



COMUNICATO STAMPA

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI DOTSTAY HA APPROVATO LA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2024

VALORE DELLA PRODUZIONE E RICAVI IN CRESCITA

RISULTATI IN LINEA CON LA STRATEGIA DI BUSINESS CHE PUNTA A RAGGIUNGERE IL BREAK EVEN FISSATO A QUOTA 100 IMMOBILI IN LOCAZIONE DIRETTA

Si riepilogano i dati finanziari consolidati al 30.06.2024

- **Ricavi delle Vendite:** 521 migliaia di Euro, rispetto a 308 migliaia di Euro al 30 giugno 2023 (in crescita del +69%);
- **Valore della produzione:** 554 migliaia di Euro, rispetto a 339 migliaia di Euro al 30 giugno 2023 (in crescita del +64%);
- **EBITDA¹:** -472 migliaia di Euro, rispetto a -457 migliaia di Euro al 30 giugno 2023;
- **EBIT²:** -572 migliaia di Euro, rispetto a -552 migliaia di Euro al 30 giugno 2023;
- **Risultato Netto:** -577 migliaia di Euro;
- **Posizione Finanziaria Netta:** positiva (cassa) per 156 migliaia di Euro, rispetto ad una PFN positiva (cassa) di 699 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023;
- **Immobili totali:** 65 di cui 51 in locazione diretta e 14 in gestione immobiliare, rispetto ai 72 del 31 dicembre del 2023.

Milano, 30 settembre 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 e approvato, in data odierna, la relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2024, redatta secondo i principi contabili italiani e sottoposta volontariamente a revisione contabile limitata.

Alessandro Adamo, fondatore e Amministratore Delegato di Dotstay, ha così commentato: "*Nel primo semestre 2024 abbiamo investito le nostre risorse finanziarie nella strategia di crescita della*

¹ Indicatore Alternativo di Performance: L'EBITDA (Earning Before Interests Taxes Depreciations and Amortizations – Margine Operativo Lordo) rappresenta un indicatore alternativo di performance non definito dai principi contabili italiani ma utilizzato dal management della Società per monitorare e valutare l'andamento operativo della stessa, in quanto non influenzato dalla volatilità dovuta agli effetti dei diversi criteri di determinazione degli imponibili fiscali, dall'ammontare e caratteristiche del capitale impiegato nonché dalle relative politiche di ammortamento. Tale indicatore è definito per Dotstay come REDDITO OPERATIVO AL LORDO DEGLI AMMORTAMENTI (A-B CONTO ECONOMICO).

² Indicatore alternativo di Performance: L'EBIT (Earnings before interest and taxes) indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari.

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968



società che mira a superare quota 100 immobili in locazione diretta e che rappresentano il punto di break even per il ritorno in chiaro della società. I numeri dei volumi, in aumento, e dei costi, efficientati, danno un segnale dell'efficacia di questa strategia. Peraltro, il 2024 è stato un anno di semina in ottica dell'ampliamento del business: grazie agli accordi con due istituti universitari e al primo accordo di natura B2B con due società di consulenza per hotel, Dotstay ha consolidato il proprio posizionamento quale società di relocation per un nuovo bacino di utenti, che include studenti fuori sede e lavoratori costretti ad allontanarsi da casa per raggiungere il posto d'impiego. Due delle tre partnership sono state firmate dopo giugno 2024, dunque i risultati non beneficiano ancora degli effetti positivi delle stesse. Siamo, dunque, fiduciosi che l'attenta gestione delle risorse e la nostra affermazione nel mercato di riferimento porterà a un'ulteriore crescita della nostra realtà nel medio e lungo periodo”.

Nel primo semestre del 2024, Dotstay ha investito nel settore immobiliare e nella tecnologia, aumentando le locazioni dirette grazie ai trend di mercato legati all'inflazione e all'aumento dei tassi d'interesse, che hanno reso le locazioni più vantaggiose rispetto alle compravendite. Consapevole dell'iniziale sfida rappresentata dal maggiore impegno finanziario della locazione diretta, la strategia della Società si concentra sulla crescita dei ricavi nel medio-lungo termine e sul potenziamento del patrimonio immobiliare. In questa ottica, Dotstay ha implementato un piano di ribilanciamento dei costi, aumentando l'incidenza dei costi di locazione sui ricavi, che, sebbene siano cresciuti del 26%, sono stati ottimizzati attraverso un bilanciamento tra costi diretti, che generano ricavi immediati, e costi che contribuiscono indirettamente ai ricavi.

PRINCIPALI RISULTATI ECONOMICO-FINANZIARI CONSOLIDATI AL 30 GIUGNO 2024

I Ricavi delle Vendite si attestano a 521 migliaia di Euro, in crescita del 69% rispetto a 308 migliaia di Euro registrati al 30 giugno 2023, grazie agli investimenti sia strutturali che organizzativi effettuati nel corso del 2023 i cui effetti positivi si rilevano già nel primo semestre 2024.

