

Relazione sulla  
Gestione al  
bilancio  
consolidato  
chiuso al

30/06/2026

Redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile

Esercizio dal 01/01/2026  
al 30/06/2026

**Sede in** Via BENIGNO CRESPI 57, 20159 MILANO MI

**Capitale sociale Euro** 83.736

**interamente versato**

**Cod. Fiscale** 08369730968

**Iscritta al Registro delle Imprese di** CAMERA DI COMM. METROPOLITANA DI MILANO-  
MONZA BRIANZA-LODI **nr.** 08369730968

**Nr. R.E.A.** 2020889

## INDICE degli Argomenti

---

- Introduzione
- ANALISI DELLA SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ', DELL'ANDAMENTO E DEL RISULTATO DELLA GESTIONE
  - Mercati in cui l'impresa opera
  - Caratteristiche della società in generale
  - Indicatori di risultato
  - Indicatori finanziari di risultato
  - Indicatori reddituali
  - Indicatori economici
  - Indicatori finanziari
  - Indicatori di solidità
  - Indicatori di solvibilità (o liquidità)
  - Indicatori non finanziari di risultato
  - Informazioni sui principali rischi ed incertezze
  - Rischi non finanziari
  - Rischi finanziari
  - Politiche di risposta e di riduzione dei rischi
  - Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente
  - Informazioni relative alle relazioni con il personale
- RICERCA E SVILUPPO
- Attività di direzione e coordinamento
- AZIONI PROPRIE E DEL GRUPPO
- OPERAZIONI SU AZIONI PROPRIE E DEL GRUPPO
- FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO
- EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE
- SEDI SECONDARIE
- RISULTATO DELL'ESERCIZIO

## Introduzione

Signori azionisti,

il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione è la più chiara dimostrazione della situazione in cui si trova la Vostra società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere parere *favorevole* per i risultati raggiunti nel corso dell'esercizio, chiuso al 30/06/2026, che hanno portato una Perdita di Euro 588.286.

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 30/06/2026 è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile in vigore dal 1° gennaio 2004, (D.Lgs. 17 gennaio 2003 n. 6 e successive modificazioni e integrazioni), nonché nel rispetto delle norme fiscali innovate dalla riforma fiscale, entrata in vigore dal 1° gennaio 2004 e introdotta dal D.Lgs. 12 dicembre 2003 n. 344 e successive modificazioni e integrazioni.

Tale Relazione è stata predisposta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile, così come modificato dal D.lgs. 32/2007 e successive modificazioni. Si ricorda che le modifiche operate dal predetto Decreto Legislativo sono state introdotte allo scopo di recepire, nel nostro ordinamento, il principio in base al quale l'organo amministrativo, a completamento delle proprie valutazioni relative alla continuità aziendale ed alla prevedibile evoluzione della gestione aziendale, è tenuto a fornire, altresì, un'analisi dei principali rischi e delle incertezze che gravano sul Gruppo.

**ANALISI DELLA SITUAZIONE DEL GRUPPO, DELL'ANDAMENTO E DEL RISULTATO DELLA GESTIONE****Mercati in cui il Gruppo opera**

Come di consueto, prima di procedere all'illustrazione dei punti previsti dall'art. 2428 del codice civile, riteniamo opportuno illustrare la situazione macroeconomica del mercato in cui opera la società.

**Gamma dei prodotti e dei servizi offerti**

Dotstay S.p.A. è specializzata in gestione immobiliare e servizi associati. Il fatturato per attività è ripartito come segue:

- locazione immobiliare. Il gruppo offre anche servizi immobiliari ai proprietari (servizi di gestione e locazione di immobili, ricerca e selezione di inquilini, ecc.) e sviluppa un'attività di intermediazione immobiliare;
- servizi di rilocalazione: attività svolta attraverso una piattaforma digitale che consente ai clienti (famiglie, lavoratori, studenti, ecc.) di cercare e selezionare alloggi (case, appartamenti, monolocali, ecc.) corrispondenti a determinati criteri, fornendo loro un assistente personale preposto alla consulenza e alla visita guidata delle soluzioni abitative selezionate.

Ds real estate è una società che si occupa di intermediazione immobiliare, gestendo sia l'intermediazione su immobili già locati da Dotstay Spa e da sub-locare, che immobili di terzi.

