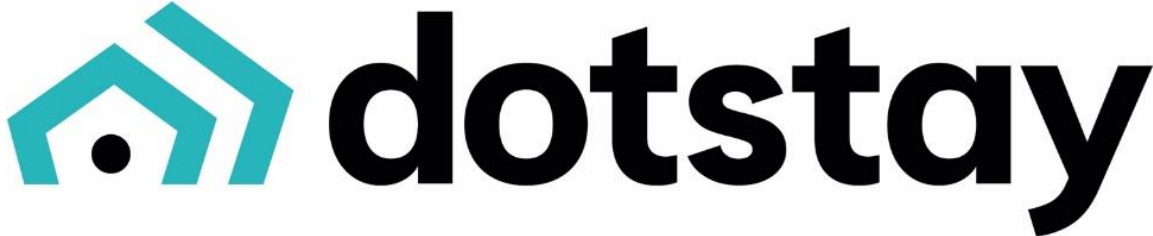


DOCUMENTO DI AMMISSIONE

RELATIVO ALL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI SU EURONEXT GROWTH MILAN -
SEGMENTO PROFESSIONALE, SISTEMA MULTILATERALE DI NEGOZIAZIONE
ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA S.P.A., DELLE AZIONI ORDINARIE E DEI
WARRANT DI DOTSTAY S.P.A.



Euronext Growth Advisor e Global Coordinator



Euronext Growth Milan è un sistema multilaterale di negoziazione dedicato primariamente alle piccole e medie imprese e alle società ad alto potenziale di crescita alle quali è tipicamente collegato un livello di rischio superiore rispetto agli emittenti di maggiori dimensioni o con business consolidati.

L'investitore deve essere consapevole dei rischi derivanti dall'investimento in questa tipologia di emittenti e deve decidere se investire soltanto dopo attenta valutazione.

Euronext Growth Milan – Segmento Professionale (“Euronext Growth Milan – PRO”) rappresenta il segmento del mercato Euronext Growth Milan accessibile solo agli investitori professionali così come individuati nell’Allegato II, parte 1 e 2 della Direttiva MiFID II.

Consob e Borsa Italiana non hanno esaminato né approvato il contenuto di questo documento.

Né il Documento di Ammissione né l'operazione descritta nel presente documento costituisce un'ammissione di strumenti finanziari in un mercato regolamentato così come definiti dal Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato (il “TUF”) e dal regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato (il “Regolamento Emittenti Consob”). Pertanto, non si rende necessaria la redazione di un prospetto secondo gli schemi previsti dal Regolamento Delegato UE n. 2019/980.

La pubblicazione del Documento di Ammissione non deve essere autorizzata dalla Consob ai sensi del Regolamento UE n. 2017/1129 (il “Regolamento Prospetto”) o di qualsiasi altra norma o regolamento disciplinante la redazione e la pubblicazione dei prospetti informativi (ivi inclusi gli articoli 94 e 113 del TUF). L'offerta rientra nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico ai sensi del Regolamento Prospetto e dell’art. 34-ter del Regolamento Emittenti Consob.

Borsa Italiana S.p.A. ha emesso il provvedimento di ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan – PRO in data 27 dicembre 2022. Si prevede che la data di inizio delle negoziazioni degli Strumenti Finanziari dell’Emittente sia il 29 dicembre 2022.

