

Informazione Regolamentata n. 20275-10-2023	Data/Ora Inizio Diffusione 29 Settembre 2023 19:27:08	Euronext Growth Milan
--	--	------------------------------

Societa' : DOTSTAY

Identificativo : 181722

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : DOTSTAYNSS01 - -

Tipologia : 1.2

Data/Ora Ricezione : 29 Settembre 2023 19:27:08

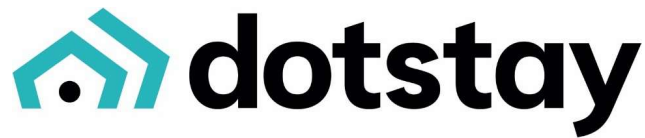
Data/Ora Inizio : 29 Settembre 2023 19:27:08

Diffusione

Oggetto : IL C.D.A. DI DOTSTAY HA APPROVATO
LA RELAZIONE FINANZIARIA
SEMESTRALE CONSOLIDATA AL 30
GIUGNO 2023

Testo del comunicato

Vedi allegato.



COMUNICATO STAMPA

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI DOTSTAY HA APPROVATO LA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2023

VALORE DELLA PRODUZIONE IN CRESCITA DEL +221%

IN CRESCITA GLI IMMOBILI IN LOCAZIONE DIRETTA

- **Valore della produzione:** 339 migliaia di Euro, rispetto a 105 migliaia di Euro al 30 giugno 2022 (in crescita del +221%);
- **Ricavi totali:** 308 migliaia di Euro, in crescita del +192% rispetto a 105 migliaia di Euro al 30 giugno 2022;
- **EBITDA:** -457 migliaia di Euro, rispetto a -77 migliaia di Euro al 30 giugno 2022;
- **EBIT:** -552 migliaia di Euro, rispetto a -112 migliaia di Euro al 30 giugno 2022;
- **Risultato Netto:** -573 migliaia di Euro;
- **Posizione Finanziaria Netta:** positiva (cassa) per 1,2 milioni di Euro, rispetto ad una PFN positiva (cassa) di 1,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- **Immobili totali:** 55 di cui 37 in locazione diretta e 18 in gestione immobiliare, rispetto ai 40 del 31 dicembre del 2022.

Milano, 29 settembre 2023 - Il Consiglio di Amministrazione di Dotstay S.p.A. ("**Dotstay**" o la "**Società**"), società attiva nel settore immobiliare come operatore di *relocation* e *property management* per locazioni di medio-lungo termine, quotata su Euronext Growth Milan - Segmento Professionale, ha esaminato e approvato, in data odierna, la relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2023, redatta secondo i principi contabili italiani e sottoposta volontariamente a revisione contabile limitata.

Alessandro Adamo, fondatore e Amministratore Delegato di Dotstay, ha così commentato: *"Siamo soddisfatti di questo risultato, considerando anche la stagionalità del nostro business: tendenzialmente è infatti nella seconda parte dell'anno che per noi la domanda di affitti aumenta, visto che i nostri target sono gli studenti e i lavoratori in trasferta che a settembre iniziano un nuovo anno accademico e molti dei progetti lavorativi. Con l'ammissione alle negoziazioni, abbiamo beneficiato di nuovi capitali, grazie ai quali abbiamo potuto inaugurare il 2023 con le giuste premesse per intraprendere la sfida che ci siamo proposti di vincere: incrementare l'acquisizione degli immobili in locazione diretta rispetto a quelli in gestione. Un'operazione che siamo consapevoli possa influire sui costi, ma che siamo fermamente convinti possa portare ad una crescita della marginalità e dei volumi nel medio-lungo termine."*

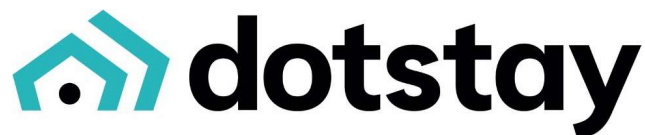
Si segnala che la relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2023 è la prima relazione intermedia consolidata redatta dal gruppo (per tale intendendosi Dotstay e la società controllata DS

DOTSTAY S.P.A.

Via Benigno Crespi n° 57, 20159, Milano (MI)

Web www.dotstay.com | E-mail info@dotstay.com

P.IVA 08369730968



Real Estate S.r.l., congiuntamente il “Gruppo”), pertanto, non è comparabile con i dati economico-finanziari semestrali non consolidati dello stesso periodo dell’anno precedente.

