



COMUNICATO STAMPA

IL CDA APPROVA I RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2024 E CONVOCA L'ASSEMBLEA

Risultati al 31 dicembre 2024:

Bilancio consolidato

- Il margine operativo lordo è positivo di 4 milioni di euro rispetto a un margine di 1,7 milioni di euro al 31 dicembre 2023.
- Il risultato complessivo consolidato è negativo di 0,8 milioni di euro rispetto a un risultato negativo di 1,7 milioni di euro dell'esercizio precedente.
- La posizione finanziaria netta consolidata è pari a 73,2 milioni di euro rispetto a 75,5 milioni di euro al 31 dicembre 2023.
- Il patrimonio netto consolidato di pertinenza del Gruppo è pari a 104 milioni di euro rispetto a 104,9 milioni di euro al 31 dicembre 2023.

Bilancio d'esercizio

- Il margine operativo netto è negativo di 2,2 milioni di euro rispetto a 2,5 milioni di euro al 31 dicembre 2023.
- Il risultato complessivo della capogruppo è negativo di 1,3 milioni di euro rispetto a 6,6 milioni di euro dell'esercizio precedente.
- La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2024 è pari a 1,6 milioni di euro rispetto a 5 milioni di euro al 31 dicembre 2023.
- Il patrimonio netto al 31 dicembre 2024 è pari a 99,5 milioni di euro rispetto a 100,8 milioni di euro al 31 dicembre 2023.

BRIOSCHI
SVILUPPO IMMOBILIARE SPA
dal 1907

Sede legale:

Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano

Sede operativa:

Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 Milano

Tel. +39 02 485616.1 / Fax +39 02 463260

www.brioschi.it / info@brioschi.it

Cap. soc. € 114.514.674 i.v.

R.E.A. Milano 10761

C.F., R.I. MI e P. I.V.A. 00720900158

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Approvazione dei risultati al 31 dicembre 2024 e convocazione dell'assemblea

Nel corso dell'esercizio 2024, le attività del Gruppo nell'ambito dei diversi settori di attività hanno evidenziato risultati in linea con le attese.

Nel comparto immobiliare sono proseguite le attività, sia operative che commerciali, propedeutiche alla realizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare in portafoglio.

Per l'area di Rozzano sono proseguiti gli iter urbanistici di ambedue i comparti che la compongono con l'adozione del Piano Integrato di Intervento ("PII") per l'area Nord (febbraio 2024) e l'efficacia del Piano di Governo del Territorio ("PGT") per l'area Sud (marzo 2024). Se per l'area Nord è proseguito, nei mesi successivi all'adozione, l'iter di approvazione del PII, con riferimento all'area Sud, terminato alla fine del mese di gennaio 2025 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 all'interno dell'area, il 3 febbraio 2025 è stato concesso un nuovo diritto di esclusiva fino al 31 marzo 2025 a un primario operatore internazionale, interessato a realizzare sull'area un grande complesso terziario digitale. Alla data odierna le trattative tra le parti continuano senza vincoli di esclusiva.

Per quanto riguarda invece il progetto di Milanofiori Nord sono proseguite le valutazioni circa lo sviluppo dei residui 14.000 mq circa di edificabilità.

Nel comparto alberghiero, in linea con i piani aziendali sono proseguite le attività gestionali che hanno consuntivato una crescita dei ricavi nonostante la contrazione registrata nei prezzi di vendita delle camere rispetto all'esercizio precedente.

Da un punto di vista finanziario, sono proseguite le attività finalizzate al mantenimento dell'equilibrio finanziario di Gruppo. Nel mese di settembre 2024 è stato sottoscritto un nuovo finanziamento ipotecario a valere sull'immobile di proprietà della società controllata Maimai per 4 milioni di euro e nel mese di dicembre 2024, Brioschi Sviluppo Immobiliare ha rimborsato anticipatamente, con l'ausilio della controllante Bastogi in un contesto di gestione finanziaria dell'intero Gruppo Bastogi, linee chirografarie per complessivi 6,1 milioni di euro, di cui 3,3 milioni di euro in scadenza il 31 dicembre 2024 e 2,8 milioni di euro in scadenza il 31 dicembre 2025. Per completezza di analisi, sempre nell'ambito delle attività finalizzate al mantenimento dell'equilibrio finanziario di Gruppo, nel corso del mese di marzo 2025 la Capogruppo ha sottoscritto un mutuo ipotecario di 2,25 milioni di euro a valere su una porzione dell'immobile di Latina.

Da un punto di vista economico, l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 registra un margine operativo lordo di 4 milioni di euro, rispetto a 1,7 milioni di euro al 31 dicembre 2023. Il miglioramento è principalmente conseguenza del venir meno di alcune passività potenziali collegate ad alcune iniziative immobiliari (0,8 milioni di euro), del consolidamento dei ricavi ricorrenti di Milanofiori Nord derivanti da affitti e parcheggi (0,5 milioni di euro) e delle cessioni immobiliari dell'esercizio, realizzate principalmente nel contesto più ampio di un accordo transattivo (0,4 milioni di euro). Inoltre, la determinazione del margine operativo lordo dell'esercizio precedente includeva alcune componenti negative una tantum per complessivi 0,6 milioni di euro. Il comparto alberghiero ha registrato un incremento di ricavi conseguente ai migliori tassi di occupazione consuntivati rispetto all'esercizio precedente interamente compensato dall'aumento di alcuni costi operativi.

Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano a 4,3 milioni di euro rispetto a 3,7 milioni di euro al 31 dicembre 2023. L'incremento della voce è principalmente attribuibile alle maggiori svalutazioni di beni immobiliari avvenute nell'esercizio corrente.

Il margine operativo netto è dunque sostanzialmente in pareggio (perdita di 0,3 milioni di euro) rispetto ad una perdita di 1,9 milioni di euro al 31 dicembre 2023.

La gestione delle partecipazioni, positiva di 4,8 milioni di euro rispetto a 3,9 milioni di euro al 31 dicembre 2023, riflette gli effetti economici positivi di 3,5 milioni di euro collegati alla cessione della partecipazione del

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

50% nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare. Lo scorso esercizio la voce includeva gli effetti economici positivi derivanti dalla cessione di una quota della partecipazione nel Fondo Fleurs per 2,9 milioni di euro.

La gestione finanziaria registra un passivo di 5,2 milioni di euro rispetto a 5,6 milioni di euro al 31 dicembre 2023. Il miglioramento è principalmente conseguenza dell'andamento dei tassi di interesse.

Il risultato complessivo dell'esercizio è dunque negativo di 0,8 milioni di euro rispetto a 1,7 milioni di euro al 31 dicembre 2023.

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 31 dicembre 2024 ammonta a 104 milioni di euro rispetto a 104,9 milioni di euro al 31 dicembre 2023. La riduzione è attribuibile alla perdita complessiva del periodo.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2024 è pari a 73,2 milioni di euro rispetto a 75,5 milioni di euro al 31 dicembre 2023. Nell'ambito della posizione finanziaria netta complessiva i debiti verso banche esigibili entro l'esercizio si incrementano da 5,6 milioni di euro a 14,2 milioni di euro principalmente per effetto della riclassifica nel breve termine del finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori Sviluppo (10 milioni di euro al 31 dicembre 2024). Detto finanziamento, in attesa della formalizzazione di un waiver, i cui termini sostanziali sono già stati condivisi con la controparte bancaria, risulterebbe formalmente richiedibile alla data di riferimento del 31 dicembre 2024.

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti Colliers Valuation Italy S.r.l., Yard Reaas S.p.A. e Kroll Advisory S.p.A., il valore di mercato del patrimonio immobiliare, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 193 milioni di euro, rispetto ad un valore di 191 milioni di euro al 31 dicembre 2023. La variazione è principalmente attribuibile all'acquisizione del controllo di Immobiliare Cascina Concorezzo con conseguente consolidamento integrale delle attività, tra cui l'immobile e i terreni di proprietà.

Il bilancio d'esercizio della Società chiude con un margine operativo netto negativo di 2,2 milioni di euro rispetto a 2,5 milioni di euro al 31 dicembre 2023. Il miglioramento è principalmente attribuibile a minori costi di ammortamento dei beni in leasing conseguenti alla risoluzione, avvenuta nel mese di giugno 2023, del contratto di locazione passiva di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord.

Il risultato da partecipazioni, positivo per 3,8 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 0,5 milioni di euro al 31 dicembre 2023, include il provento di 3,5 milioni di euro derivante dalla cessione integrale della partecipazione del 50% nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

Il risultato della gestione finanziaria è negativo di 4,4 milioni di euro rispetto a 3,1 milioni di euro al 31 dicembre 2023. Il peggioramento è principalmente riconducibile ai maggiori interessi passivi derivanti dalla posizione debitoria fruttifera verso la controllata Milanofiori Sviluppo.

Le imposte d'esercizio sono positive per 0,9 milioni di euro (in linea con l'esercizio precedente) principalmente in ragione dei benefici realizzati nell'ambito del consolidato fiscale.

Il risultato complessivo dell'esercizio è dunque negativo di 1,3 milioni di euro rispetto a 6,6 milioni di euro al 31 dicembre 2023.

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto al 31 dicembre 2024 è pari a 99,5 milioni di euro rispetto a 100,8 milioni di euro al 31 dicembre 2023. La riduzione è attribuibile al risultato complessivo dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio al 31 dicembre 2024 è pari a 1,6 milioni di euro rispetto a 5 milioni di euro al 31 dicembre 2023. Il miglioramento è principalmente attribuibile al rimborso anticipato, anche con l'ausilio della controllante Bastogi, di linee chirografarie per complessivi 6,1 milioni di euro, di cui 3,3 milioni di euro in scadenza il 31 dicembre 2024 e 2,8 milioni di euro in scadenza il 31 dicembre 2025.



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Come già comunicato, l'assemblea degli azionisti si terrà il 22 maggio 2025 in prima convocazione e, occorrendo, il 23 maggio 2025 in seconda convocazione, presso la sede legale in Milano, via G.B. Piranesi n. 10. Gli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare saranno convocati per discutere e deliberare sul bilancio al 31 dicembre 2024 e sulla destinazione del risultato di esercizio, sulle politiche di remunerazione e sui compensi corrisposti nel 2024, nonché, in assemblea straordinaria, per deliberare sulla proposta di annullamento delle azioni proprie.

Sul sito internet della società (www.brioschi.it) alla pagina "Corporate Governance – Assemblea 2025", a partire dalla data di convocazione, saranno rese disponibili tutte le informazioni relative all'assemblea.

Nel seguito si riportano, per il bilancio consolidato e il bilancio d'esercizio, i principali elementi del conto economico riclassificato, della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata e del rendiconto finanziario, comparati con i dati al 31 dicembre 2024.

