

COMUNICATO STAMPA

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI DOTSTAY HA APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO DI ESERCIZIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

PIÙ CHE RADDOPPIATO IL VALORE DELLA PRODUZIONE

72 GLI IMMOBILI TOTALI (+32 RISPETTO AL FY22), DI CUI 56 IN LOCAZIONE DIRETTA E 16 IN GESTIONE IMMOBILIARE

Si riepilogano i dati finanziari consolidati al 31.12.2023

- **Valore della Produzione:** 874 migliaia di Euro, rispetto a 413 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 in crescita del 112%
- **Ricavi totali:** 747 migliaia di Euro, in crescita del +100% rispetto a 375 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022;
- **EBITDA:** -915 migliaia di Euro, rispetto a -145 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022;
- **EBIT:** -1,1 milioni di Euro, rispetto a -223 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022;
- **Risultato Netto:** -1,2 milioni di Euro rispetto a -252 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022;
- **Posizione Finanziaria Netta positiva** (cassa) di 699 migliaia di Euro rispetto alla posizione positiva (cassa) di 1,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- **Immobili totali:** 72 di cui 56 in locazione diretta e 16 in gestione immobiliare, rispetto ai 40 del 31 dicembre del 2022;

Milano, 25 marzo 2024 - 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 ed approvato in data odierna il progetto di bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2023, da sottoporre all'Assemblea degli Azionisti.

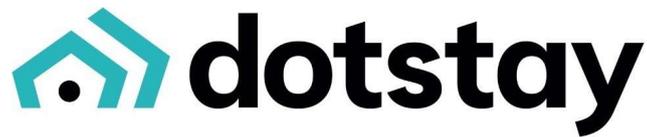
Alessandro Adamo, fondatore e Amministratore Delegato di Dotstay, ha così commentato: *"Siamo soddisfatti che il nostro progetto di crescita stia prendendo forma. Il significativo aumento dei volumi testimonia la giusta direzione della nostra attività con un numero sempre crescente di clienti che conoscono la nostra offerta e che si affidano a noi. Non vogliamo assolutamente fermarci qui e per questo stiamo lavorando per potenziare la rete di vendita ricorrendo a contratti di agenzia con agenti anche non monomandatari. Questo con lo scopo di esportare il più possibile il format di Dotstay che per le sue caratteristiche manifesta una vocazione internazionale. Visti i cambiamenti repentini che sta vivendo la società siamo convinti che l'affitto a lungo termine sia un segmento nel settore immobiliare con grandi potenzialità da sfruttare e ci stiamo attrezzando per affrontare al meglio questa sfida, come dimostra il nostro investimento in immobili in locazione diretta, che abbiamo privilegiato rispetto a quelli in gestione immobiliare, portando i primi a quota 56 rispetto ai 16 in gestione immobiliare. Mi preme inoltre ricordare il lancio del servizio di Concierge, che ha l'obiettivo di far sì che i nostri clienti abbiano a disposizione per l'intera durata del loro soggiorno, un vero maggiordomo che sia in grado di rispondere a ogni loro esigenza. Questo servizio migliora concretamente l'engagement dei nostri clienti e rappresenta un enorme driver di crescita per la Società nel medio-lungo termine. Tutti questi investimenti hanno influito sulla marginalità, ancora negativa, ma stiamo lavorando per il suo miglioramento, anche grazie alla messa a regime degli investimenti fatti sugli immobili"*.

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 seguito all'ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan – Segmento Professionale, avvenuta nel dicembre 2022 e all'incremento delle risorse raccolte, il Gruppo ha manifestato nel corso del 2023 una notevole capacità di adattamento ai mutamenti del mercato, evidenziata da un **significativo incremento del volume d'affari**, con **ricavi in crescita del +100%**.

Parallelamente, considerando l'incremento dei tassi d'interesse e il conseguente impatto sul mercato immobiliare, caratterizzato da un maggior orientamento verso le locazioni a lungo termine rispetto a quelle brevi, **Dotstay ha intravisto l'opportunità di orientare le proprie strategie verso un'acquisizione diretta degli immobili anziché la gestione degli stessi**. Tale approccio ha portato a un considerevole **ampliamento del portafoglio immobiliare in locazione diretta**, che è passato da 22 unità registrate al 31 dicembre 2022 a **56 unità al 31 dicembre 2023**.

