

Relazione sulla
Gestione al
bilancio
consolidato
chiuso al

31/12/2025

Redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile

Esercizio dal 01/01/2025
al 31/12/2025

Sede in Via BENIGNO CRESPI 57, 20159 MILANO MI

Capitale sociale Euro 81.180

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

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'ultimo esercizio, chiuso al 31/12/2025, che hanno portato una Perdita di Euro 1.353.858.

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 31/12/2025 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 rilocazione: 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 2025 si chiude con una perdita consolidata pari a Euro 1.353.858, rispetto alla perdita di Euro 853.505 registrata nell'esercizio precedente, con un peggioramento complessivo pari a Euro 500.353.

Tale risultato deve essere letto tenendo conto della particolare fase attraversata dalla Società nel corso dell'esercizio. Il 2025 è stato infatti caratterizzato da un rilevante rafforzamento della struttura operativa, organizzativa e commerciale, nonché da investimenti funzionali allo sviluppo del modello di business, all'ampliamento del portafoglio immobiliare gestito e al consolidamento della piattaforma societaria.

Ai fini di una più corretta lettura dell'andamento economico, è opportuno distinguere il risultato complessivo dell'esercizio dall'andamento della gestione caratteristica, intesa quale gestione ordinaria al netto degli altri ricavi e proventi, degli eventuali proventi da partecipazioni e degli ammortamenti e svalutazioni. Nel conto economico consolidato 2025 e nel relativo comparativo 2024 non risultano iscritti proventi da partecipazioni.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni aumentano da Euro 1.239.188 nel 2024 a Euro 1.442.991 nel 2025, con un incremento pari a Euro 203.803, corrispondente a circa il 16,4%. Tale dinamica conferma la crescita dell'attività caratteristica e l'ampliamento della base dei ricavi generati dalla gestione ordinaria.

Parallelamente, i costi caratteristici ante ammortamenti, determinati considerando i costi della produzione al netto degli ammortamenti e svalutazioni, aumentano da circa Euro 2.082.129 nel 2024 a circa Euro 2.536.703 nel 2025, con un incremento pari a circa Euro 454.574. Ne deriva un peggioramento della gestione caratteristica ante ammortamenti e accantonamenti, che passa da circa Euro -842.941 nel 2024 a circa Euro -1.093.712 nel 2025.

Il peggioramento della gestione caratteristica, pari a Euro 250.771, deve tuttavia essere interpretato in modo distinto rispetto al peggioramento del risultato complessivo dell'esercizio. Quest'ultimo risulta infatti influenzato anche da componenti non direttamente riferibili alla gestione caratteristica, tra cui la riduzione degli altri ricavi e proventi, passati da Euro 245.164 nel 2024 a Euro 64.589 nel 2025, nonché l'incremento degli ammortamenti e svalutazioni e accantonamenti, passati da Euro 243.241 a Euro 313.578.

Un ulteriore elemento di lettura è rappresentato dall'evoluzione del portafoglio immobiliare. Nel corso del 2025 gli immobili in locazione diretta sono passati da 53 a 70 unità, con una crescita superiore al 30%. Tale dato assume particolare rilievo se confrontato con l'esercizio 2024, nel quale si era invece registrata una riduzione del portafoglio in locazione diretta, passato da 56 a 53 unità.

Relazione sulla Gestione

E' inoltre opportuno evidenziare che nel corso del 2025 il mercato delle locazioni a Milano ha attraversato una fase anomala di flessione. L'offerta di immobili è cresciuta oltre la domanda, con conseguente pressione al ribasso sui canoni di affitto. I prezzi delle sublocazioni, assunti come riferimento nel 2023 e nel 2024, sono cambiati repentinamente, rendendo necessario intervenire più volte sul pricing degli immobili gestiti dalla Società.

Tale dinamica ha determinato un allungamento dei tempi di vacancy tra una locazione e la successiva, con impatto negativo sul risultato dell'esercizio. La contrazione dei canoni ha inoltre comportato una riduzione del markup, rendendo necessario un deciso intervento strutturale sul modello operativo.