Conto economico consolidato riclassificato al 31 dicembre 2024

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dic 2024	31 dic 2023
Ricavi da cessioni immobili merce	2.862	1.132
Ricavi da affitti	8.717	8.503
Ricavi per servizi e altri ricavi	6.470	6.623
Ricavi delle vendite e altri ricavi	18.049	16.258
Costo degli immobili venduti e accessori	(2.479)	(1.102)
Costi per servizi	(6.693)	(6.949)
Costi del personale	(3.106)	(3.112)
Altri costi operativi	(1.789)	(3.346)
Margine Operativo Lordo	3.982	1.749
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(4.257)	(3.696)
Margine Operativo Netto	(275)	(1.947)
Risultato da interessenze nelle partecipate	4.774	3.875
Risultato della gestione finanziaria	(5.209)	(5.643)
Imposte	(217)	(302)
Utile / (Perdita) da attività in continuità	(927)	(4.017)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	87	85
Utile / (Perdita) complessivo da attività in continuità	(840)	(3.932)
Utile / (Perdita) da attività cessate	0	2.274
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(840)	(1.658)
di cui di pertinenza del Gruppo	(817)	(1.613)

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata al 31 dicembre 2024

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dic 2024	31 dic 2023
Immobili, impianti e macchinari	14.116	13.936
Investimenti immobiliari	92.042	93.939
Partecipazioni	52.712	52.778
Rimanenze	42.555	40.748
Altre attività correnti e non correnti	12.200	19.688
(Altre passività correnti e non correnti)	(36.481)	(40.886)
CAPITALE INVESTITO NETTO	177.144	180.203
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	104.044	104.861
Capitale e riserve di terzi	(68)	(122)
PATRIMONIO NETTO	103.976	104.739
(Disponibilità liquide)	(1.929)	(6.659)
(Crediti finanziari correnti)	(1.883)	(1.880)
Debiti verso banche	14.262	5.623
Debiti da leasing	4.136	3.530
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	14.586	614
Debiti verso banche	26.269	38.494
Debiti da leasing	31.661	35.454
Altre passività finanziarie	652	902
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	58.582	74.850
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	73.168	75.464
FONTI DI FINANZIAMENTO	177.144	180.203

Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2024

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2024	31 dic 2023
RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic 2024	31 dic 2023
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	2.271	(15.815)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(595)	7.424
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(6.406)	90
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette	(4.730)	(8.301)



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Conto economico civilistico riclassificato al 31 dicembre 2024

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2024	31 dic 2023
Ricavi delle vendite e altri ricavi	1.335	1.815
Costo degli immobili venduti e accessori	0	(158)
Costi per servizi	(1.809)	(2.265)
Costi del personale	(1.238)	(1.224)
Altri costi operativi	(209)	(192)
Margine Operativo Lordo	(1.921)	(2.024)
Ammortamenti e svalutazioni	(267)	(498)
Margine Operativo Netto	(2.188)	(2.522)
Risultato da partecipazioni	3.825	(468)
Ripristini (svalutazioni) di crediti finanziari	485	(1.419)
Risultato della gestione finanziaria	(4.361)	(3.059)
Imposte	914	862
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(1.325)	(6.606)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	28	(9)
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(1.297)	(6.615)

Situazione patrimoniale e finanziaria civilistica riclassificata al 31 dicembre 2024

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2024	31 dic 2023
Immobili, impianti e macchinari	726	905
Investimenti immobiliari	4.440	4.504
Partecipazioni	117.991	115.203
Rimanenze	1.169	1.169
Altre attività correnti e non correnti	43.877	49.747
(Altre passività correnti e non correnti)	(67.093)	(65.682)
CAPITALE INVESTITO NETTO	101.110	105.846
PATRIMONIO NETTO	99.526	100.823
(Disponibilità liquide)	(241)	(3.583)
(Crediti finanziari correnti)	(1.883)	(1.880)
Debiti verso banche	39	3.324
Debiti da leasing	856	736
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(1.229)	(1.403)
Debiti verso banche	38	2.943
Debiti da leasing	2.775	3.483
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	2.813	6.426
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.584	5.023
FONTI DI FINANZIAMENTO	101.110	105.846



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Rendiconto finanziario civilistico al 31 dicembre 2024

Valori in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2024	31 dic. 2023
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(1.868)	(2.095)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	3.559	7.408
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(5.033)	(2.588)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette	(3.342)	2.725

Fatti di rilievo del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023

L'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, riunitasi il 29 aprile 2024 in sede ordinaria e straordinaria, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e ha rinviato a nuovo la perdita dell'esercizio pari a euro 6.606.352.

Rinnovo nomine organi societari e modifica dello statuto sociale

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023 si è concluso il mandato del Consiglio di amministrazione e del collegio sindacale in carica. Relativamente al Consiglio di amministrazione, l'Assemblea ha quindi provveduto a stabilire in sette il numero dei consiglieri, a nominare i componenti del Consiglio di amministrazione per il biennio 2024-2025 mediante voto di lista. I consiglieri tratti dalla lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi S.p.A. sono Matteo Cabassi, nominato presidente del Consiglio di amministrazione, Luigi Arcangelo Pezzoli (successivamente nominato vicepresidente con Consiglio di amministrazione del 7 maggio 2024), Eugenio Kannès (successivamente nominato amministratore delegato con Consiglio di amministrazione del 7 maggio 2024), Daniele Conti, Mariateresa Salerno e Silvia Vacca. Dalla lista di minoranza presentata dal socio Viris S.p.A. è stata nominata consigliere Raffaella Viscardi. I signori Daniele Conti, Mariateresa Salerno, Silvia Vacca e Raffaella Viscardi si sono qualificati indipendenti ai sensi del Testo Unico della Finanza e del Codice di corporate governance.