PRINCIPALI RISULTATI CONSOLIDATI AL 31 DICEMBRE 2023

Il **Valore della Produzione** dell'esercizio 2023 è pari a 874 migliaia di Euro, rispetto a 413 migliaia di Euro dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 (+112%).

I **Ricavi Totali** hanno raggiunto un valore pari a 747 migliaia di Euro, in crescita del 100% rispetto a 375 migliaia di Euro registrati al 31 dicembre 2022.

L'EBITDA è pari a -915 migliaia di Euro rispetto a -145 migliaia di Euro registrati al 31 dicembre 2022, frutto dell'aumento del numero di immobili in locazione diretta coerentemente con il nuovo *trend* di mercato di favorire gli affitti a lungo termine rispetto a quelli a breve. La riduzione dell'EBITDA è riconducibile prevalentemente al generale aumento dei costi. L'incremento maggiore è stato registrato nei costi per godimento di beni di terzi che passano da 202 migliaia di Euro a 767 migliaia di Euro per effetto dell'esborso sia dei depositi cauzionali che dei canoni di locazione in relazione ai 36 immobili acquisiti durante il 2023. Relativamente all'aumento dei costi per servizi, si evidenziano costi fissi maggiori, rispetto al 2022, per il mantenimento della struttura societaria.

L'EBIT è stato pari a -1,1 milioni di Euro rispetto ai -223 migliaia di Euro registrati al 31 dicembre 2022 per effetto dell'aumento del numero di immobili e i conseguenti ammortamenti.

Il **Risultato Netto** è pari a -1,2 milioni di Euro, rispetto a Euro -252 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022.

La **Posizione Finanziaria Netta** è positiva (cassa) di 699 migliaia di Euro, rispetto ad una posizione finanziaria netta positiva (cassa) di 1,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2022.

Progetto di bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato in data odierna il progetto di bilancio di esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2023, la relazione sulla gestione e la nota integrativa.

I principali dati del bilancio di esercizio si possono così sintetizzare:

I ricavi delle vendite realizzati nel corso del 2023 risultano pari a 749 migliaia di Euro, in aumento del 111% rispetto a quelli conseguiti nel 2022. La variazione è riconducibile all'aumento del numero degli immobili in locazione diretta offerti agli utenti.

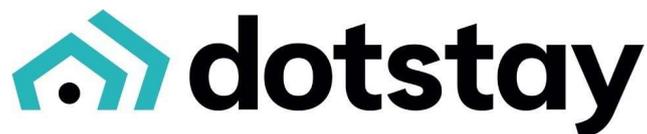
L'EBITDA dell'esercizio 2023 ammonta a complessivi Euro -1,0 milioni, rispetto a -221 migliaia di Euro registrati nel 2022.

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968



Il Risultato Netto di periodo risulta negativo per 1,2 milioni di Euro, rispetto a 306 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022.

La Posizione Finanziaria Netta positiva (cassa) a fine periodo ammonta a Euro 544 migliaia rispetto ad una Posizione Finanziaria Netta positiva (cassa) di Euro 1,8 milioni al 31 dicembre 2022.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea degli Azionisti di portare a nuovo la perdita d'esercizio pari ad Euro 1.236.497.

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 l'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.

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.

In data **13 ottobre 2023** la Società ha comunicato la chiusura del Primo Periodo di Esercizio dei "Warrant Dotstay 2022-2025", nel quale sono stati esercitati n. 12.000 Warrant e conseguentemente sottoscritte, al prezzo di Euro 4,14 per azione (nel rapporto di n. 1 (una) azione di compendio per ogni n. 4 (quattro) Warrant esercitati), n. 3.000 azioni ordinarie Dotstay di nuova emissione, prive dell'indicazione di valore nominale, aventi godimento regolare e le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie Dotstay in circolazione alla data di emissione, per un controvalore complessivo pari ad Euro 12.420. Di conseguenza, risultano in circolazione n. 561.000 Warrant.

In data **18 ottobre 2023** il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato ed approvato i KPI relativi agli immobili al 30 settembre 2023, registrando n. 19 immobili in gestione immobiliare e n. 50 immobili in locazione diretta.