Nel primo semestre 2023, il Gruppo ha evidenziato una ripresa della propria attività post-Covid; studenti e lavoratori fuori sede, infatti, hanno ripreso le loro trasferte in Italia, nello specifico nella città di Milano, avvalendosi dei servizi offerti da Dotstay.

Attualmente, conseguentemente alla crescita della domanda, si sta procedendo all’acquisizione di nuovi immobili da locare a soggetti che ne stanno facendo sempre più richiesta, con una importante attività di ricerca e acquisizione di nuovi immobili per soddisfare le richieste degli utenti e le aspettative di crescita della Società.

Uguualmente, nel corso del primo semestre 2023, a seguito dell’aumento dei tassi d’interesse che ha influenzato il mercato delle compravendite immobiliari e dell’elevata conversione dal mercato degli affitti brevi a quelli a lungo termine, il Gruppo ha deciso di modificare la sua strategia **concentrandosi sull’acquisizione degli immobili in locazione diretta** rispetto a quelli in gestione immobiliare. Coerentemente con tale nuova strategia, la Società ha **incrementato gli immobili in locazione** diretta che, da 22 registrati al 31 dicembre 2022 sono aumentati a **37** al 30 giugno 2023.

PRINCIPALI RISULTATI ECONOMICO-FINANZIARI AL 30 GIUGNO 2023

Il **Valore della Produzione** del primo semestre 2023 è pari a 339 migliaia di Euro, rispetto a 105 migliaia di Euro del primo semestre 2022, in crescita del +221%, ed è relativo a ricavi da sub-locazione e gestione immobiliare.

I **Ricavi Totali Consolidati** si attestano a 308 migliaia di Euro, in crescita del 192% rispetto a 105 migliaia di Euro registrati al 30 giugno 2022.

I **Costi Totali Consolidati** si attestano a 890 migliaia di Euro e comprendono costi del personale per 56 migliaia di Euro, costi per godimento di beni di terzi per 297 migliaia di Euro, costi per servizi per 301 migliaia di Euro.

L’**EBITDA Consolidato** è pari a -457 migliaia di Euro rispetto a -77 migliaia di Euro registrati al 30 giugno 2022, imputabile prevalentemente all’aumento del numero di immobili in gestione, coerentemente con l’aumento della domanda registrato nel corso del semestre.

L’**EBIT Consolidato** è pari a -552 migliaia di Euro, rispetto a -112 di migliaia Euro del primo semestre 2022.

Il **Risultato Netto** è pari a -573 migliaia di Euro.

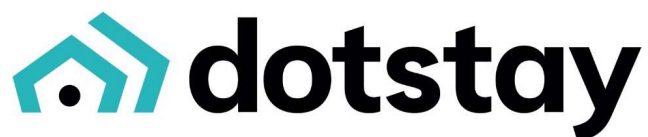
Il **capitale investito** del periodo è pari a 2,6 milioni di Euro. Tale valore è determinato in gran parte dall’attivo circolante per 1,7 milioni di Euro, ed in particolare dalla cassa disponibile che ammonta a 1,5 milioni di Euro con un aumento notevole rispetto al 31 dicembre 2022 (346 migliaia di Euro), grazie all’aumento di capitale sociale a servizio dell’operazione di quotazione su Euronext Growth

DOTSTAY S.P.A.

Via Benigno Crespi n° 57, 20159, Milano (MI)

Web www.dotstay.com | E-mail info@dotstay.com

P.IVA 08369730968



Milan - Segmento Professionale, per complessivi Euro 2,16 milioni. L'attivo immobilizzato è pari a 883 migliaia di Euro.

La **Posizione Finanziaria Netta Consolidata** è positiva (cassa) per 1,2 milioni di Euro, rispetto ad una PFN positiva (cassa) di 1,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2022.

Il **Patrimonio Netto Consolidato** è pari a 1,7 milioni di Euro, composto da:

- Capitale Sociale: 61 migliaia di Euro;
- Riserva sovrapprezzo azioni: 2,0 milioni di Euro;
- Riserva legale: 2 migliaia di Euro;
- Altre riserve: 160 migliaia di Euro;
- Perdita dell'esercizio: 573 migliaia di Euro.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO DEL PERIODO

In data **16 gennaio 2023** la Società ha reso noto di aver ricevuto comunicazione da parte di 4AIM SICAF S.p.A. Comparto 1 MTF di aver raggiunto la soglia di rilevanza del 5% del capitale sociale di Dotstay.