Alla luce di queste premesse l'esercizio 2025 deve quindi essere interpretato positivamente come un anno di semina, investimento e costruzione. La Società ha sostenuto costi rilevanti per rafforzare la propria capacità operativa, ampliare e consolidare il portafoglio immobiliare, strutturare le funzioni interne, sostenere lo sviluppo commerciale e predisporre le basi per una crescita più ordinata e sostenibile negli esercizi successivi.

Tale fase ha comportato un incremento dei costi superiore alla crescita dei ricavi caratteristici nel breve periodo, ma ha consentito alla Società di dotarsi di una struttura più adeguata alla dimensione prospettica dell'attività e di avvicinarsi alla massa critica necessaria per il raggiungimento dell'equilibrio economico.

Situazione generale del Gruppo

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi, è pari a Euro 670.468.

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 388.136.

A ciò si deve aggiungere la presenza di crediti nei confronti della clientela per un totale di Euro 9.245.

Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio presenta un importo delle passività a breve termine pari a Euro 173.184 rappresentate principalmente da esposizione nei confronti dei fornitori per Euro 78.921, debiti per acconti per Euro 510, tributari per Euro 50.788, debiti verso istituti di previdenza per Euro 9.021 altri debiti per Euro 27.006 e delle banche per Euro 6.938.

Il capitale circolante netto, dato dalla differenza tra l'attivo circolante e il passivo a breve, risulta pari a Euro 296.294 ed evidenzia un equilibrio tra impieghi a breve termine e debiti a breve termine.

Il totale dall'attivo circolante è pari a Euro 469.478. Se confrontiamo tale valore con il passivo a breve notiamo la buona struttura patrimoniale della società.

Infatti, gli impegni a breve termine sono interamente coperti da denaro in cassa e da crediti a breve termine verso i clienti.

A garanzia di tale solidità viene in aiuto la bassissima percentuale di insolvenze e di ritardi nell'incasso dei crediti nei confronti dei clienti che si è storicamente manifestata nella nostra società.

Relazione sulla Gestione

Il fatturato complessivo ammonta a Euro 1.507.580 evidenziando rispetto al precedente esercizio una variazione ricavi di Euro 23.228 pari al +1,57%

I costi di produzione, sostenuti per Euro 2.850.281 possono essere ripartiti nei vari settori come segue:

- Costi per materie prime: Euro 14.543
- Costi per servizi: Euro 766.310
- Costi per godimento beni di terzi: Euro 1.291.260
- Costi del personale: Euro 304.077
- Ammortamenti: Euro 241.074
- Oneri diversi di gestione: Euro 223.428
- Accantonamenti: Euro 9.500

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;
- 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

Relazione sulla Gestione

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	31/12/2025	31/12/2024
Fatturato	1.442.991	1.239.188
Valore della produzione	1.507.580	1.484.352
Risultato prima delle imposte	-1.349.408	-850.028

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Margine operativo lordo (MOL)	-1.029.123	-599.944
Risultato operativo	-1.342.701	-841.018

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	31/12/2025	31/12/2024
ROE netto - (Return on Equity)	-201,93%	-60,45%
ROI - (Return on Investment)	-91,41%	-36,97%
ROS - (Return on Sales)	-93,05%	-67,87%

Commento agli indici sopra riportati:

Gli indicatori di redditività dell'esercizio 2025 riflettono il risultato economico negativo conseguito dalla Società e si attestano, pertanto, su valori non ancora soddisfacenti. ROE, ROI e ROS evidenziano una redditività negativa, coerente con una fase gestionale caratterizzata da investimenti, ampliamento della struttura operativa e consolidamento del portafoglio immobiliare in locazione diretta.

Tali indici devono essere letti considerando la natura dell'esercizio 2025, che ha rappresentato un anno di rafforzamento e di costruzione delle condizioni necessarie per il raggiungimento della massa critica operativa. Il peggioramento degli indicatori non esprime quindi esclusivamente un deterioramento della gestione, ma riflette anche gli effetti economici di una fase di investimento, nonché l'impatto di condizioni di mercato sfavorevoli nel comparto delle locazioni.

La Società ha già avviato interventi correttivi volti al miglioramento della marginalità, tra cui la razionalizzazione dei costi, la rinegoziazione di taluni canoni di locazione passiva,

Relazione sulla Gestione

l'ottimizzazione dei periodi di vacancy e lo sviluppo di nuove fonti di ricavo. Tali azioni sono finalizzate al progressivo riequilibrio economico e al raggiungimento del break-even operativo.