In data **25 ottobre 2023** la Società ha comunicato la nuova composizione del capitale sociale interamente sottoscritto e versato a seguito dell'assegnazione di n. 3.000 Azioni Dotstay di nuova emissione, conseguente all'esercizio di n. 12.000 Warrant nel corso del primo periodo di esercizio dei "Warrant Dotstay 2022-2025", ricompreso tra il 2 ottobre 2023 e il 13 ottobre 2023, estremi inclusi. Di seguito viene riportata la nuova composizione del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) a seguito dell'attestazione di avvenuta variazione depositata in data 18 ottobre 2023 presso il competente Registro delle Imprese di Milano:

	Capitale Sociale Attuale	Capitale Sociale Precedente	Variazione
--	--------------------------	-----------------------------	------------

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968

	Euro	N. Azioni	Val. nominale unitario	Euro	N. Azioni	Val. nom. unitario	Euro	N. Azioni	Val. nominale unitario
TOTALE di cui:	61.520	3.076.000	Azioni prive di valore nominale	61.460	3.073.000	Azioni prive di valore nominale	60	3.000	Azioni prive di valore nominale
Azioni Ordinarie	/	2.527.343		/	2.524.343		/	3.000	
Azioni a Voto Plurimo	/	548.657		/	548.657		/	0	

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

In data **25 gennaio 2024** il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato ed approvato i KPI relativi agli immobili al 31 dicembre 2023, registrando n. 16 immobili in gestione immobiliare e n. 56 immobili in locazione diretta.

In data **8 marzo 2024** Dotstay S.p.A. ha lanciato il servizio di Concierge, a complemento della propria offerta per i clienti. Il Concierge si configura come un nuovo servizio accessibile dal sito <https://www.dotstay.com/>. Per usufruirne è necessario essere clienti Dotstay e autenticarsi sulla piattaforma, tramite cui sarà possibile ottenere il contatto telefonico del proprio Concierge che prenderà in carico le richieste dell'utente. Il Concierge di Dotstay prenoterà e acquisterà al posto del cliente i prodotti o i servizi richiesti rivolgendosi a società terze in grado di rispondere al meglio alle specifiche esigenze di ognuno, di qualunque natura siano: dalla tintoria al personal shopper, dall'idraulico al weekend fuori porta.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Tra la fine del 2023 e l'inizio del 2024, la Società ha iniziato a porre le basi per una crescita organica, basandosi principalmente su tre fattori:

- **Acquisizione degli immobili in locazione diretta più qualitativa e con ritmo più lento:** il marcato aumento dei prezzi delle locazioni, già dal finire del 2023, ha influito sulla domanda, rendendola meno elastica. Ciò ha determinato l'avvio dell'anno con un numero residuo di 12 unità immobiliari sfitte in locazione diretta, in corso graduale di locazione, con conseguente impatto sui risultati previsti;
- Avvio dell'**ottimizzazione dei costi fissi** senza incidere sulle performance aziendali;
- **Lancio di nuove business units**, quali il **servizio Concierge** di Dotstay e la **compravendita immobiliare**, mediante la controllata DS Real Estate S.r.l., con nuove strumentazioni e con l'inserimento di risorse qualificate dedicate.

Alla luce di quanto sopra, è pertanto del tutto ragionevole prevedere che il 2024 sarà l'anno in cui inizierà la riduzione della forbice tra ricavi e costi strutturali. Il fatturato continuerà a crescere. Il portafoglio immobiliare si amplierà con nuovi immobili in locazione diretta ritenendo probabile il raggiungimento del Break Even e la generazione di profitto nel 2025.

CRITERI VALUTATIVI DI INDIPENDENZA DEGLI AMMINISTRATORI

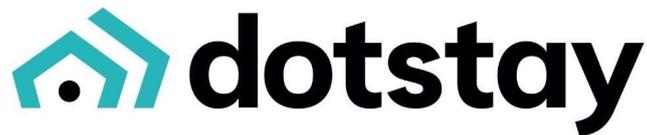
In data odierna, il Consiglio di Amministrazione, in conformità con quanto disposto dall'art. 6-bis del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan – come da ultimo modificato in data 4 dicembre 2023 – ha approvato i criteri quantitativi e qualitativi di significatività delle relazioni potenzialmente rilevanti ai fini della valutazione dell'indipendenza degli amministratori ed ha altresì revocato la "Procedura per l'acquisizione

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968



del parere preventivo dell'Euronext Growth Advisor sulla proposta di nomina di amministratore/i indipendente/i approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 12 dicembre 2022. Per maggiori informazioni inerenti ai suddetti criteri, si rinvia all'Allegato "Criteri applicativi per la valutazione dell'indipendenza degli amministratori" del presente comunicato stampa.