INDICE

DEFINIZIONI	9
GLOSSARIO	15
DOCUMENTI DISPONIBILI	17
CALENDARIO PREVISTO DELL'OPERAZIONE	18
SEZIONE PRIMA	19
1. PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, RELAZIONI DI ESPERTI E APPROVAZIONE DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI	20
1.1. Soggetti responsabili delle informazioni fornite nel Documento di Ammissione	20
1.2. Dichiarazione dei soggetti responsabili del Documento di Ammissione	20
1.3. Relazioni e pareri di esperti.....	20
1.4. Informazioni provenienti da terzi	20
2. REVISORI LEGALI.....	21
2.1. Revisori legali dei conti dell'Emittente	21
2.2. Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione	21
3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE	22
3.1. Premessa	22
3.2. Dati economici selezionati dall'Emittente relativi ai semestri chiusi al 30 giugno 2022 e al 30 giugno 2021.....	22
3.3. Dati economici selezionati dall'Emittente relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.....	27
3.4. Dati patrimoniali e finanziari selezionati dall'Emittente per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e 31 dicembre 2020	32
4. FATTORI DI RISCHIO	43
4.1. RISCHI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ OPERATIVA E AL SETTORE DELL'EMITTENTE	43
4.1.1. Rischi connessi alla redditività negativa dell'Emittente e alla sua capacità di generare utili	43
4.1.2. Rischi connessi alla mancata realizzazione o a ritardi nell'attuazione delle strategie di sviluppo e dei programmi futuri	44
4.1.3. Rischi connessi a fenomeni di stagionalità.....	45
4.1.4. Rischi connessi all'assenza di coperture assicurative	46
4.1.5. Rischi connessi ai diritti di proprietà intellettuale e industriale	47
4.1.6. Rischi connessi al funzionamento dell'infrastruttura tecnologica, alle attività di <i>hacking</i> e alla sicurezza informatica	48
4.1.7. Rischi connessi all'andamento macroeconomico e alle incertezze del contesto economico e politico in Italia, in Europa e globale	49
4.1.8. Rischi connessi alla competitività nel mercato di riferimento	50
4.1.9. Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza, stime ed elaborazioni interne	50
4.1.10. Rischi connessi ai rapporti con i <i>partners</i>	51
4.1.11. Rischi connessi alla riqualificazione dei rapporti.....	51
4.1.12. Rischi connessi all'evoluzione tecnologica e al mantenimento di elevati <i>standard</i> di innovazione	52
4.1.13. Rischi connessi al mancato <i>turnover</i> costante della clientela dell'Emittente	52
4.1.14. Rischi connessi a eventuali danni reputazionali e all'immagine dell'Emittente	53
4.1.15. Rischi connessi ai pagamenti online	54
4.2. RISCHI CONNESSI A FATTORI AMBIENTALI, SOCIALI E DI GOVERNANCE	55
4.2.1. Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave.....	55
4.2.2. Rischi connessi ai rapporti con Parti Correlate	55
4.2.3. Rischi connessi al reperimento e al mantenimento di personale qualificato.....	56