Il Valore della Produzione del primo semestre 2024 è pari a 554 migliaia di Euro, rispetto a 339 migliaia di Euro del primo semestre 2023, in crescita del +64%. I ricavi da sub-locazioni sono pari ad Euro 477.987 e costituiscono l'86% del valore della produzione.

I Costi Totali si attestano a 1,1 milioni di Euro e comprendono costi del personale per 83 migliaia di Euro, costi per godimento di beni di terzi per 580 migliaia di Euro, costi per servizi per 290 migliaia di Euro.

L'EBITDA è pari a -472 migliaia di Euro rispetto a -457 migliaia di Euro registrati al 30 giugno 2023, per effetto dell'aumento dei costi di locazione e coerentemente con la strategia aziendale di incrementare gli immobili in locazione diretta. Infatti, grazie all'aumento di ricavi e un ribilanciamento dei costi, l'EBITDA seppur ancora negativo, è migliorato notevolmente in rapporto ai ricavi (da un rapporto di -149% sui ricavi al 30.06.2023, ad un -91% nel primo semestre 2024).

L'EBIT è pari a -572 migliaia di Euro, rispetto a -552 migliaia di Euro del primo semestre 2023.

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** è pari a -577 migliaia di Euro, in linea con i -573 migliaia di Euro al 30 giugno 2023.

La **Posizione Finanziaria Netta** è positiva (cassa) per 156 migliaia di Euro, rispetto ad una PFN positiva (cassa) di 699 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023.

Il **Patrimonio Netto** è pari a 531 migliaia di Euro, rispetto a 1,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2023.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO DEL PERIODO

In data **25 gennaio 2024** il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato 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 **18 aprile 2024** il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato ed approvato i KPI relativi agli immobili 31 marzo 2024, registrando n. 14 immobili in gestione immobiliare e n. 54 immobili in locazione diretta.

In data **29 aprile 2024**, nel corso dell'assemblea degli azionisti, è stato approvato il bilancio d'esercizio al 31.12.2023 ed è stato rinnovato l'incarico alla società di revisione BDO per il triennio 2024-2026.

In data **20 maggio 2024** Dotstay S.p.A. ha comunicato di aver siglato una *partnership* con Domus Academy, una tra le migliori scuole di design al mondo con sede a Milano, con l'obiettivo di migliorare la *brand awareness* tra gli studenti che si trasferiscono in città e che rappresentano uno dei target di riferimento della società.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

In data **18 luglio 2024** il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato ed approvato i KPI relativi agli immobili 30 giugno 2024, registrando n. 14 immobili in gestione immobiliare e n. 51 immobili in locazione diretta.

In data **22 luglio 2024** Dotstay S.p.A. ha comunicato di aver siglato partnership strategiche con le società 4Health Srl, realtà specializzata in servizi di ricerca e di sostegno per il collocamento in abitazioni delle unità lavorative limitrofe alle sedi attiva nel settore dell'ospitalità alberghiera di lusso, e SafeActive Consulting Srl, azienda che opera nella consulenza strategica commerciale e operativa per progetti in ambito di tecnologia, lusso, TLC e healthcare. La partnership si inquadra all'interno della strategia della Società per lo sviluppo del business B2B al fine di incrementare i ricavi e la marginalità senza alcun rischio finanziario.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Dopo una prima parte dell'esercizio 2024 orientata ad una azione calmierata sulle acquisizioni e il ribilanciamento dei costi, l'obiettivo della gestione è riprendere un percorso di acquisizione intensivo

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968



e raggiungere il prima possibile il break even della struttura, arrivando ad avere un asset immobiliare costituito da 100 unità immobiliari in locazione diretta.

A tal fine, il Consiglio di Amministrazione ha avviato un percorso finalizzato al recupero di ulteriori risorse entro la fine dell'esercizio corrente, rendendo così possibile un ritmo di acquisizione di immobili costante e rapido, il raggiungimento del *break even* e il rilancio definitivo del digitale con un incremento degli investimenti.

La relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2024 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

investor.relator@dotstay.com

Euronext Growth Advisor

EnVent Italia SIM S.p.A.

Via degli Omenoni, 2, 20121 Milano (MI)

+39 02 22175979

ega@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 consolidati di Stato Patrimoniale, Conto Economico e Rendiconto Finanziario al 30 giugno 2024.