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria degli azionisti per l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, **in prima convocazione per il 24 aprile 2024**, e, occorrendo, **per il giorno 29 aprile 2024, in seconda convocazione**, agli orari e presso i luoghi che verranno comunicati nel relativo avviso di convocazione che sarà pubblicato con le modalità e i termini previsti dalla normativa e dai regolamenti applicabili. La stessa Assemblea sarà chiamata a deliberare altresì anche sul conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 39/2010.

L'avviso di convocazione dell'Assemblea e la relativa documentazione prescritta dalla normativa applicabile, ivi inclusi il progetto di bilancio al 31 dicembre 2023, la relazione sulla gestione, la relazione del Collegio Sindacale, la relazione della società di revisione, nonché la relazione illustrativa degli Amministratori sugli argomenti all'ordine del giorno dell'Assemblea, saranno messi a disposizione del pubblico nei tempi e modi previsti dalla legge, e sul sito *internet* della Società.

Si allegano al presente comunicato gli schemi di Conto Economico, Stato Patrimoniale e Rendiconto Finanziario, riferiti sia al bilancio di esercizio che consolidato di Dotstay S.p.A.

Si segnala infine che il conto economico e lo stato patrimoniale allegati rappresentano schemi riclassificati e come tali non oggetto di verifica da parte dei revisori.

Si precisa che l'attività di revisione sul bilancio per l'esercizio chiuso al 2023 da parte della società di revisione non è ancora stata completata e che la relazione della società di revisione verrà pertanto messa a disposizione entro i termini di legge.

Il presente comunicato stampa è disponibile presso la sede legale della Società e nella sezione informazioni per gli investitori del sito *internet* della Società www.investors.dotstay.it.

Per la trasmissione e lo stoccaggio delle informazioni regolamentate, Dotstay S.p.A. 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.

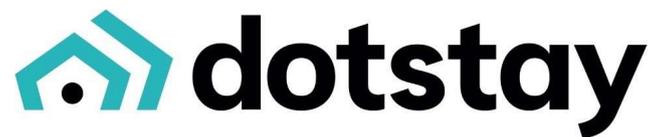
Dotstay è una società attiva nel settore immobiliare come operatore di relocation e property management per locazioni di medio-lungo termine a Milano. Costituita nel 2013 da Alessandro Adamo, è una piattaforma attraverso la quale chiunque debba trasferirsi in una nuova città può prenotare un assistente 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.

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968



Contatti

Investor Relator

Antonino Vacirca

Via Benigno Crespi 57, 20159 Milano (MI)

339 86319676

Investor.relator@dotstay.com

Comunicazione

Cdr Communication

Marta Alocci

marta.alocci@cdr-communication.it

Maddalena Prestipino

maddalena.prestipino@cdr-communication.it

Euronext Growth Advisor

EnVent Italia SIM S.p.A.

Via degli Omenoni, 2, 20121 Milano (MI)

02 22175979

lperconti@envent.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

ALLEGATI:

- Schemi relativi al consolidato di conto economico riclassificato, stato patrimoniale riclassificato, rendiconto finanziario;
- Schemi relativi al bilancio di esercizio di conto economico riclassificato, stato patrimoniale riclassificato, rendiconto finanziario.

Stato patrimoniale consolidato riclassificato

	31/12/2023	31/12/2022
Immobilizzazioni Immateriali	630.993	771.612
Immobilizzazioni Materiali	34.512	17.828
Immobilizzazioni Finanziarie	244.150	71.710
Attivo Immobilizzato	909.655	861.150
Crediti verso clienti	19.815	4.854
Debiti verso fornitori	(69.014)	(510.008)
Crediti e debiti tributari	2.071	176.790
Altri crediti	5.036	269.973
Altri debiti	(243.884)	(118.124)
Ratei e Risconti netti	(210.371)	(293.009)
CCN	(496.347)	(469.524)
TFR + Fondo rischi	(4.341)	(8.158)
CIN	408.967	383.468
PFN (Cassa)	(699.440)	(1.876.198)
Debiti verso banche	103.689	154.910
Debiti tributari pregressi	50.218	131.921
Disponibilità liquide	853.347	346.200
Crediti verso azionisti	-	1.816.829
PN	1.108.407	2.259.666
Fonti di finanziamento	408.967	383.468