4.2.4.	Rischi connessi agli eventuali conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione	56
4.2.5.	Rischi connessi al sistema di governo societario e all'applicazione differita di determinate previsioni statutarie	57
4.3.	RISCHI CONNESSI ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO.....	58
4.3.1.	Rischi connessi all'indebitamento finanziario dell'Emittente e ai contratti di finanziamento esistenti.....	58
4.3.2.	Rischi connessi agli Indicatori Alternativi di Performance.....	59
4.4.	RISCHI CONNESSI AL QUADRO LEGALE E NORMATIVO.....	60
4.4.1.	Rischi connessi alla qualifica di PMI innovativa	60
4.4.2.	Rischi connessi alla normativa fiscale.....	61
4.4.3.	Rischi connessi all'ottenimento, al mantenimento e al rinnovo delle certificazioni ed autorizzazioni	62
4.4.4.	Rischi connessi alla tutela della <i>privacy</i> e all'adeguamento alla relativa normativa	63
4.4.5.	Rischi connessi al rispetto della normativa in materia di ambiente, salute e sicurezza sui luoghi di lavoro.....	64
4.4.6.	Rischi connessi alla normativa e alla regolamentazione dei settori di attività in cui opera l'Emittente	65
4.5.	RISCHI CONNESSI AL CONTROLLO INTERNO	65
4.5.1.	Rischi legati alla responsabilità amministrativa delle persone giuridiche e alla mancata adozione del modello organizzativo di cui al D.lgs. n. 231/2001	65
4.5.2.	Rischi connessi al sistema di controllo di gestione	66
B)	FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'OFFERTA E ALL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI SU <i>EURONEXT GROWTH MILAN – PRO</i> DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OFFERTI	66
B.1	Rischi connessi alla negoziazione su Euronext Growth Milan, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo degli Strumenti Finanziari	66
B.2	Rischi connessi ai Warrant e alle Azioni di Compendio	67
B.3	Rischi connessi agli impegni temporanei di inalienabilità degli Strumenti Finanziari della Società	68
B.4	Rischi connessi alla possibilità di revoca dalla negoziazione degli Strumenti Finanziari	69
B.5	Rischi connessi ai conflitti di interesse del Global Coordinator.....	69
5.	INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE	70
5.1.	Denominazione sociale dell'Emittente	70
5.2.	Luogo e numero di registrazione dell'Emittente e codice identificativo del soggetto giuridico (LEI).....	70
5.3.	Data di costituzione e durata dell'Emittente	70
5.4.	Sede legale e forma giuridica dell'Emittente, legislazione in base alla quale opera, paese di costituzione, indirizzo e numero di telefono della sede legale	70
6.	PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ.....	71
6.1.	Principali attività	71
6.1.1.	Introduzione	71
6.1.2.	L'operatività e il modello di <i>business</i> del Gruppo	72
6.1.3.	Fattori chiave di successo	79
6.1.4.	Nuovi prodotti e servizi	79
6.2.	Principali mercati	79
6.2.1.	Mercato di riferimento.....	79
6.2.2.	Posizionamento competitivo.....	85
6.3.	Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente	87
6.4.	Strategia e obiettivi.....	89
6.5.	Dipendenza dell'Emittente da marchi, brevetti e certificazioni, da contratti industriali, commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazione	90
6.5.1.	Marchi, brevetti o licenze.....	90
6.5.2.	Clienti e fornitori	90

6.5.3.	Contratti di finanziamento.....	90
6.6.	Fonti delle dichiarazioni formulate dall'Emittente riguardo alla sua posizione concorrenziale	91
6.7.	Investimenti	91
6.7.1.	Descrizione dei principali investimenti effettuati dall'Emittente	91
6.7.2.	Descrizione dei principali investimenti in corso di realizzazione	92
6.7.3.	<i>Joint ventures</i> e società partecipate.....	92
6.7.4.	Eventuali problematiche ambientali in grado di influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali.....	92
7.	STRUTTURA ORGANIZZATIVA.....	93
7.1.	Descrizione del gruppo a cui appartiene l'Emittente	93
7.2.	Società controllate e partecipate dall'Emittente	93
8.	CONTESTO NORMATIVO.....	94
9.	INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE	103
9.1.	Tendenze recenti sull'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita dalla chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2021 fino alla Data del Documento di Ammissione.....	103
9.2.	Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso	103
10.	PREVISIONI E STIME DEGLI UTILI.....	104
11.	ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI	105
11.1.	Informazioni sugli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza e gli Alti Dirigenti.....	105
11.1.1.	Consiglio di Amministrazione	105
11.1.2.	Collegio Sindacale.....	110
11.1.3.	Alti Dirigenti	113
11.2.	Conflitti di interesse degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza e degli Alti Dirigenti	114
11.2.1.	Conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione	114
11.2.2.	Conflitti di interessi dei componenti del Collegio Sindacale	114
11.2.3.	Conflitti di interessi degli Alti Dirigenti	114
11.2.4.	Eventuali accordi con i principali azionisti, clienti, fornitori dell'Emittente o altri a seguito dei quali i componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale o gli Alti Dirigenti sono stati nominati	114
11.2.5.	Eventuali restrizioni in forza delle quali i componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale o gli Alti Dirigenti hanno acconsentito a limitare i propri diritti a cedere e trasferire, per un certo periodo di tempo, gli strumenti finanziari dell'Emittente dagli stessi posseduti	114
12.	PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....	116
12.1.	Durata della carica dei componenti del Consiglio di Amministrazione e dei membri del Collegio Sindacale.....	116
12.2.	Contratti di lavoro stipulati dai componenti del Consiglio di Amministrazione e dai componenti del Collegio Sindacale con l'Emittente che prevedono indennità di fine rapporto	116
12.3.	Osservanza delle norme in materia di governo societario applicabili all'Emittente	116
12.4.	Potenziali impatti significativi sul governo societario	117
13.	DIPENDENTI.....	118
13.1.	Dipendenti	118
13.2.	Partecipazioni azionarie e <i>stock options</i> dei membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale o degli Alti Dirigenti.....	118
13.3.	Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente.....	119
14.	PRINCIPALI AZIONISTI.....	120
14.1.	Azionisti che detengono partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente soggette a notificazione.....	120

