235)	(1.763)	-59%
Risultato da partecipazioni	453	0	453	0	453	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(9)	0	(9)	0	(9)	100%
Proventi finanziari	125	0	27	0	27	22%
- di cui non ricorrenti	27	0	0	0	0	0%
Oneri finanziari	(2.464)	(11)	0	(16)	(27)	1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.103	(190)	122	(1.251)	(1.319)	-120%
Imposte del periodo	(404)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	699	(190)	122	(1.251)	(1.319)	-189%

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 (603 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (363 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi (239 migliaia di euro) e da alcune società sottoposte al comune controllo della stessa.

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

I proventi finanziari si riferiscono sia agli interessi maturati in capo alla Capogruppo relativamente al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi, sia agli interessi sui crediti vantati dalla stessa Capogruppo nei confronti delle società collegate, principalmente Camabo e Rende One.

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					
	di cui parti correlate					
30 giu. 2024	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio	
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.476	65	1	61	127	2%
Altri ricavi e proventi	106	0	2	8	10	9%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	176	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(208)	0	0	(6)	(6)	3%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(387)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(3.480)	(236)	(352)	(768)	(1.356)	39%
Costi per godimento beni di terzi	(24)	(4)	0	0	(4)	17%
Costi per il personale	(1.612)	0	0	(383)	(383)	24%
Ammortamenti e svalutazioni	(2.202)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(553)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(708)	(175)	(349)	(1.089)	(1.613)	228%
Risultato da partecipazioni	844	0	844	0	844	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	45	0	45	0	45	100%
Proventi finanziari	556	0	138	1	139	25%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0%
Oneri finanziari	(2.989)	(1)	0	(17)	(18)	1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(2.252)	(176)	678	(1.105)	(603)	27%
Imposte del periodo	(118)	0	0	0	0	0%

Situazione patrimoniale e finanziaria

	Valori espressi in migliaia di euro					
	di cui parti correlate					
30 giu. 2025	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio	
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	13.926	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	91.261	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	518	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	52.524	0	52.444	80	52.524	100%
Crediti verso società correlate	2.218	0	2.218	0	2.218	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.573	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.263	0	0	0	0	0%
Totale	163.283	0	54.662	80	54.742	34%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	42.675	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.743	0	0	3	3	0%
Altri crediti verso società correlate	4.298	3.734	32	532	4.298	100%
Altri crediti ed attività correnti	3.181	4	0	0	4	0%
Disponibilità liquide	2.626	0	0	0	0	0%
Totale	54.540	3.738	32	535	4.305	8%
TOTALE ATTIVITA'	217.823	3.738	54.694	615	59.047	27%

Valori espressi in migliaia di euro

31 dic. 2024	di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate		
ATTIVITA'						
ATTIVITA' 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%
ATTIVITA' 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 ATTIVITA'	217.437	1.728	56.076	561	58.365	27%

Valori espressi in migliaia di euro

30 giu. 2025	di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate		
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	0	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(10.269)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(133)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	726	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	104.839	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	(95)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	104.744	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	26.239	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	29.756	0	0	484	484	2%
Fondi rischi ed oneri	311	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.252	0	0	432	432	35%
Passività per imposte differite	415	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	2.827	0	0	0	0	0%
Totale	60.800	0	0	916	916	2%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	14.440	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	4.144	0	0	232	232	6%
Debiti commerciali	20.511	0	0	78	78	0%
Debiti tributari	1.087	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	6.851	5.316	744	791	6.851	100%
Altri debiti e passività correnti	5.246	0	0	802	802	15%
Totale	52.279	5.316	744	1.903	7.963	15%
TOTALE PASSIVITA'	113.079	5.316	744	2.819	8.879	8%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	217.823	5.316	744	2.819	8.879	4%

Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate						
31 dic. 2024	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio	
PASSIVITA'						
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) del periodo	(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 PASSIVITA'	113.461	3.347	543	2.773	6.663	6%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	217.437	3.347	543	2.773	6.663	3%

Di seguito gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Gruppo del primo semestre 2025 e del primo semestre 2024:

Valori espressi in migliaia di euro						
RENDICONTO FINANZIARIO	30 giu. 2025	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2024	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	971	(67)	-7%	(1.840)	(112)	6%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	1.436	1.864	130%	242	656	271%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(1.710)	0	0%	(2.624)	0	0%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2025 relativi ai rapporti verso parti correlate della Capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	64	181	6	12	263
Altri ricavi e proventi	0	29	0	3	32
Costi per servizi	(201)	(2)	(225)	(406)	(834)
Costi per godimento beni di terzi	(4)	0	0	0	(4)
Costi per il personale	0	0	0	0	0
Altri costi operativi	0	0	0	(350)	(350)
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	0	0	(10)	0	(10)
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	0	0	0	0	0
Proventi finanziari	0	58	27	0	85
Oneri finanziari	(11)	(1.891)	0	(16)	(1.918)
TOTALE	(152)	(1.625)	(202)	(757)	(2.736)