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 riclassificato

	31/12/2023	31/12/2022	Var. %
Valore della produzione	873.823	412.556	112%
Costo materie pime	(8.231)	(4.334)	90%
Costi per servizi	(622.754)	(207.073)	201%
Costo per godimento beni di terzi	(767.475)	(202.281)	279%
Costo personale	(136.872)	(49.780)	175%
Altri costi	(253.281)	(94.497)	168%
Ebitda	(914.790)	(145.409)	529%
Ammortamenti	(201.558)	(77.324)	161%
Ebit	(1.116.348)	(222.733)	401%
Proventi e oneri finanziari	(18.875)	(8.125)	132%
Imposte sul reddito	(28.456)	(20.751)	37%
Utile/perdita	(1.163.679)	(251.609)	362%

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

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.163.679)	(251.609)
Imposte sul reddito	28.456	20.751
Interessi passivi/(attivi)	18.875	8.125
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.116.348)	(222.733)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	201.558	77.324
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	5.863	2.538
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	207.421	79.862
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(908.927)	(142.871)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(14.961)	(4.854)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(440.994)	510.008
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(48.916)	(18.809)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(33.722)	311.818
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	475.113	(216.574)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(63.480)	581.589
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(972.407)	438.718
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(18.875)	(8.125)
(Imposte sul reddito pagate)	(19.856)	(895)
(Utilizzo dei fondi)	(3.513)	6.013
Altri incassi/(pagamenti)	(6.167)	(393)
Totale altre rettifiche	(48.411)	(3.400)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.020.818)	435.318
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(22.287)	(21.476)
Immobilizzazioni immateriali		

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968

	31-12-2023	31-12-2022
(Investimenti)	(55.336)	(845.288)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(172.440)	(71.710)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(250.063)	(938.474)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	5.526	51.222
Accensione finanziamenti	-	103.688
(Rimborso finanziamenti)	(56.747)	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.829.249	694.446
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.778.028	849.356
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	507.147	346.200
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	852.395	345.761
Danaro e valori in cassa	952	439
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	853.347	346.200

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968

Stato patrimoniale riclassificato

	31/12/2023	31/12/2022
Immobilizzazioni Immateriali	629.645	769.815
Immobilizzazioni Materiali	34.512	17.828
Immobilizzazioni Finanziarie	254.150	81.710
Attivo Immobilizzato	918.307	869.353
Crediti verso clienti	19.433	4.854
Debiti verso fornitori	(65.812)	(510.008)
Crediti e debiti tributari	14.765	204.266
Altri crediti	5.546	271.200
Altri debiti	(241.035)	(116.785)
Ratei e Risconti netti	(210.579)	(293.009)
CCN	(477.682)	(439.482)
TFR + Fondo rischi	(3.854)	(8.158)
CIN	436.771	421.713
PFN (Cassa)	(544.281)	(1.783.414)
Debiti verso banche	103.689	154.910
Debiti tributari pregressi	50.218	131.921
Disponibilità liquide	698.188	253.416
Crediti verso azionisti		1.816.829
PN	981.052	2.205.127
Fonti di finanziamento	436.771	421.713

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 riclassificato

	31/12/2023	31/12/2022	%
Valore della produzione	749.000	333.407	125%
Costo materie pime	(8.231)	(4.334)	90%
Costi per servizi	(612.292)	(204.412)	200%
Costo per godimento beni di terzi	(767.475)	(202.281)	279%
Costo personale	(125.699)	(49.780)	153%
Altri costi	(252.034)	(93.949)	168%
Ebitda	(1.016.731)	(221.349)	359%
Ammortamenti	(201.108)	(76.875)	162%
Ebit	(1.217.839)	(298.224)	308%
Proventi e oneri finanziari	(18.658)	(7.924)	135%
Utile/perdita	(1.236.497)	(306.148)	304%