---

**Caratteristiche del Gruppo in generale**

---

**Descrizione contesto e risultati**

Con l'ammissione alle negoziazioni sull'EGM, segmento professionale, avvenuta a fine 2022, la spinta alla crescita è stata forte, con investimenti sia in ambito immobiliare, con la locazione diretta di un sempre maggiore numero di immobili, che tecnologico, con diverse implementazioni sulla piattaforma.

Dotstay ha deciso di cogliere due grandi opportunità che il mercato immobiliare offre in questo momento: in primis l'aumento dei tassi di interesse e l'inflazione, che hanno ridotto marcatamente le compravendite immobiliari a favore delle locazioni. Poi lo spostamento di immobili dalla locazione short-term a quella di medio-lungo termine.

L'esercizio si chiude con una perdita consolidata pari a Euro 588.286, rispetto alla perdita di Euro 589.938 registrata nell'esercizio precedente, con un miglioramento complessivo pari a Euro 1.652.

La società nel corso del 2026 ha finalizzato il percorso indirizzato al recupero di ulteriori risorse entro la fine dell'esercizio.

Alla data del 27/05/2026 il Consiglio di Amministrazione – avvalendosi della delega conferita dall'Assemblea dei Soci in data 31 ottobre 2022 ha deliberato di aumentare a pagamento e in via scindibile il capitale sociale, per massimi euro 500.000 comprensivi di sovrapprezzo, da liberarsi in denaro, mediante emissione di n. 277.777 azioni ordinarie da offrire in sottoscrizione con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 c.c., a investitori professionali.

Alla data del 24 settembre 2026 l'aumento di capitale risulta completato con il collocamento di n. 277.167,00 azioni di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di Capitale, per un controvalore complessivo di Euro 498.900,60, comprensivi di sovrapprezzo.

Il risultato al 30 giugno 2026 conferma il positivo andamento del percorso intrapreso dalla Società, finalizzato al consolidamento dei ricavi da locazione, alla progressiva riduzione dei costi e al rilancio dell'attività di compravendita immobiliare della controllata DS Real Estate. Il fatturato registra un incremento del 20%, passando da Euro 664.915 a Euro 801.849, evidenziando una significativa crescita dei ricavi rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

La perdita di periodo risulta sostanzialmente in linea con quella dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo evidenzia un lieve miglioramento, passando da Euro -465.777 a Euro -442.752.

Tale dato, tuttavia, richiede un'analisi più approfondita. Nella semestrale 2026 sono infatti presenti oneri diversi e accantonamenti straordinari per rischi, non riconducibili alla gestione caratteristica e aventi natura non ricorrente, relativi principalmente agli stanziamenti connessi ai piani tributari dilazionati.

Per una corretta valutazione dell'andamento operativo risulta pertanto fondamentale considerare anche l'EBITDA normalizzato, depurato da tali componenti straordinarie.

Da questa prospettiva emerge con maggiore evidenza il significativo miglioramento della gestione caratteristica: l'EBITDA normalizzato passa infatti da Euro -370.251 a Euro -285.955, con una riduzione della perdita operativa di circa il 23%.

Il dato conferma quindi il progressivo miglioramento dell'efficienza operativa e la validità delle azioni intraprese dalla Società, pur in presenza di componenti straordinarie che continuano a incidere sul risultato economico complessivo.

**Situazione generale del Gruppo**

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi, è pari a Euro 312.169.

La struttura del capitale investito mostra una parte significativa composta da attivo circolante, dato che i valori immediatamente liquidi (cassa e banche) ammontano a Euro 292.819.

A ciò si deve aggiungere la presenza di crediti nei confronti della clientela per un totale di Euro 2.696.

Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio presenta un importo delle passività a breve termine pari a Euro 512.836 rappresentate principalmente da esposizione nei confronti dei fornitori per Euro 123.495, debiti per acconti per Euro 10.538, tributari per Euro 159.211, debiti verso istituti di previdenza per Euro 8.812 altri debiti per Euro 26.536.

Il capitale circolante netto, dato dalla differenza tra l'attivo circolante e il passivo a breve, risulta pari a Euro -191.897. Il dato evidenzia un fabbisogno finanziario di breve periodo che va letto congiuntamente alla significativa consistenza delle disponibilità liquide e al rafforzamento patrimoniale realizzato nel semestre mediante l'aumento di capitale.

L'attivo circolante ammonta a Euro 320.939, a fronte di passività a breve termine pari a Euro 512.836. La struttura finanziaria di breve beneficia tuttavia di una rilevante componente di disponibilità liquide, che costituisce un importante presidio per la gestione degli impegni correnti.

