

Relazione sulla
Gestione al
bilancio
d'esercizio
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 SOCIETA', 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
- RAPPORTI CON IMPRESE DEL GRUPPO
- 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'ultimo esercizio, chiuso al 31/12/2025, che hanno portato una Perdita di Euro 1.358.629.

La presente relazione riguarda l'analisi della gestione avuto riguardo ai dettami di cui all'art. 2428 del codice civile come modificato dall'art. 1 del D.Lgs. 2 febbraio 2007, n. 32, ed ha la funzione di offrire una panoramica sulla situazione della società e sull'andamento della gestione dell'esercizio, il tutto con particolare riguardo ai costi, ai ricavi ed agli investimenti.

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.

La presente Relazione sulla Gestione è riferita al bilancio chiuso alla data del 31 dicembre 2025 della società Dotstay S.p.A.

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 DELLA SOCIETA', DELL'ANDAMENTO E DEL
RISULTATO DELLA GESTIONE****Mercati in cui l'impresa 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.

Caratteristiche della società 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.

La società nel corso del 2025, come comunicato nella semestrale, ha finalizzato il percorso indirizzato al recupero di ulteriori risorse entro la fine dell'esercizio.

Tale attività ha portato alla delibera di aumento di capitale in data 27/11/2025 per Euro 300.000.

Alla data del 31.12.2025 è stato sottoscritto per un importo di Euro 199.998 di cui Euro 2.220,20 a capitale ed Euro 197.777,80 a riserva sovrapprezzo.

L'esercizio 2025 si chiude con una perdita pari a Euro 1.358.629, rispetto alla perdita di Euro 795.391 registrata nell'esercizio precedente, con un peggioramento complessivo pari a Euro 563.238.

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, dei proventi da dividendi su partecipazioni e degli ammortamenti e svalutazioni.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni aumentano da Euro 1.137.910 nel 2024 a Euro 1.326.328 nel 2025, con un incremento pari a Euro 188.418, corrispondente a circa il 16,6%. 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 aumentano da circa Euro 1.988.703 nel 2024 a circa Euro 2.431.949 nel 2025, con un incremento pari a circa Euro 443,246. Ne deriva un peggioramento della gestione caratteristica ante ammortamenti, che passa da circa Euro -850.793 nel 2024 a circa Euro -1.105.621 nel 2025.

Il peggioramento della gestione caratteristica, pari a circa Euro 254.828, 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 241.910 nel 2024 a Euro 64.583 nel 2025, il venir meno dei dividendi da partecipazioni,

Relazione sulla Gestione

pari a Euro 65.000 nel 2024 e assenti nel 2025, nonché l'incremento degli ammortamenti e svalutazioni, passati da Euro 240.849 a Euro 301.539.

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.

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 della società

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi, è pari a Euro 596.459.

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 361.969.

A ciò si deve aggiungere la presenza di crediti nei confronti della clientela per un totale di Euro 10.425: la maggior parte di tale somma è considerata esigibile nell'arco di un esercizio. Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio presenta un importo delle passività a breve termine pari a Euro 151.612, rappresentate principalmente da esposizione nei confronti dei fornitori per Euro 73.064 da debiti tributari per Euro 40.954, debiti previdenziali per Euro 7.840, altri debiti a breve per Euro 22.816 e debiti verso banche per Euro 6.938

Relazione sulla Gestione

Il capitale circolante netto, dato dalla differenza tra l'attivo circolante e il passivo a breve, risulta pari a Euro 210.357 ed evidenzia un equilibrio tra impieghi a breve termine e debiti a breve termine.

Il totale dall'attivo circolante è pari a Euro 361.969. Se confrontiamo tale valore con il passivo a breve notiamo che gli impegni a breve termine sono interamente coperti.

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.

Informativa sulle operazioni di sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti a medio/lungo termine ai sensi della L. 3/8/2009 n.102 (Avviso comune – moratoria dei debiti)

Il fatturato complessivo ammonta a Euro 1.326.328 evidenziando rispetto al precedente esercizio una variazione ricavi di Euro 188.418 pari al +16.56%

I costi di produzione, sostenuti per Euro 2.742.988 possono essere ripartiti nei vari settori come segue:

- Costi per materie prime: Euro 14.300
- Costi per servizi: Euro 712.906
- Costi per godimento beni di terzi: Euro 1.290.868
- Costi del personale: Euro 191.552
- Ammortamenti: Euro 301.539
- Accantonamenti per rischi: 9.500
- Oneri diversi di gestione: Euro 222.322

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.