In data **21 giugno 2023** la Società ha comunicato che il proprio Euronext Growth Advisor EnVent Italia SIM S.p.A. ha autorizzato la richiesta presentata da parte di due investitori di svincolo anticipato dell'accordo di *lock-up* sottoscritto con l'Euronext Growth Advisor stesso. Tale richiesta riguarda n. 52.388 azioni detenute precedentemente alla quotazione su Euronext Growth Milan - Segmento Professionale di Dotstay, rappresentanti il 2,6% del capitale sociale della Società precedente all'ammissione alle negoziazioni e il 1,7% del capitale sociale di Dotstay alla data della suddetta comunicazione. La richiesta di svincolo dall'accordo di *lock-up* è stata funzionale alla cessione in blocco delle n. 52.388 azioni detenute ad un investitore professionale interessato all'acquisto della partecipazione in Dotstay con finalità di investimento di medio - lungo periodo.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

In data **18 settembre 2023** il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato ed approvato i *key performance indicator* ("KPI") relativi agli immobili al 30 giugno 2023, registrando n. 18 immobili in gestione immobiliare e n. 37 immobili in locazione diretta.

Come comunicato in data 28 settembre 2023, la Società rammenta che dal 2 ottobre 2023 si aprirà il primo periodo di esercizio dei "Warrant Dotstay 2022-2025", codice ISIN IT0005523821, come previsto dal relativo regolamento. Per maggiori informazioni in merito, si rinvia al relativo comunicato stampa disponibile sul sito *internet* della Società, sezione Investitori.

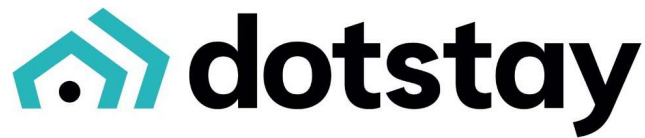
EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

DOTSTAY S.P.A.

Via Benigno Crespi n° 57, 20159, Milano (MI)

Web www.dotstay.com | E-mail info@dotstay.com

P.IVA 08369730968



Nel corso del 2023, l'aumento dei tassi d'interesse ha generato una flessione nel mercato delle compravendite e una conseguente crescita del mercato delle locazioni. Inoltre, nell'ambito di quest'ultimo, si è registrata una crescita delle locazioni di medio-lungo termine. Tali circostanze rappresentano per Dotstay un'opportunità per acquisire un maggior numero di immobili in locazione diretta, con la possibilità di sublocarli.

Sebbene la locazione diretta di immobili implichi costi decisamente maggiori rispetto all'acquisizione degli stessi in gestione immobiliare, la Società ritiene utile cogliere tale opportunità, poiché seppur da un lato implichi nell'immediato costi più elevati, dall'altro lato condurrà a ricavi più elevati in una prospettiva a lungo termine e da un consolidamento dell'asset immobiliare.

Nel frattempo, Dotstay intende sfruttare l'esercizio sociale corrente per raccogliere i KPI digitali derivanti dal nuovo sito *internet* lanciato nel dicembre 2022, da un servizio nuovo della Società (ossia gli Angel Tour da 1 e 3 giorni) nonché nuove *fees* previste per i servizi *online* della Società. Ciò consentirà, nel corso del 2024, di adottare nuovi strumenti e strategie per migliorare le *performances* digitali.

La relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2023 sarà messa a disposizione del pubblico sul sito *internet* della Società investors.dotstay.it, sezione Bilanci e relazioni, nonché sul sito www.borsaitaliana.it, sezione Azioni/Documenti, nei termini previsti dai regolamenti vigenti.

Il presente comunicato stampa è disponibile presso la sede legale della Società e nella sezione informazioni per gli investitori del sito *internet* della Società investors.dotstay.it. Per la trasmissione e lo stoccaggio delle informazioni regolamentate, Dotstay si avvale del sistema di diffusione e stoccaggio eMarket SDIR – STORAGE, gestito da Teleborsa S.r.l. - con sede in Piazza di Priscilla, 4 - Roma.