La gestione della liquidità, continua pertanto a rappresentare un'area di costante monitoraggio, supportata dalla disponibilità di cassa e da un livello contenuto dei crediti commerciali, coerente con la regolarità degli incassi storicamente registrata dalla Società.

La storica limitata incidenza di insolvenze e ritardi negli incassi contribuisce inoltre a limitare il rischio di credito e favorisce una gestione più prevedibile dei flussi finanziari operativi.

Il fatturato complessivo ammonta a Euro 801.849 evidenziando rispetto al precedente esercizio una variazione ricavi di Euro 136.934 pari al +20,59%

I costi di produzione, sostenuti per Euro 1.420.273 possono essere ripartiti nei vari settori come segue:

- Costi per materie prime: Euro 651
- Costi per servizi: Euro 306.287
- Costi per godimento beni di terzi: Euro 707.181
- Costi del personale: Euro 106.518
- Ammortamenti: Euro 142.839
- Oneri diversi di gestione: Euro 156.797

**Indicatori di risultato**

Gli indicatori di risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento ed il risultato di gestione della società in epigrafe.

Gli indicatori di risultato presi in esame saranno:

- indicatori finanziari di risultato;

## Relazione sulla Gestione

- indicatori non finanziari di risultato.

Questi, saranno misure quantitative che riflettono i fattori critici di successo della società (o del gruppo) e misurano i progressi relativi ad uno o più obiettivi.

*Le analisi devono prendere in esame l'esercizio oggetto della relazione ed almeno il precedente.*

*In caso di eventi straordinari che non rendono confrontabili tra di loro i diversi bilanci gli amministratori devono provvedere, per quanto possibile, a riclassificare i bilanci presi in considerazione e devono evidenziare le voci che comunque non sono confrontabili.*

**Indicatori finanziari di risultato**

Con il termine indicatori finanziari di risultato si definiscono gli indicatori di prestazione che vengono "costruiti" a partire dalle informazioni contenute nel bilancio e possono essere suddivisi in:

- indicatori reddituali;
- indicatori economici;
- indicatori finanziari;
- indicatori di solidità;
- indicatori di solvibilità (o liquidità).

Gli indicatori finanziari hanno la caratteristica di essere sufficientemente standardizzati: la definizione di grandezze come l'utile o il risultato operativo, infatti, è basata su norme, proprio per la valenza esterna che hanno i documenti di bilancio alla base del loro calcolo. Infine, occorre chiarire che la dottrina usualmente suddivide gli indicatori in margini (valori assoluti) e quozienti (valori relativi) ma, spesso, entrambe le tipologie di indicatori vengono comunemente definiti come "indici"; per facilità di comprensione, pertanto, anche in questo documento si farà riferimento ai termini utilizzati nel linguaggio comune.

**Indicatori reddituali**

Nella tabella che segue si riepilogano gli indicatori desumibili dalla contabilità generale che sono in grado di arricchire l'informativa già contenuta nei prospetti di bilancio.

L'analisi dello sviluppo di tali indicatori evidenzia il trend dei principali veicoli di produzione del reddito della società.

| Descrizione indice            | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Fatturato                     | 801.849    | 664.915    |
| Valore della produzione       | 834.682    | 697.670    |
| Risultato prima delle imposte | -585.816   | -589.938   |

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

| Descrizione indice            | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Margine operativo lordo (MOL) | -442.752   | -465.777   |
| Risultato operativo           | -585.591   | -584.257   |

## Relazione sulla Gestione

## Indicatori economici

Nella tabella che segue si riepilogano alcuni dei principali indicatori economici utilizzati per misurare le prestazioni economiche: *(riportare anche quelli relativi allo specifico settore in cui opera la società o il gruppo, se esistono)*

| Descrizione indice                    | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>ROE netto</b> - (Return on Equity) | -188,45%   | -63,99%    |
| <b>ROI</b> - (Return on Investment)   | -49,18%    | -34,32%    |
| <b>ROS</b> - (Return on Sales)        | -73,03%    | -83,71%    |

Commento agli indici sopra riportati:

Gli indicatori di redditività risultano ancora negativi, in coerenza con il risultato economico del semestre; la loro lettura deve tuttavia essere integrata con i segnali di miglioramento registrati nella gestione operativa. In particolare, il fatturato cresce del 20,59%, passando da Euro 664.915 a Euro 801.849, confermando il rafforzamento dei volumi di attività del Gruppo.