L'assemblea ha inoltre nominato il nuovo collegio sindacale che rimarrà in carica per il triennio 2024-2026. Dalla lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi S.p.A. sono stati tratti i sindaci effettivi Ambrogio Brambilla e Valentina Consonni. Dalla lista di minoranza è stato eletto il sindaco Manlio Napolitano, nominato presidente del collegio sindacale ai sensi di legge. I due sindaci supplenti eletti sono Daniele Carlo Trivi, nominato dalla lista di minoranza ed Elena Margherita Barbiano di Belgiojoso, selezionata dalla lista di maggioranza.

In sede straordinaria, infine, l'assemblea è intervenuta modificando gli articoli 13 e 17 dello statuto al fine di recepire rispettivamente la possibilità che l'intervento in assemblea degli aventi diritto avvenga esclusivamente tramite il rappresentante designato e che il Consiglio di amministrazione uscente presenti una lista di candidati per l'elezione dei componenti dell'organo amministrativo.



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Cessione delle quote del Fondo comune di investimento immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

Nel mese di dicembre 2024 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ceduto a terzi tutte le quote detenute nel Fondo, contro la cancellazione di tutti gli impegni assunti verso lo stesso. Gli effetti economici ante imposte dell'operazione, riflessi nei bilanci consolidato e d'esercizio, sono positivi per 3,5 milioni di euro.

Acquisto del 25% del capitale sociale di Immobiliare Cascina Concorezzo s.r.l. in liquidazione

Nel mese di novembre 2024 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha acquistato una interessenza del 25%, costituita da partecipazione e quota di finanziamento soci proporzionale, nella joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione, incrementando così la propria quota di partecipazione dal 50% al 75%. Il corrispettivo complessivo dell'operazione di acquisto di partecipazione e finanziamento soci è pari a 0,75 milioni di euro e prevede un pagamento dilazionato. Successivamente all'acquisto i soci hanno provveduto a ricapitalizzare la società, operazione prodromica alla revoca dello stato di liquidazione. Per effetto dell'acquisizione del controllo da parte di Brioschi Sviluppo Immobiliare, a partire dal quarto trimestre 2024 la società è oggetto di consolidamento integrale nel bilancio consolidato del Gruppo Brioschi.

Rimborso anticipato di linee chirografarie

Nel mese di dicembre 2024, Brioschi Sviluppo Immobiliare ha rimborsato anticipatamente, anche con l'ausilio della controllante Bastogi, linee chirografarie per complessivi 6,1 milioni di euro, di cui 3,3 milioni di euro in scadenza il 31 dicembre 2024 e 2,8 milioni di euro in scadenza il 31 dicembre 2025. L'operazione non ha generato effetti economici significativi sui bilanci d'esercizio e consolidato di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa.

Settori di attività

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

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

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

Fino al mese di novembre 2023 il Gruppo era inoltre proprietario, tramite la controllata Milanofiori Energia, di una centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la conseguente vendita di energia termica (servizio di teleriscaldamento) e per la contemporanea produzione e vendita di energia elettrica. Il 16 novembre 2023 il Gruppo ha ceduto la partecipazione in Milanofiori Energia cessando così l'attività operativa di produzione e vendita di energia.

La presente analisi per settori operativi riporta nel dettaglio la composizione dei risultati economici delle sole attività in continuità non includendo, per l'esercizio comparativo, quelli delle attività operative cessate che sono riportati sinteticamente, all'interno della relazione finanziaria annuale, nell'apposita riga "Utile/(perdita) da attività cessate" del conto economico consolidato riclassificato.

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

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

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni intersettoriali	31 dic 2023
Ricavi da cessioni immobili merce	1.132	0	0	1.132
Ricavi da affitti	9.486	0	(983)	8.503
Ricavi per servizi e altri ricavi	1.739	4.937	(53)	6.623
Ricavi delle vendite e altri ricavi	12.357	4.937	(1.036)	16.258
Costo degli immobili venduti e accessori	(1.102)	0	0	(1.102)
Costi per servizi	(5.304)	(1.698)	53	(6.949)
Costi del personale	(2.115)	(997)	0	(3.112)
Altri costi operativi	(2.803)	(1.526)	983	(3.346)
Margine Operativo Lordo	1.033	716	0	1.749
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(3.498)	(198)	0	(3.696)
Margine Operativo Netto	(2.465)	518	0	(1.947)
Risultato da interessenze nelle partecipate	3.875	0	0	3.875
Risultato della gestione finanziaria	(5.622)	(21)	0	(5.643)
Utile/(perdita) ante imposte	(4.212)	497	0	(3.715)
Imposte				(302)
Utile/(perdita) da attività in continuità				(4.017)

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Il settore immobiliare ha registrato nel periodo chiuso al 31 dicembre 2024 un margine operativo lordo positivo di 3,4 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 1 milione di euro al 31 dicembre 2023. Il miglioramento è principalmente conseguenza del venir meno di alcune passività potenziali collegate ad alcune iniziative immobiliari (0,8 milioni di euro), del consolidamento dei ricavi di Milanofiori Nord derivanti da affitti (0,3 milioni di euro) e parcheggi (0,3 milioni di euro) e delle cessioni immobiliari dell'esercizio, realizzate principalmente nel contesto più ampio di un accordo transattivo (0,4 milioni di euro). Inoltre, l'esercizio precedente includeva maggiori costi derivanti da accantonamenti per rischi (1,4 milioni di euro principalmente relativi all'accertamento delle possibili sopravvenienze passive derivanti dall'accertamento delle rendite catastali definitive degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord), solo parzialmente neutralizzati da alcune sopravvenienze attive (0,8 milioni di euro).