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).

Relazione sulla Gestione

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.

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	31/12/2025	31/12/2024
Fatturato	1.326.328	1.137.910
Valore della produzione	1.390.911	1.379.820
Risultato prima delle imposte	-1.358.629	-795.391

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Margine operativo lordo (MOL)	-1.041.038	-611.050
Risultato operativo	-1.352.077	-851.899

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)	-227,78%	-59,23%
ROI - (Return on Investment)	-98,82%	-38,83%
ROS - (Return on Sales)	-101,94%	74,86%

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

Relazione sulla Gestione

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, 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	591.530	Capitale sociale	81.180
Imm. materiali	21.523	Riserve	515.278
Imm. finanziarie	334.037		
Attivo fisso	947.090	Mezzi propri	596.458
Risconti attivi	52.271		
Liquidità differite	95.879		
Liquidità immediate	272.980		
Attivo corrente	421.130	Passività consolidate	361.960
	MEZZI		
		Passività correnti	409.802
Capitale investito	1.368.220	Capitale di finanziamento	1.368.220

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	350.632	284.609
Quoziente primario di struttura	0,63	1,27
Margine secondario di struttura	11.328	620.600
Quoziente secondario di struttura	1,01	1,59

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:

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

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

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Quoziente di indebitamento complessivo	1,30	0,63
Quoziente di indebitamento finanziario	0,69	0,39

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

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

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	11.329	620.582
Quoziente di disponibilità	1,03	2,20
Margine di tesoreria	-40.943	548.614
Quoziente di tesoreria	0,66	1,99

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:

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

Relazione sulla Gestione

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:

$$\frac{(Liquidità differite + Liquidità immediate)}{Passività correnti}$$

Posizione Finanziaria Netta

Stato patrimoniale	31/12/2025	31/12/2024
Immobilizzazioni Immateriali	591.530,00	769.481,00
Immobilizzazioni Materiali	21.523,00	27.596,00
Immobilizzazioni Finanziarie	334.037,00	261.093,00
Attivo Immobilizzato	947.090,00	1.058.170,00
Crediti verso clienti	10.425,00	21.037,00
Debiti verso fornitori	- 73.064,00	- 87.520,00
Crediti e debiti tributari	- 40.954,00	- 51.011,00
Altri crediti	78.563,00	6.742,00
Altri debiti	- 363.760,00	- 303.705,00
Ratei e Risconti netti	- 199.028,00	- 234.718,00
CCN	- 587.818,00	- 649.175,00
TFR + Fondo rischi	- 22.077,00	- 7.044,00
CIN	337.195,00	401.951,00
PFN (Cassa)	- 259.263,00	- 940.828,00
Debiti verso banche	6.938,00	45.217,00
Debiti tributari pregressi	6.779,00	41.982,00
Disponibilità liquide	272.980,00	1.028.027,00
Crediti verso azionisti		
PN	596.458,00	1.342.779,00
Fonti di finanziamento	337.195,00	401.951,00

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.

 Relazione sulla Gestione

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

Fra i rischi di fonte interna 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 la società 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

Politiche di risposta e di riduzione dei rischi

Per la tutela dei rischi di natura esterna la società si è attivata 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.

Relazione sulla Gestione

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 della gestione. Dette informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per la società (o 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, la società ha continuato il percorso per una crescita organica, supportata anche dall'aumento di capitale, basandosi principalmente su tre fattori:

- Acquisizione degli immobili in locazione diretta più qualitativa.
- Ottimizzazione dei costi fissi ivi incluso il costo del personale dipendente, senza inficiare sulle performance aziendali.
- Integrazione della divisione locazioni brevi per ridurre periodi vacancy

Alla luce di quanto sopra, è pertanto del tutto ragionevole prevedere per il 2026 vi sarà un sensibile miglioramento del risultato finale rispetto al 2025.

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

Relazione sulla Gestione

Luogo e data
MILANO, 21/05/2026

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Il presidente BRUGNARA SIMONE