L'andamento operativo evidenzia inoltre un miglioramento dell'EBITDA normalizzato, che passa da Euro -370.251 a Euro -285.955, con una riduzione della perdita operativa di circa il 23%. Tale dato consente di cogliere più chiaramente i progressi della gestione caratteristica, depurando il risultato dagli effetti di componenti non ricorrenti e accantonamenti straordinari.

Il Gruppo prosegue pertanto nel percorso di riequilibrio economico attraverso la razionalizzazione dei costi, la rinegoziazione di taluni canoni di locazione passiva, la riduzione dei periodi di vacancy e lo sviluppo delle attività a maggiore potenziale di marginalità, con l'obiettivo di consolidare il miglioramento dell'efficienza operativa e avvicinare progressivamente il break-even.

**ROE netto - (Return on Equity)**

L'indicatore di sintesi della redditività di un'impresa è il *ROE* ed è definito dal rapporto tra:

|                                    |
|------------------------------------|
| Risultato netto dell'esercizio     |
| Patrimonio netto medio del periodo |

Rappresenta la remunerazione percentuale del capitale di pertinenza degli azionisti (capitale proprio). E' un indicatore della redditività complessiva dell'impresa, risultante dall'insieme delle gestioni operativa, finanziaria, straordinaria e tributaria.

**ROI - (Return on Investment)**

Il *ROI* è definito dal rapporto tra:

|                                                |
|------------------------------------------------|
| Risultato operativo                            |
| Totale investimenti operativi medi del periodo |

Rappresenta l'indicatore della redditività della gestione operativa: misura la capacità dell'azienda di generare profitti nell'attività di trasformazione degli input in output.

## Relazione sulla Gestione

**ROS - (Return on Sales)**

Il ROS è definito dal rapporto tra:

|                     |
|---------------------|
| Risultato operativo |
| Fatturato           |

E' l'indicatore più utilizzato per analizzare la gestione operativa dell'entità o del settore e rappresenta l'incidenza percentuale del risultato operativo sul fatturato (o eventualmente sul valore della produzione). In sostanza indica l'incidenza dei principali fattori produttivi (materiali, personale, ammortamenti, altri costi) sul fatturato.

**Indicatori finanziari**

Laddove la società risulti capitalizzata adeguatamente e dimostri di essere in grado di mantenere un equilibrio finanziario nel medio-lungo termine, non è necessario fornire ulteriori indicazioni in merito alla situazione finanziaria della società.

Per verificare la capacità della società di far fronte ai propri impegni, è necessario esaminare la solidità finanziaria della stessa. A tal fine, è opportuno rileggere lo Stato Patrimoniale civilistico secondo una logica di tipo "finanziaria". Di seguito viene riportato lo schema di Stato Patrimoniale finanziario:

**STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO**

|                           |                  |                                  |                  |
|---------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|
| Imm. immateriali          | 468.288          | Capitale sociale                 | 83.736           |
| Imm. materiali            | 19.804           | Riserve                          | 228.433          |
| Imm. finanziarie          | 306.487          |                                  |                  |
| <b>Attivo fisso</b>       | <b>794.579</b>   | <b>Mezzi propri</b>              | <b>312.169</b>   |
| Risconti Attivi           | 71.346           |                                  |                  |
| Liquidità differite       | 31.875           |                                  |                  |
| Liquidità immediate       | 292.819          |                                  |                  |
| <b>Attivo corrente</b>    | <b>396.040</b>   | <b>Passività consolidate</b>     | <b>365.614</b>   |
|                           |                  | <b>Passività correnti</b>        | <b>512.836</b>   |
| <b>Capitale investito</b> | <b>1.190.619</b> | <b>Capitale di finanziamento</b> | <b>1.190.619</b> |

**Indicatori di solidità**

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Tale capacità dipende da:

- modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine;
- composizione delle fonti di finanziamento.

Relazione sulla Gestione

Con riferimento al primo aspetto, considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato “logicamente” al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

| Descrizione indice                | 30/06/2026 | 31/12/2025 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Margine primario di struttura     | -482.410   | 269.501    |
| Quoziente primario di struttura   | 0,39       | 0,71       |
| Margine secondario di struttura   | -116.796   | 97.506     |
| Quoziente secondario di struttura | 0,85       | 1,10       |

**Il Margine primario di struttura** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

$$\text{Mezzi propri} - \text{Attivo fisso}$$

**Il Quoziente primario di struttura** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{Mezzi propri}}{\text{Attivo fisso}}$$