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

La voce ammortamenti e svalutazioni ammonta a 4 milioni di euro rispetto a 3,5 milioni di euro al 31 dicembre 2023. L'effetto economico negativo sull'esercizio corrente derivante dalla valutazione dei beni immobiliari (complessivi 1,5 milioni di euro costituiti da svalutazioni per 0,6 milioni di euro nell'esercizio in esame e ripristini di valore di 0,9 milioni di euro nell'esercizio precedente) è stato solo in parte neutralizzato da un minor costo per ammortamenti (1 milione di euro) principalmente conseguente il completamento del processo di ammortamento degli impianti delle superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord.

Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo di 4,8 milioni di euro rispetto a 3,9 milioni di euro al 31 dicembre 2023, riflette il provento di 3,5 milioni di euro derivante dalla cessione integrale della partecipazione del 50% nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare; al 31 dicembre 2023 la voce includeva invece gli effetti economici positivi derivanti dalla cessione di una quota (6,1%) della partecipazione nel Fondo Fleurs per 2,9 milioni di euro.

La gestione finanziaria registra un passivo di 5,2 milioni di euro rispetto a 5,6 milioni di euro al 31 dicembre 2023. Il miglioramento è principalmente conseguenza dell'andamento dei tassi di interesse, con effetti positivi su oneri finanziari e valutazione degli strumenti derivati.

Il risultato ante imposte del settore immobiliare è dunque negativo di 1,1 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 4,2 milioni di euro al 31 dicembre 2023.

Nel settore alberghiero sono proseguite le attività gestionali che hanno evidenziato una crescita dei ricavi di 0,2 milioni di euro (5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024) nonostante una contrazione registrata nei prezzi di vendita che, unitamente all'aumento di alcune voci di costo anche correlate al progetto di ristrutturazione dell'immobile, hanno determinato una contrazione dell'utile ante imposte di 0,1 milioni di euro (0,4 milioni di euro al 31 dicembre 2024 rispetto a 0,5 milioni di euro al 31 dicembre 2023).

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Rischio di liquidità

Il Gruppo monitora costantemente la situazione finanziaria e la sua prevedibile evoluzione prospettica al fine di identificare i fabbisogni finanziari della gestione e garantirne una adeguata copertura.

In detto ambito, gli amministratori hanno elaborato un aggiornamento del piano finanziario per gli esercizi 2025 e 2026. Tale piano prevede cessioni di asset per complessivi 41 milioni di euro, di cui 21 milioni di euro nel corso del 2025 e 20 milioni di euro nel 2026. I proventi delle cessioni verranno utilizzati per rimborsare oltre 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.

Per quanto riguarda le cessioni previste nell'esercizio 2025 sono attualmente in corso alcune interlocuzioni con primari operatori nazionali ed internazionali che dovrebbero perfezionarsi nei prossimi mesi.

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 1,9 milioni di euro, gli amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per la redazione dei bilanci consolidato e separato di Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2024.



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Peraltro, anche nel caso in cui non si manifestassero, anche solo in parte, i flussi finanziari sottostanti ad alcune ipotesi di piano, lungo l'orizzonte previsionale sono previsti significativi investimenti (oltre 10 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 ampiamente 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.

Eventi successivi al 31 dicembre 2024

Brioschi Sviluppo Immobiliare

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

Risarcimento danni per il mancato sgombero dell'immobile di via Watteau a Milano

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 per il protrattosi mancato sgombero negli anni dell'immobile stesso. Rimanendo pendenti, alla data della presente relazione, i termini per il ricorso in Cassazione, il Gruppo ha sospeso la contabilizzazione dei relativi effetti economici. Per maggiori informazioni si veda la sezione "Cenni sui principali contenziosi in essere".

Evoluzione prevedibile della gestione

Nonostante un miglioramento del generale contesto macroeconomico con un'inflazione in diminuzione e il venir meno della crisi energetica, permane una generale situazione di incertezza delle prospettive economiche nazionali ed internazionali. Tale fatto trova fondamento in un indebolimento della domanda come conseguenza delle politiche monetarie ancora restrittive, del rischio di inasprimento di politiche commerciali protezioniste e dai sempre elevati rischi di natura geo-politica (in particolare in Europa e Medio Oriente), con conseguente peggioramento della fiducia di consumatori e imprese.



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

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, con riferimento al settore nord del comparto, proseguirà l'iter di approvazione del Piano Integrato di Intervento adottato il 21 febbraio 2024.

Con riferimento invece al settore sud del comparto, per il quale nel mese di marzo 2024 è stata pubblicata la variante urbanistica al PGT, in conformità agli accordi in essere, continueranno gli approfondimenti in merito all'ipotesi di insediamento su parte dell'area di un complesso terziario digitale.