ROE netto - (Return on Equity)

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

$$\frac{\text{Risultato netto dell'esercizio}}{\text{Patrimonio netto medio del periodo}}$$

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:

$$\frac{\text{Risultato operativo}}{\text{Totale investimenti operativi medi del periodo}}$$

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

ROS - (Return on Sales)

Il ROS è definito dal rapporto tra:

$$\frac{\text{Risultato operativo}}{\text{Fatturato}}$$

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	592.204	Capitale sociale	81.180
Imm. materiali	23.728	Riserve	589.288

Relazione sulla Gestione

Imm. finanziarie	324.037		
Attivo fisso	939.969	Mezzi propri	670.468
Risconti Attivi	52.511		
Liquidità differite	88.232		
Liquidità immediate	388.163		
Attivo corrente	528.879	Passività consolidate	367.007
		Passività correnti	431.373
Capitale investito	1.468.848	Capitale di finanziamento	1.468.848

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.

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	31/12/2025	31/12/2024
Margine primario di struttura	269.501	362.726
Quoziente primario di struttura	0,71	1,35
Margine secondario di struttura	97.506	701.328
Quoziente secondario di struttura	1,10	1,67

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

Mezzi propri – Attivo fisso

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

Mezzi propri
—
Attivo fisso

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

(Mezzi propri + Passività consolidate) – Attivo fisso

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

Mezzi propri + Passività consolidate

Relazione sulla Gestione

Attivo fisso

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

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Quoziente di indebitamento complessivo	1,19	0,61
Quoziente di indebitamento finanziario	0,64	0,37

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:

$$\frac{\text{Passività di finanziamento}}{\text{Mezzi propri}}$$

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	31/12/2025	31/12/2024
Margine di disponibilità	97.506	701.328
Quoziente di disponibilità	1,23	2,34
Margine di tesoreria	44.995	629.342
Quoziente di tesoreria	0,90	2,12

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

$$\text{Attivo corrente} - \text{Passività correnti}$$

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

$$\frac{\text{Attivo corrente}}{\text{Passività correnti}}$$

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	31/12/2025	31/12/2024
Immobilizzazioni Immateriali	592.204,00	770.604,00
Immobilizzazioni Materiali	23.728,00	27.596,00
Immobilizzazioni Finanziarie	324.037,00	251.093,00
Attivo Immobilizzato	939.969,00	1.049.293,00
Crediti verso clienti	9.245,00	21.037,00
Debiti verso fornitori	- 78.921,00	- 81.661,00
Crediti e debiti tributari	- 40.635,00	- 41.506,00
Altri crediti	61.944,00	- 5.358,00
Altri debiti	- 369.641,00	- 300.358,00
Ratei e Risconti netti	- 198.788,00	- 242.000,00
CCN	- 616.796,00	- 649.846,00
TFR + Fondo rischi	- 27.124,00	- 9.655,00
CIN	296.049,00	389.792,00
PFN (Cassa)	- 374.419,00	- 1.022.226,84
Debiti verso banche	6.938,00	45.217,00
Debiti tributari pregressi	6.779,00	41.982,16
Disponibilità liquide	388.136,00	1.109.426,00
Crediti verso azionisti		
PN	670.468,00	1.412.019,00
Fonti di finanziamento	296.049,00	389.792,00

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

Relazione sulla Gestione

ritiene possano contribuire alla comprensione della situazione della società e del risultato 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.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Col finire nel 2025 e gli inizi 2026, il Gruppo ha continuato il percorso per una crescita organica, supportata anche dall'aumento di capitale, basandosi principalmente su quattro fattori:

- Acquisizione degli immobili in locazione diretta più qualitativa.
- Avvio dell'ottimizzazione dei costi fissi senza inficiare sulle performance aziendali.
- Integrazione della divisione locazioni brevi per ridurre periodi vacancy
- Consolidamento delle nuove business units, quali le compravendite immobiliari gestite dalla controllata

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 Moscova 40

Luogo e data
MILANO, 21/05/2026

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Il presidente BRUGNARA SIMONE