Dotstay è una società attiva nel settore immobiliare come operatore di relocation e property management per locazioni di medio-lungo termine a Milano. Costituita nel 2013 da Alessandro Adamo, è una piattaforma attraverso la quale chiunque debba trasferirsi in una nuova città può prenotare un assistente personale locale, denominato Angel, che lo aiuti a trovare casa e lo assista a 360° nel percorso di relocation. La società, inoltre, offre ai proprietari di immobili sia servizi di gestione immobiliare che di locazione. Dotstay controlla DS Real Estate, società che fornisce servizi di mediazione immobiliare

Contatti

Investor Relator

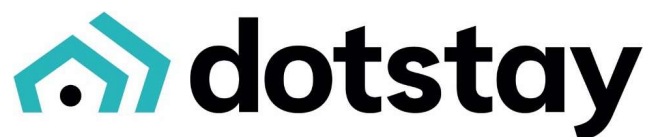
Antonino Vacirca
Via Benigno Crespi 57, 20159 Milano (MI)
+39 339 8631966

Euronext Growth Advisor

EnVent Italia SIM S.p.A.
Via degli Omenoni, 2, 20121 Milano (MI)
02 22175979

DOTSTAY S.P.A.

Via Benigno Crespi n° 57, 20159, Milano (MI)
Web www.dotstay.com | E-mail info@dotstay.com
P.IVA 08369730968



investor.relator@dotstay.com

lperconti@envent.it

CDR Communication

Marta Alocci

+39 327 7049526

marta.alocci@cdr-communication.it

Maddalena Prestipino

+39 348 5187454

maddalena.prestipino@cdr-communication.it

DOTSTAY S.P.A.

Via Benigno Crespi n° 57, 20159, Milano (MI)

Web www.dotstay.com | E-mail info@dotstay.com

P.IVA 08369730968

In allegato gli schemi di Stato Patrimoniale, Conto Economico e Rendiconto Finanziario al 30 giugno 2023.

Stato patrimoniale consolidato

ATTIVO

	30/06/2023	31/12/2022
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte da richiamare	-	1.816.829
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	1.816.829
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	535.914	595.369
2) costi di sviluppo	102.312	126.987
7) altre	67.474	49.256
Totale immobilizzazioni immateriali	705.700	771.612
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	20.755	17.828
Totale immobilizzazioni materiali	20.755	17.828
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate		
Totale partecipazioni		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	156.951	71.710
Totale crediti verso altri	156.951	71.710
Totale crediti	156.951	71.710
Totale immobilizzazioni finanziarie	156.951	71.710
Totale immobilizzazioni (B)	883.406	861.150
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.638	4.854

DOTSTAY S.P.A.

Via Benigno Crespi n° 57, 20159, Milano (MI)

Web www.dotstay.com | E-mail info@dotstay.com

P.IVA 08369730968

Totale crediti verso clienti	2.638	4.854
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	188.717	316.062
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.771	7.771
Totale crediti tributari	196.488	323.833
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.745	271.200
Totale crediti verso altri	12.745	271.200
Totale crediti	211.871	599.887
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.454.224	345.761
3) danaro e valori in cassa	718	439
Totale disponibilità liquide	1.454.942	346.200
Totale attivo circolante (C)	1.666.813	946.087
D) Ratei e risconti	42.718	18.809
Totale attivo	2.592.937	3.642.875

PASSIVO

	30/06/2023	31/12/2022
A) Patrimonio netto di gruppo		
I - Capitale	61.460	61.460
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.036.598	3.148.219
IV - Riserva legale	2.000	-
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	52.539	-
Varie altre riserve	107.068	107.069
Totale altre riserve	159.607	107.069
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	(805.473)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(573.150)	(251.609)
Totale patrimonio netto di gruppo	1.686.515	2.259.666
Totale patrimonio netto consolidato	1.686.515	2.259.666
B) Fondi per rischi e oneri		

DOTSTAY S.P.A.

Via Benigno Crespi n° 57, 20159, Milano (MI)

Web www.dotstay.com | E-mail info@dotstay.com

P.IVA 08369730968

4) altri	356	6.013
Totale fondi per rischi ed oneri	356	6.013
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	3.407	2.145
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	27.813	51.222
esigibili oltre l'esercizio successivo	103.688	103.688
Totale debiti verso banche	131.501	154.910
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.442	1.227
Totale acconti	1.442	1.227
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	140.063	510.008
Totale debiti verso fornitori	140.063	510.008
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	91.273	146.554
esigibili oltre l'esercizio successivo	123.208	132.410
Totale debiti tributari	214.481	278.964
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.536	9.446
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	12.536	9.446
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	19.784	8.054
esigibili oltre l'esercizio successivo	107.599	100.624
Totale altri debiti	127.383	108.678
Totale debiti	627.406	1.063.233
E) Ratei e risconti	275.253	311.818
Totale passivo	2.592.937	3.642.875

DOTSTAY S.P.A.