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 con parti correlate

Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo ad essa facente capo

Il Gruppo intrattiene rapporti con società controllanti, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato dell'esercizio 2024 e del 2023 sono riportati di seguito:

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

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

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (1.124 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (716 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi (478 migliaia di euro) e da alcune società sottoposte al comune controllo della stessa.

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

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

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

31 dic. 2023	Imprese				Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
	Società controllanti	collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate			
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	15.305	132	0	116	248	2%
Altri ricavi e proventi	953	0	7	4	11	1%
Variazioni delle rimanenze	1.035	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(349)	0	0	(8)	(8)	2%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(1.182)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(6.960)	(418)	(724)	(1.447)	(2.589)	37%
Costi per godimento beni di terzi	(54)	(13)	0	0	(13)	24%
Costi per il personale	(3.112)	0	0	(765)	(765)	25%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.622)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(18)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(2.943)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(1.947)	(299)	(717)	(2.101)	(3.117)	160%
Risultato da partecipazioni	5.294	0	5.294	0	5.294	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(1.419)	0	(1.419)	0	(1.419)	100%
Proventi finanziari	864	43	277	2	322	37%
Oneri finanziari	(6.507)	0	0	(42)	(42)	1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(3.715)	(256)	3.435	(2.141)	1.038	-28%
Imposte dell'esercizio	(302)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(4.017)	(256)	3.435	(2.141)	1.038	-26%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	2.274	(1)	0	(294)	(295)	-13%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(1.743)	(257)	3.435	(2.435)	743	-43%

Gli effetti di tali rapporti sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2024 e 2023 sono riportati di seguito:



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

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	
ATTIVITÀ						
ATTIVITÀ NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	14.116	0	0	0	0%	
Investimenti immobiliari	92.042	0	0	0	0%	
Attività immateriali	540	0	0	0	0%	
Partecipazioni	52.712	0	52.632	80	52.712	100%
Crediti verso società correlate	3.302	0	3.302	0	3.302	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.805	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.300	0	0	0	0	0%
Totale	165.817	0	55.934	80	56.014	34%
ATTIVITÀ CORRENTI						
Rimanenze	42.555	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.714	0	0	3	3	0%
Altri crediti verso società correlate	2.343	1.723	142	478	2.343	100%
Altri crediti ed attività correnti	3.062	5	0	0	5	0%
Disponibilità liquide	1.929	0	0	0	0	0%
Totale	51.620	1.728	142	481	2.351	5%
TOTALE ATTIVITÀ	217.437	1.728	56.076	561	58.365	27%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

31 dic. 2023	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio	
ATTIVITÀ						
ATTIVITÀ NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	13.936	0	0	0	0%	
Investimenti immobiliari	93.939	0	0	0	0%	
Attività immateriali	569	0	0	0	0%	
Partecipazioni	52.778	0	52.688	90	52.778	100%
Crediti verso società correlate	5.500	0	5.500	0	5.500	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	2.229	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.328	0	0	0	0	0%
Totale	170.279	0	58.188	90	58.278	34%
ATTIVITÀ CORRENTI						
Rimanenze	40.748	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	2.284	0	0	3	3	0%
Altri crediti verso società correlate	6.805	5.982	303	520	6.805	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.836	5	0	0	5	0%
Disponibilità liquide	6.659	0	0	0	0	0%
Totale	59.349	5.987	303	523	6.813	11%
TOTALE ATTIVITÀ	229.628	5.987	58.491	613	65.091	28%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

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

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

31 dic. 2023	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITÀ					
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(6.939)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(289)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.698)	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	104.861	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	(122)	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	104.739	0	0	0	0%
PASSIVITÀ NON CORRENTI					
Debiti verso banche	38.494	0	0	0	0%
Passività da leasing	35.454	0	655	655	2%
Fondi rischi ed oneri	5.972	0	2.951	2.951	49%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.329	0	406	406	31%
Passività per imposte differite	467	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	4.370	0	0	0	0%
Totale	86.086	0	2.951	4.012	5%
PASSIVITÀ CORRENTI					
Debiti verso banche	5.623	0	0	0	0%
Passività da leasing	3.530	0	105	105	3%
Debiti commerciali	20.885	0	69	69	0%
Debiti tributari	678	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	3.748	2.132	1.037	3.748	100%
Altri debiti e passività correnti	4.339	0	766	766	18%
Totale	38.803	2.132	1.519	4.688	12%
TOTALE PASSIVITÀ	124.889	2.132	3.988	8.700	7%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	229.628	2.132	3.988	8.700	4%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 31 dicembre 2024 e 2023 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2024	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.206	124	373	0	35	532	44%
Altri ricavi e proventi	128	0	59	0	7	66	52%
Variazioni delle rimanenze	0	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(1.809)	(387)	(17)	(427)	(690)	(1.521)	84%
Costi per godimento beni di terzi	(11)	(7)	0	0	0	(7)	64%
Costi per il personale	(1.238)	0	0	0	(670)	(670)	54%
Ammortamenti e svalutazioni	(267)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(197)	0	0	0	(1)	(1)	1%
RISULTATO OPERATIVO	(2.188)	(270)	415	(427)	(1.319)	(1.601)	73%
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	375	0	375	0	0	375	100%
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	485	0	0	485	0	485	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	3.450	0	(8)	3.451	7	3.450	100%
Proventi finanziari	322	0	123	146	0	269	84%
Oneri finanziari	(4.683)	(3)	(3.947)	0	(38)	(3.988)	85%
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(2.239)	(273)	(3.042)	3.655	(1.350)	(1.010)	45%
Imposte dell'esercizio	914	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(1.325)	(273)	(3.042)	3.655	(1.350)	(1.010)	76%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(1.325)	(273)	(3.042)	3.655	(1.350)	(1.010)	76%