**Il Margine secondario di struttura** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

$$(\text{Mezzi propri} + \text{Passività consolidate}) - \text{Attivo fisso}$$

**Il Quoziente secondario di struttura** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{Mezzi propri} + \text{Passività consolidate}}{\text{Attivo fisso}}$$

Con riferimento al secondo aspetto, vale a dire la composizione delle fonti di finanziamento, gli indicatori utili sono i seguenti:

| Descrizione indice                     | 30/06/2026 | 31/12/2025 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Quoziente di indebitamento complessivo | 2,81       | 1,19       |
| Quoziente di indebitamento finanziario | 1,64       | 0,64       |

**Il Quoziente di indebitamento complessivo** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{Passività consolidate} + \text{Passività correnti}}{\text{Mezzi propri}}$$

**Il Quoziente di indebitamento finanziario** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

|                            |
|----------------------------|
| Passività di finanziamento |
| Mezzi propri               |

#### Indicatori di solvibilità (o liquidità)

Scopo dell'analisi di liquidità è quello di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite).

Considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

| Descrizione indice         | 30/06/2026 | 31/12/2025 |
|----------------------------|------------|------------|
| Margine di disponibilità   | -116.796   | 97.506     |
| Quoziente di disponibilità | 0,77       | 1,23       |
| Margine di tesoreria       | -188.142   | 44.995     |
| Quoziente di tesoreria     | 0,63       | 0,90       |

**Il Margine di disponibilità** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

|                                      |
|--------------------------------------|
| Attivo corrente – Passività correnti |
|--------------------------------------|

**Il Quoziente di disponibilità** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

|                    |
|--------------------|
| Attivo corrente    |
| Passività correnti |

**Il Margine di tesoreria** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

|                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|
| (Liquidità differite + Liquidità immediate) – Passività correnti |
|------------------------------------------------------------------|

**Il Quoziente di tesoreria** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

|                                             |
|---------------------------------------------|
| (Liquidità differite + Liquidità immediate) |
| Passività correnti                          |

## Posizione Finanziaria Netta

| Stato patrimoniale            | 30/06/2026          | 31/12/2025          |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Immobilizzazioni Immateriali  | 468.288,00          | 592.204,00          |
| Immobilizzazioni Materiali    | 19.804,00           | 23.728,00           |
| Immobilizzazioni Finanziarie  | 306.487,00          | 324.037,00          |
| <b>Attivo Immobilizzato</b>   | <b>794.579,00</b>   | <b>939.969,00</b>   |
| Crediti verso clienti         | 2.696,00            | 9.245,00            |
| Debiti verso fornitori        | - 123.495,00        | - 78.921,00         |
| Crediti e debiti tributari    | - 55.561,00         | - 40.635,00         |
| Altri crediti                 | 15.200,00           | 61.944,00           |
| Altri debiti                  | - 359.845,00        | - 369.641,00        |
| Ratei e Risconti netti        | - 109.143,00        | - 198.788,00        |
| <b>CCN</b>                    | <b>- 630.148,00</b> | <b>- 616.796,00</b> |
| TFR + Fondo rischi            | - 44.876,00         | - 27.124,00         |
| <b>CIN</b>                    | <b>119.555,00</b>   | <b>296.049,00</b>   |
| <b>PFN (Cassa)</b>            | <b>- 192.614,00</b> | <b>- 374.419,00</b> |
| Debiti verso banche           | -                   | 6.938,00            |
| Debiti tributari pregressi    | 100.205,00          | 6.779,00            |
| Disponibilità liquide         | 292.819,00          | 388.136,00          |
| Crediti verso azionisti       |                     |                     |
| <b>PN</b>                     | <b>312.169,00</b>   | <b>670.468,00</b>   |
| <b>Fonti di finanziamento</b> | <b>119.555,00</b>   | <b>296.049,00</b>   |

## Informazioni sui principali rischi ed incertezze

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, i sottoscritti intendono rendere conto dei rischi, intendendo per tali quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore.

I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari e ciò che li divide in base alla fonte di provenienza del rischio stesso. I rischi così classificati saranno ricondotti in due macro-categorie: rischi di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale.

**Rischi non finanziari**

Per quanto concerne la fonte interna non si ravvedono rischi che possano produrre effetti negativi in ordine al proseguimento degli obiettivi aziendali.