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, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.236.497)	(306.148)
Interessi passivi/(attivi)	18.658	7.924
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.217.839)	(298.224)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	201.108	76.875
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	5.376	2.538
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	206.484	79.413
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(1.011.355)	(218.811)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(14.579)	366
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(444.196)	492.859
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(48.708)	(18.809)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(33.722)	311.818
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	496.807	(529.740)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(44.398)	256.494
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(1.055.753)	37.683
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(18.658)	(7.924)
(Imposte sul reddito pagate)	895	2.285
(Utilizzo dei fondi)	(3.513)	(25.439)
Altri incassi/(pagamenti)	(6.167)	(393)
Totale altre rettifiche	(27.443)	(31.471)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.083.196)	6.212
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(22.287)	(6.223)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(55.335)	(655.726)

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968

	31-12-2023	31-12-2022
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(172.440)	(59.500)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(250.062)	(721.449)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	5.526	14.432
(Rimborso finanziamenti)	(56.747)	(51.223)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.829.251	669.424
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.778.030	632.633
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	444.772	(82.604)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	253.148	336.002
Danaro e valori in cassa	268	18
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	253.416	336.020
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	697.341	253.148
Danaro e valori in cassa	847	268
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	698.188	253.416

CRITERI APPLICATIVI PER LA VALUTAZIONE DELL'INDIPENDENZA DEGLI AMMINISTRATORI

1. Premessa

Il presente documento, approvato dal Consiglio di Amministrazione di Dotstay S.p.A. (la "**Società**") in data 25 marzo 2024, contiene i criteri di valutazione dell'indipendenza dei componenti del Consiglio di Amministrazione della Società, compresi i criteri quantitativi e qualitativi delle relazioni potenzialmente rilevanti ai fini della predetta valutazione, ai sensi dell'art. 6-bis del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, anche in applicazione di quanto disposto dall'art. 148, comma 3, del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998 ("**TUF**").

2. Criteri di valutazione

La valutazione circa l'indipendenza dei componenti del Consiglio di Amministrazione della Società viene effettuata tenendo presente che le circostanze che compromettono, o appaiono compromettere, l'indipendenza di un Amministratore sono di norma le seguenti:

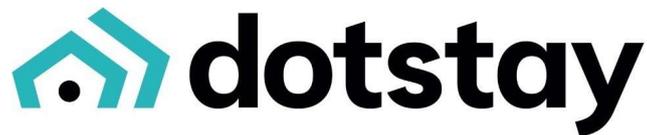
- (a) se si trova nelle condizioni previste dall'articolo 2382 del Codice Civile;
- (b) se è un azionista significativo della Società, dove per "*azionista significativo*" si intende un soggetto che,

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968



direttamente o indirettamente (attraverso società controllate, fiduciari o interposta persona), controlla la Società o è in grado di esercitare su di essa un'influenza notevole o che partecipa, direttamente o indirettamente, a un patto parasociale attraverso il quale uno o più soggetti esercitano il controllo o un'influenza notevole sulla Società;

- (c) se è, o è stato nei precedenti tre esercizi:
- (i) un amministratore esecutivo o un dipendente della Società;
 - (ii) un amministratore esecutivo o un dipendente di una società da essa controllata o di una società sottoposta a comune controllo; ovvero
 - (iii) un amministratore esecutivo o un dipendente di un azionista significativo della Società (secondo la definizione di "azionista significativo" riportata nella precedente lettera (b));
- (d) se, direttamente o indirettamente (ad esempio attraverso società controllate o delle quali sia amministratore esecutivo, o in quanto *partner* di uno studio professionale o di una società di consulenza), ha, o ha avuto nei tre esercizi precedenti, una significativa relazione commerciale, finanziaria o professionale:
- (i) con la Società o le società da essa controllate o da società sottoposte a comune controllo, o con i relativi amministratori o il *top management*;
 - (ii) con il soggetto che controlla la Società, ovvero, se tale soggetto è una società o ente, con i relativi amministratori o il *top management*;
 - (iii) con gli stretti familiari (v) degli amministratori della Società, o (w) degli amministratori delle società da essa controllate, (x) degli amministratori delle società sottoposte a comune controllo e/o (y) del soggetto che controlla la Società o (z) degli amministratori del soggetto che controlla la Società, qualora sia una persona giuridica.

Ai fini di quanto precede, per "*stretto familiare*" di un soggetto si intende il coniuge, i parenti, gli affini entro il quarto grado e il convivente di tale soggetto.