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2023	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.402	115	599	0	25	739	53%
Altri ricavi e proventi	413	0	313	0	4	317	77%
Variazioni delle rimanenze	(158)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.265)	(334)	(34)	(450)	(614)	(1.432)	63%
Costi per godimento beni di terzi	(9)	(6)	0	0	0	(6)	67%
Costi per il personale	(1.224)	0	0	0	(666)	(666)	54%
Ammortamenti e svalutazioni	(498)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(183)	0	0	0	(1)	(1)	1%
RISULTATO OPERATIVO	(2.522)	(225)	878	(450)	(1.252)	(1.049)	42%
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	(2.313)	0	(2.313)	0	0	(2.313)	100%
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(1.419)	0	0	(1.419)	0	(1.419)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	1.845	0	0	0	(250)	(250)	0%
Proventi finanziari	822	43	107	277	0	427	52%
Oneri finanziari	(3.881)	0	(3.001)	0	(42)	(3.043)	78%
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(7.468)	(182)	(4.329)	(1.592)	(1.544)	(7.647)	102%
Imposte dell'esercizio	862	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(6.606)	(182)	(4.329)	(1.592)	(1.544)	(7.647)	116%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(6.606)	(182)	(4.329)	(1.592)	(1.544)	(7.647)	116%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

ATTIVITA'	31 dic. 2024	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	726	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	4.440	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	2	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	117.991	0	71.310	46.601	80	117.991	100%
Crediti verso società correlate	37.251	0	33.949	3.302	0	37.251	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	44	0	0	0	0	0	0%
Totale	160.454	0	105.259	49.903	80	155.242	97%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	1.169	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	61	0	0	0	2	2	3%
Crediti verso società correlate	6.393	1.156	5.106	131	0	6.393	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.009	5	0	0	0	5	0%
Disponibilità liquide	241	0	0	0	0	0	0%
Totale	9.873	1.161	5.106	131	2	6.400	65%
TOTALE ATTIVITA'	170.327	1.161	110.365	50.034	82	161.642	95%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

ATTIVITA'	31 dic. 2023	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	905	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	4.504	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	3	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	115.203	0	68.512	46.601	90	115.203	100%
Crediti verso società correlate	42.904	0	37.404	5.500	0	42.904	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	44	0	0	0	0	0	0%
Totale	163.563	0	105.916	52.101	90	158.107	97%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	1.169	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	92	0	0	0	2	2	2%
Crediti verso società correlate	6.569	1.289	4.938	264	78	6.569	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.015	5	0	0	0	5	0%
Disponibilità liquide	3.583	0	0	0	0	0	0%
Totale	13.428	1.294	4.938	264	80	6.576	49%
TOTALE ATTIVITA'	176.991	1.294	110.854	52.365	170	164.683	93%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2024	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0	0%
Riserve	1.168	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	(14.322)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	218	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.325)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	99.526	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	38	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	2.775	0	0	0	543	543	20%
Fondi rischi ed oneri	35	0	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	598	0	0	0	379	379	63%
Passività per imposte differite	5.813	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	636	0	0	0	0	0	0%
Totale	9.895	0	0	0	922	922	9%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	39	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	856	0	0	0	227	227	27%
Debiti commerciali	592	0	0	0	39	39	7%
Debiti tributari	126	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	57.080	1.125	55.080	335	540	57.080	100%
Altri debiti e passività correnti	2.213	0	0	0	441	441	20%
Totale	60.906	1.125	55.080	335	1.247	57.787	95%
TOTALE PASSIVITA'	70.801	1.125	55.080	335	2.169	58.709	83%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	170.327	1.125	55.080	335	2.169	58.709	34%

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2023	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0	0%
Riserve	1.168	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	(7.716)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	190	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(6.606)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	100.823	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	2.943	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	3.483	0	0	0	655	655	19%
Fondi rischi ed oneri	3.418	0	0	2.951	0	2.951	86%
Fondo trattamento di fine rapporto	467	0	0	0	363	363	78%
Passività per imposte differite	6.116	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	223	0	0	0	0	0	0%
Totale	16.650	0	0	2.951	1.018	3.969	24%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	3.324	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	736	0	0	0	105	105	14%
Debiti commerciali	526	0	0	0	0	0	0%
Debiti tributari	214	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	52.463	406	50.701	1.008	348	52.463	100%
Altri debiti e passività correnti	2.255	0	0	0	499	499	22%
Totale	59.518	406	50.701	1.008	952	53.067	89%
TOTALE PASSIVITA'	76.168	406	50.701	3.959	1.970	57.036	75%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	176.991	406	50.701	3.959	1.970	57.036	32%

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Richiesta di informazioni ex art. 114 D. Lgs. 58/98

Come richiesto dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (Consob) ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. n. 58/98, il presente comunicato viene integrato con alcune informazioni quali-quantitative atte ad informare il mercato sulla situazione gestionale e finanziaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e del Gruppo ad essa facente capo.