Via Benigno Crespi n° 57, 20159, Milano (MI)

Web www.dotstay.com | E-mail info@dotstay.com

P.IVA 08369730968

Conto economico consolidato

30/06/2023

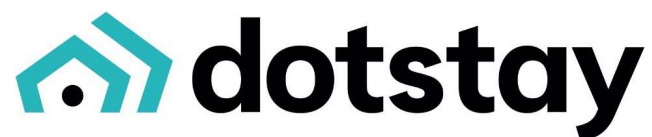
A) Valore della produzione	
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	307.771
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-
5) altri ricavi e proventi	
contributi in conto esercizio	30.859
altri	110
Totale altri ricavi e proventi	30.969
Totale valore della produzione	338.740
B) Costi della produzione	
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.402
7) per servizi	301.164
8) per godimento di beni di terzi	297.005
9) per il personale	
a) salari e stipendi	41.458
b) oneri sociali	11.351
c) trattamento di fine rapporto	2.791
Totale costi per il personale	55.600
10) ammortamenti e svalutazioni	
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	92.582
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.959
Totale ammortamenti e svalutazioni	94.541
14) oneri diversi di gestione	137.731
Totale costi della produzione	890.443
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(551.703)
C) Proventi e oneri finanziari	
17) interessi e altri oneri finanziari	
altri	21.447
Totale interessi e altri oneri finanziari	21.447
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(21.447)

DOTSTAY S.P.A.

Via Benigno Crespi n° 57, 20159, Milano (MI)

 Web www.dotstay.com | E-mail info@dotstay.com

P.IVA 08369730968



Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(573.150)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	
imposte correnti	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-
21) Utile (perdita) consolidati dell'esercizio	(573.150)
Risultato di pertinenza del gruppo	(573.150)

DOTSTAY S.P.A.

Via Benigno Crespi n° 57, 20159, Milano (MI)

Web www.dotstay.com | E-mail info@dotstay.com

P.IVA 08369730968

Rendiconto finanziario consolidato, metodo indiretto

30/06/2023

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)	
Utile (perdita) dell'esercizio	(573.150)
Imposte sul reddito	-
Interessi passivi/(attivi)	21.447
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(551.703)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	94.541
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	2.791
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	97.332
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(454.371)
Variazioni del capitale circolante netto	
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	2.216
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(369.945)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(23.909)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(36.565)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	343.327
Totale variazioni del capitale circolante netto	(84.876)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(539.247)
Altre rettifiche	
Interessi incassati/(pagati)	(21.447)
(Imposte sul reddito pagate)	-
(Utilizzo dei fondi)	(5.657)
Altri incassi/(pagamenti)	(1.529)
Totale altre rettifiche	(28.633)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(567.880)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	
Immobilizzazioni materiali	
(Investimenti)	(4.886)

DOTSTAY S.P.A.

Via Benigno Crespi n° 57, 20159, Milano (MI)

Web www.dotstay.com | E-mail info@dotstay.com

P.IVA 08369730968

Immobilizzazioni immateriali	
(Investimenti)	(26.670)
Immobilizzazioni finanziarie	
(Investimenti)	(75.241)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(106.797)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
Mezzi di terzi	
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(23.409)
Accensione finanziamenti	-
Mezzi propri	
Aumento di capitale a pagamento	1.816.828
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.793.419
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.108.742
Disponibilità liquide a inizio esercizio	
Depositi bancari e postali	345.761
Danaro e valori in cassa	439
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	346.200
Disponibilità liquide a fine esercizio	
Depositi bancari e postali	1.454.224
Danaro e valori in cassa	718
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.454.942

DOTSTAY S.P.A.

Via Benigno Crespi n° 57, 20159, Milano (MI)

Web www.dotstay.com | E-mail info@dotstay.com

P.IVA 08369730968

Posizione finanziaria netta

	30.06.2023	31.12.2022
Debiti verso banche	131.501	154.910
Debiti tributari pregressi	99.736	131.921
Disponibilità liquide	1.454.942	2.163.029
PFN (cassa)	- 1.223.705	- 1.876.198

DOTSTAY S.P.A.

Via Benigno Crespi n° 57, 20159, Milano (MI)

Web www.dotstay.com | E-mail info@dotstay.com

P.IVA 08369730968

Fine Comunicato n.20275-10

Numero di Pagine: 15