Ai fini di quanto precede, per "*top management*" si intendono gli alti dirigenti che non sono membri del Consiglio di Amministrazione della Società e hanno il potere e le responsabilità della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività della Società e del gruppo ad essa facente capo;

- (e) se riceve, o ha ricevuto nei precedenti tre esercizi, da parte della Società, di una sua controllata o di una sua controllante, una significativa remunerazione aggiuntiva rispetto al compenso fisso per la carica nella Società e a quello previsto per la partecipazione agli eventuali comitati della Società;
- (f) se è stato amministratore della Società per più di nove esercizi, anche non consecutivi, negli ultimi dodici esercizi;
- (g) se riveste la carica di amministratore esecutivo in un'altra società nella quale un amministratore esecutivo della Società abbia un incarico di amministratore;
- (h) se è socio o amministratore di una società o di un'entità appartenente alla rete della società incaricata della revisione legale della Società;
- (i) se è uno stretto familiare di una persona che si trovi in una delle situazioni di cui ai precedenti punti.

Ai fini della lettera (d) che precede, sono di regola ritenute significative, salva la ricorrenza di specifiche circostanze da valutare in concreto, su base individuale, con riferimento a ciascun amministratore, le relazioni commerciali, finanziarie o professionali il cui corrispettivo superi, anche in un solo esercizio di riferimento, a seconda dei casi, almeno uno dei seguenti parametri:

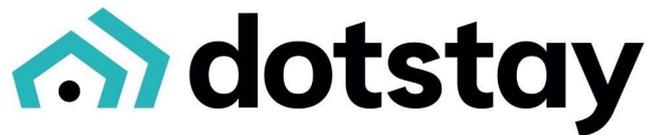
- in caso di relazione commerciale, finanziaria e/o professionale intrattenuta direttamente tra

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968



l'amministratore interessato e uno o più dei soggetti indicati nei precedenti punti (i), (ii) e (iii) della lettera (d), Euro 80.000 su base annua; o

- in caso di relazione indiretta, il 5% del fatturato annuo del gruppo cui appartiene l'impresa o l'ente di cui l'amministratore abbia il controllo o di cui sia amministratore esecutivo ovvero dello studio professionale o della società di consulenza di cui egli sia *partner*, e comunque non superiore a Euro 120.000 su base annua.

Fermo quanto precede, nel caso in cui l'amministratore sia anche *partner* di uno studio professionale o di una società di consulenza, il Consiglio valuta la significatività delle relazioni professionali che possono avere un effetto sulla sua posizione e sul suo ruolo all'interno dello studio o della società di consulenza o che comunque attengono a importanti operazioni della Società, della sua controllante e/o delle sue controllate, anche indipendentemente dai parametri quantitativi.

Ai fini della lettera (e) che precede, per "*compenso fisso per la carica*" si intende:

- la remunerazione determinata dall'Assemblea per tutti gli amministratori o stabilita dal Consiglio di Amministrazione per tutti gli amministratori non esecutivi nell'ambito dell'importo complessivo eventualmente deliberato dall'Assemblea per l'intero Consiglio di Amministrazione; o
- l'eventuale compenso attribuito in ragione della particolare carica assunta dal singolo amministratore non esecutivo all'interno del Consiglio (Presidente o Vicepresidente), definito secondo le pratiche di remunerazione diffuse nei settori di riferimento e per società di dimensioni analoghe a quelle della Società, considerando anche le esperienze estere comparabili.

Per "*compensi per la partecipazione ai comitati*" si intendono i compensi che il singolo amministratore riceve in ragione della sua partecipazione agli eventuali comitati endoconsiliari, purché non sia un comitato esecutivo. Sono inoltre assimilabili ai compensi da comitati, e dunque rientrano nel "*compenso fisso per la carica*" anche i compensi per la partecipazione ai comitati o organismi previsti dalla normativa vigente, come ad esempio il comitato per le operazioni con parti correlate e l'organismo di vigilanza, escluso l'eventuale comitato esecutivo. Al contrario, il compenso ricevuto dall'Amministratore della Società per gli incarichi nella società controllante o nelle società controllate è considerato quale "*remunerazione aggiuntiva*" ed è pertanto valutato nella sua significatività ai fini della lettera (e) che precede.

Ai fini della lettera (e) che precede, per "*significativa remunerazione aggiuntiva*" si intende una remunerazione pari al 150% del compenso fisso per la carica, come di volta in volta definito.

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968