Posizione finanziaria netta della società e del Gruppo ad essa facente capo, con evidenza delle componenti a breve separatamente da quelle a medio-lungo termine

Per quanto concerne il dettaglio della posizione finanziaria netta di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e del Gruppo si rinvia alla sezione del presente comunicato riportante gli schemi di situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata.

Posizioni debitorie scadute della Società e del Gruppo ripartite per natura (finanziaria, commerciale, tributaria e previdenziale) e le connesse eventuali iniziative di reazione dei creditori del gruppo

Per quanto riguarda le posizioni di natura finanziaria, con riferimento al finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori Sviluppo, risultano scaduti 0,9 milioni di euro relativi ai rimborsi anticipati obbligatori che non sono stati effettuati nelle more della formalizzazione di una modifica contrattuale ("waiver") i cui termini sostanziali sono già condivisi con la controparte bancaria. Detto finanziamento (complessivi 10 milioni di euro al 31 dicembre 2024) è stato dunque integralmente classificato esigibile entro l'esercizio successivo in quanto formalmente richiedibile alla data di riferimento del 31 dicembre 2024.

Con riferimento alle posizioni di natura previdenziale non si rileva alcuno scaduto in capo al Gruppo al 31 dicembre 2024

Con riferimento ai debiti commerciali, al 31 dicembre 2024 risultano scadute posizioni per complessivi 1.991 migliaia di euro (325 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 odierna gli scaduti pagati successivamente al 31 dicembre 2024 ammontano a 776 migliaia di euro (132 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

Infine, per quanto riguarda i debiti di natura tributaria, al 31 dicembre 2024 residuano posizioni scadute per 6 migliaia di euro (di cui 1 migliaio di euro riferiti a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa).

Rapporti verso parti correlate

Si rinvia alla specifica sezione del presente comunicato.

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Mancato rispetto di covenant e negative pledge e di ogni altra clausola dell'indebitamento di Gruppo comportante limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie con l'indicazione a data aggiornata del grado di rispetto di dette clausole

In relazione all'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (*covenant*), alla data di misurazione del 31 dicembre 2024, per ripristinare il parametro "Debt Service Coverage Ratio" (DSCR) riferito al finanziamento ipotecario di Milanofiori Nord, la società controllata Milanofiori 2000 ha attivato il rimedio previsto contrattualmente in caso di mancato rispetto di detto parametro finanziario, creando una provvista integrativa di 680 migliaia di euro, destinata al pagamento delle rate (capitale e interessi) in scadenza nel 2025.

Al 31 dicembre 2024 le disponibilità liquide ammontano a 1.929 migliaia di euro e includono depositi bancari vincolati per complessivi 261 euro (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare).

Come sopra indicato, successivamente alla data di riferimento sono stati vincolati ulteriori 680 migliaia di euro a garanzia del rimborso del finanziamento in leaseback di Milanofiori Nord. Infine, le altre attività finanziarie correnti sono costituite da disponibilità liquide vincolate pari a 1.883 migliaia di euro.

Stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari

Si rinvia alla sezione del presente comunicato "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto".

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Alessandro Ticozzi dichiara – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza – che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato stampa corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 11 aprile 2025

Il presente comunicato è a disposizione del pubblico presso la sede di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., presso Borsa Italiana, sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket Storage" (www.emarketstorage.com), nonché sul sito internet www.brioschi.it.

Per ulteriori informazioni:
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa
Investor relations
Sergio Barilaro
02.485616.1
investor.relations@brioschi.it



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Analisi delle principali voci dei beni immobiliari, impianti e macchinari e delle rimanenze del Gruppo al 31 dicembre 2024

Valori in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI					
Milanofoori 2000 srl	11.931	Porzione medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofoori Nord (Assago)	Uso strumentale	(1)	20.001
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	11.931				20.001
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.382	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	128.051
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	7.425	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofoori 2000 srl	29.194	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofoori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofoori 2000 srl	47.119	Grandi superfici commerciali a Milanofoori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	92.042				128.051
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 Milanofoori Nord (Assago)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli a Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina ad Assago	Trading	(3)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
S'Isca Manna srl	1.920	Complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofoori 2000 srl	296	Parcheeggio a Milano	Trading	(3)	
Milanofoori 2000 srl	1.970	Immobile ad Assago	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.650	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofoori 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)	
Milanofoori 2000 srl	538	Box unità residenziali a Milanofoori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)	
Milanofoori Sviluppo srl	8.775	Terreno edificabile a Milanofoori Nord (Assago)	Sviluppo	(1)	
Milanofoori 2000 srl	88	Posti auto a Milanofoori 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	42.548				45.123
TOTALE GENERALE	146.521				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



Dettaglio della situazione finanziaria debitoria del Gruppo al 31 dicembre 2024

Riepilogo delle principali iniziative in portafoglio e delle passività finanziarie ad esse allocabili, così come suggerito dalla raccomandazione Consob n. 9017965 del 26 febbraio 2009

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)	44.453	39	38	77	consolidamento delle linee chirografarie	2026	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.367	576	2.189	2.765	leasing finanziario	2027	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare a Milanofiori Nord, Assago	8.775	10.156	0	10.156	mutuo ipotecario	2026	covenant
	Partecipazione nel Fondo Fleurs	8.107						
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	47.119	3.765	21.835	25.600	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	2.716						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza commerciale a Milanofiori Nord, Assago	38.409	3.152	28.768	31.920	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.425	178	3.856	4.034	mutuo ipotecario	2039	