Stato Patrimoniale

Stato patrimoniale	30/06/2024	31/12/2023
Immobilizzazioni Immateriali	589.006,00	630.993,00
Immobilizzazioni Materiali	30.966,00	34.512,00
Immobilizzazioni Finanziarie	259.000,00	244.150,00
Attivo Immobilizzato	878.972,00	909.655,00
Crediti verso clienti	32.183,00	19.815,00
Debiti verso fornitori	-70.910,00	-69.014,00
Crediti e debiti tributari	814,00	2.071,11
Altri crediti		5.036,00
Altri debiti	-277.055,00	-243.884,00
Ratei e Risconti netti	-181.277,00	-210.371,00
CCN	-496.245,00	-496.346,89
TFR + Fondo rischi	-7.141,00	-4.341,00
CIN	375.586,00	408.967,11
PFN (Cassa)	-155.797,00	-699.439,89
Debiti verso banche	73.779,00	103.689,00
Debiti tributari pregressi	55.526,00	50.218,11
Disponibilità liquide	285.102,00	853.347,00
Crediti verso azionisti		
PN	531.383,00	1.108.407,00
Fonti di finanziamento	375.586,00	408.967,11

Conto Economico

Conto economico riclassificato	30/06/2024	30/06/2023	Var%
Valore della produzione	553.978,00	338.740,00	64%
Costo materie pime	7.308,00	4.402,00	66%
costo servizi	290.039,00	301.164,00	-4%
Costo godimento beni di terzi	580.476,00	297.005,00	95%
Costo personale	82.878,00	55.600,00	49%
altri costi	65.760,00	137.731,00	-52%
Ebitda	- 472.483,00	- 457.162,00	3%
Ammortamenti	99.803,00	94.541,00	6%
Ebit	- 572.286,00	- 551.703,00	4%
Proventi e oneri finanziari	4.738,00	21.447,00	-78%
Imposte sul reddito	-	-	
Utile/perdita	- 577.024,00	- 573.150,00	1%

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

Flussi finanziari della gestione reddituale		
	30/06/2024	30/06/2023
Utile (perdita) dell'esercizio	-577.024,00	-573.150,00
Imposte sul reddito	0,00	0,00
Interessi passivi/(interessi attivi)	4.738,00	21.447,00
(Dividendi)	0,00	0,00
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0,00	0,00
Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-572.286,00	-551.703,00
Accantonamenti ai fondi	5.153,00	2.791,00
Ammortamenti delle immobilizzazioni	99.803,00	94.541,00
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0,00	0,00
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0,00	0,00
Altre rettifiche per elementi non monetari	0,00	0,00
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	104.956,00	97.332,00
Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	-467.330,00	-454.371,00
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0,00	0,00
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti (incluso intercompany)	12.368,00	2.216,00
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori (incluso intercompany)	1.896,00	-369.945,00
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-9.819,00	-23.909,00
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-19.275,00	-36.565,00
Altre variazioni del capitale circolante netto	44.772,00	343.327,00
Variazioni del capitale circolante netto	5.206,00	-84.876,00
Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	-462.124,00	-539.247,00
Interessi incassati/(pagati)	-4.738,00	-21.447,00
(Imposte sul reddito pagate)	0,00	0,00
Dividendi incassati	0,00	0,00
(Utilizzo dei fondi)	-2.353,00	-5.657,00
Altri incassi/(pagamenti)		-1.529,00
Altre rettifiche	-7.091,00	-28.633,00
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	-469.215,00	-567.880,00
Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
(Investimenti)	0,00	-4.886,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
Immobilizzazioni materiali	0,00	-4.886,00

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968



(Investimenti)	-54.270,00	-26.670,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
Immobilizzazioni immateriali	-54.270,00	-26.670,00
(Investimenti)	-14.850,00	-75.241,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
Immobilizzazioni finanziarie	-14.850,00	-75.241,00
(Investimenti)	0,00	0,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
Attività finanziarie non immobilizzate	0,00	0,00
Acquisizione o cessione di controllate o rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0,00	0,00
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-69.910,00	-106.797,00
Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-29.910,00	-23.409,00
Accensione finanziamenti	0,00	0,00
Rimborso finanziamenti	0,00	0,00
Mezzi di terzi	-29.910,00	-23.409,00
Variazione Capitale Sociale (incassi e rimborsi) (Rimborsi di capitale)	0,00	1.816.828,00
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		0,00
Mezzi propri	0,00	1.816.828,00
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-29.910,00	1.793.419,00
Disponibilità liquide iniziali anno	853.347,00	346.200,00
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-568.245,00	1.108.742,00
Disponibilità liquide finali anno	285.102,00	1.454.942,00
	OK	OK

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	852.395,00	346.200,00
Assegni		0,00
Danaro e valori in cassa	952,00	0,00
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	853.348,00	346.200,00
Di cui non liberamente utilizzabili		

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968



Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	284.150,00	1.454.224,00
Assegni	0,00	718,00
Danaro e valori in cassa	952,00	0,00
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	285.102,00	1.454.942,00
Di cui non liberamente utilizzabili		

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968