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Partecipazioni	0	71.610	46.601	80	118.291
Crediti verso società correlate	0	35.195	2.218	0	37.413
Totale	0	106.805	48.819	80	155.704
ATTIVITA' CORRENTI					
Crediti verso società correlate	2.761	5.143	24	17	7.945
Altri crediti ed attività correnti	1	0	0	0	1
Totale	2.762	5.143	24	17	7.946
TOTALE ATTIVITA'	2.762	111.948	48.843	97	163.650

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
PASSIVITA'					
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	388	388
Passività da leasing	0	0	0	484	484
Totale	0	0	0	872	872
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti commerciali	0	0	0	78	78
Passività da leasing	0	0	0	232	232
Debiti verso società correlate	1.546	57.494	434	438	59.912
Altri debiti e passività correnti	0	0	0	499	499
Totale	1.546	57.494	434	1.247	60.721
TOTALE PASSIVITA'	1.546	57.494	434	2.119	61.593

49. Informativa per settori operativi

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

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

Valori espressi in migliaia di euro				
CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni Intersectoriali	30 giu. 2024
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.392	2.643	(559)	7.476
Altri ricavi e proventi	97	9	0	106
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0
Variazione delle rimanenze	176	0	0	176
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(6)	(202)	0	(208)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(387)	0	0	(387)
Altri costi per servizi	(2.581)	(929)	30	(3.480)
Costi per godimento beni di terzi	(9)	(544)	529	(24)
Costi per il personale	(1.043)	(569)	0	(1.612)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.104)	(98)	0	(2.202)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0
Altri costi operativi	(513)	(40)	0	(553)
RISULTATO OPERATIVO	(978)	270	0	(708)
Risultato da partecipazioni	844	0	0	844
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	45	0	0	45
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.425)	(8)	0	(2.433)
di cui non correnti	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(2.514)	262	0	(2.252)
Imposte del periodo				(118)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO				(2.370)

50. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

51. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

52. Valutazione al Fair Value

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

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla Nota 40 nonché le altre partecipazioni commentate in nota 22) che sono valutate al *fair value* al 30 giugno 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
30 giu. 2025				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	80	80
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(589)	0	(589)
Totale	0	(589)	80	(509)
	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.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Eugenio Kannès

Brioschi e società controllate

Allegato 1)

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE
AL 30 GIUGNO 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	11.763	Porzione medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord (Assago)	Uso strumentale	(1) - (5)	19.899
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	11.763				19.899
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.338	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	128.153
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	7.320	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	28.989	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(1) - (5)	
Milanofiori 2000 srl	46.692	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(5)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	91.261				128.153
RIMANENZE					
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)	7.844
Bright srl	95	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(4)	
Bright srl	371	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(3)	
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	28	Box unità residenziali a Milanofiori Nord (Assago)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli a Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina ad Assago	Trading	(3)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
S'Isca Manna srl	1.920	Complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	296	Parcheeggio a Milano	Trading	(3)	
Milanofiori 2000 srl	1.970	Immobile ad Assago	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.650	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	4.302	Terreni a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	37.279
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	538	Box unità residenziali a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	8.895	Terreno edificabile a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	88	Posti auto a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)	
Immobiliare Cascina Concorezzo	3.800	Terreni agricoli e relativi cascinali a Lacchiarella (Milano)	Sviluppo	(2)	
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	42.668				45.123
TOTALE GENERALE	145.692				193.175

(1) Perizia al 31 dicembre 2024

(2) Perizia al 30 giugno 2024

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

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

(5) Perizia al 30 giugno 2025

**Attestazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato
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 semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2025.

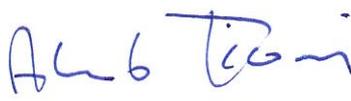
2. Si attesta, inoltre, che
 - 2.1. il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025:
 - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - 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 intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 25 settembre 2025



Eugenio Kannès
(Amministratore Delegato)



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

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

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

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dalle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e controllate (di seguito anche il “Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare”) al 30 giugno 2025. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l’informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall’International Accounting Standards Board e adottato dall’Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

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

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

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

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

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

© Deloitte & Touche S.p.A.

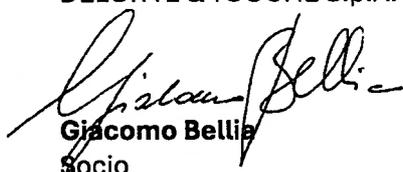
Deloitte.

2

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 30 giugno 2025 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall'International Accounting Standards Board e adottato dall'Unione Europea.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Giacomo Bellia
Socio

Milano, 26 settembre 2025