Fra i rischi di fonte esterna si segnalano:

- mercato;  
*si intende la possibilità che variazioni inattese di fattori di mercato (volume, prezzo, tassi di interesse, tassi di cambio, ecc.) determinino un effetto negativo sui risultati dell'azienda;*
- eventi catastrofici;  
*riguarda l'eventualità che l'entità, in seguito al verificarsi di eventi catastrofici, incorra in gravi ritardi o perdite significative per ripristinare la normale operatività o non sia in grado di continuare l'attività;*
- concorrenza;  
*attiene alla possibilità che nuovi concorrenti entrino nel mercato o che i principali concorrenti, intraprendendo determinate azioni, possano erodere quote di mercato all'impresa;*
- contesto politico-sociale;  
*si riferisce all'impatto dell'instabilità politica, sociale e delle dinamiche congiunturale dei Paesi in cui opera l'entità (rischio Paese).*

**Rischi finanziari**

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, punto 6-bis, si attesta che nella scelta delle operazioni di finanziamento e di investimento il Gruppo ha adottato criteri di prudenza e di rischio limitato e che non sono state poste in essere operazioni di tipo speculativo.

La società, inoltre, non ha emesso strumenti finanziari e non ha fatto ricorso a strumenti finanziari derivati.

**Politiche di risposta e di riduzione dei rischi**

Per la tutela dei rischi di natura esterna il Gruppo si è attivato mediante sottoscrizione di polizze assicurative per eventi di terzi, e per quanto concerne altri fattori di natura commerciale come concorrenza e mercato, la riduzione del rischio sta nel poter attuare strategia di acquisizione e di vendita elastiche e dinamiche in grado di variare, rallentare e incrementarsi e riorganizzarsi in brevissimo tempo.

**Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente**

Il codice civile richiede che l'analisi della situazione e dell'andamento della gestione, oltre ad essere coerente con l'entità e la complessità degli affari della società, contenga anche *"nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della gestione, gli indicatori di risultato finanziari e, se del caso, quelli non finanziari pertinenti all'attività specifica della società, comprese le informazioni attinenti all'ambiente e al personale"*.

Come si evince dalla norma sopra riportata, il codice civile impone agli amministratori di valutare se le ulteriori informazioni sull'ambiente possano o meno contribuire alla comprensione della situazione della società.

L'organo amministrativo, alla luce delle sopra esposte premesse, ritiene di poter omettere le informazioni di cui trattasi in quanto non sono, al momento, significative e, pertanto, non si ritiene possano contribuire alla comprensione della situazione della società e del risultato

## Relazione sulla Gestione

della gestione. Dette informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per il gruppo.

**NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI POSSEDUTE ANCHE INDIRETTAMENTE E ACQUISTATE E/O ALIENATE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO**  
**Artt. 2435-bis co. 7 e 2428, nn. 3, 4 codice civile**

Si precisa che:

- la società non possiede azioni proprie, neppure indirettamente;
- la società non possiede, direttamente o indirettamente, azioni o quote di società controllanti;
- nel corso dell'esercizio, la società non ha posto in essere acquisti o alienazioni di azioni proprie e azioni o quote di società controllanti anche per il tramite di società fiduciaria o interposta persona.

**FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

Nel periodo che va dalla data di chiusura del bilancio ad oggi, non si segnalano fatti di rilievo che possano influire in modo rilevante sull'andamento aziendale oltre quanto indicato in Nota integrativa.

**EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Per il prosieguo del 2026 il Gruppo intende consolidare il percorso di crescita e di progressivo riequilibrio economico, facendo leva sul rafforzamento patrimoniale derivante dall'aumento di capitale e sui segnali operativi emersi nel semestre, tra cui la crescita dei ricavi del 20,59%.

Le principali direttrici di sviluppo sono:

- prosecuzione di una politica selettiva di acquisizione e gestione degli immobili in locazione diretta, privilegiando le soluzioni con migliori prospettive di redditività;
- ulteriore ottimizzazione della struttura dei costi, anche attraverso la rinegoziazione dei canoni passivi e il contenimento dei costi fissi, preservando la qualità del servizio;
- utilizzo della divisione locazioni brevi come leva complementare per ridurre i periodi di vacancy e migliorare il tasso di occupazione degli immobili;
- consolidamento delle business unit a maggiore potenziale di crescita, con particolare riferimento alle compravendite immobiliari gestite dalla controllata DS Real Estate e ai servizi immobiliari a valore aggiunto.

**SEDI SECONDARIE**

La nostra società, oltre alla sede legale, opera con una serie di sedi secondarie. Il dettaglio è contenuto nel seguente elenco:

Milano – Via Tadino Alessandro 17

Luogo e data

MILANO, 24/09/2026

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
Il presidente BRUGNARA SIMONE