14.2.	Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti dell'Emittente.....	121
14.3.	Indicazione dell'eventuale soggetto controllante l'Emittente.....	121
14.4.	Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente.....	121
15.	OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	122
15.1.	Descrizione delle operazioni con Parti Correlate poste in essere dall'Emittente	122
16.	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI SULLA STRUTTURA E SUL FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETÀ.....	126
16.1.	Capitale sociale	126
16.1.1.	Capitale sociale sottoscritto e versato.....	126
16.1.2.	Esistenza di quote non rappresentative del capitale, precisazione del loro numero e delle loro caratteristiche principali	126
16.1.3.	Azioni proprie	126
16.1.4.	Ammontare delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant	126
16.1.5.	Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale	126
16.1.6.	Esistenza di offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di eventuali membri dell'Emittente	127
16.1.7.	Evoluzione del capitale sociale dalla data di costituzione.....	127
16.2.	Atto costitutivo e Statuto sociale	129
16.2.1.	Oggetto sociale e scopi dell'Emittente	129
16.2.2.	Diritti, privilegi e restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti	131
16.2.3.	Disposizioni statutarie che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente	134
17.	PRINCIPALI CONTRATTI.....	136
17.1.	Contratto di finanziamento stipulato tra l'Emittente ed Intesa Sanpaolo S.p.A. del 16 febbraio 2021.....	136
17.2.	Contratto di finanziamento stipulato tra l'Emittente e UniCredit S.p.A. del 13 maggio 2020.....	137
17.3.	Contratto di finanziamento stipulato tra l'Emittente ed Intesa Sanpaolo S.p.A. del 29 maggio 2018.....	138
	SEZIONE SECONDA	139
1.	PERSONE RESPONSABILI	140
1.1.	Persone responsabili, informazioni provenienti da terzi, relazioni di esperti e approvazione da parte delle autorità competenti.....	140
1.2.	Dichiarazione di responsabilità.....	140
1.3.	Relazioni e pareri di esperti.....	140
1.4.	Informazioni provenienti da terzi	140
1.5.	Autorità competente	140
2.	FATTORI DI RISCHIO	141
3.	INFORMAZIONI ESSENZIALI	142
3.1.	Dichiarazione relativa al capitale circolante	142
3.2.	Ragioni dell'Offerta e impiego dei proventi	142
4.	INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE E AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE.....	143
4.1.	Descrizione degli Strumenti Finanziari da offrire e/o da ammettere alla negoziazione	143
4.2.	Legislazione in base alla quale gli Strumenti Finanziari sono emessi	143
4.3.	Caratteristiche degli Strumenti Finanziari	143
4.4.	Valuta di emissione degli Strumenti Finanziari	143
4.5.	Descrizione dei diritti connessi agli Strumenti Finanziari	143
4.6.	Indicazione delle delibere, delle autorizzazioni e delle approvazioni in virtù delle quali gli Strumenti Finanziari saranno emessi.....	144

4.7.	Data di emissione e di messa a disposizione degli Strumenti Finanziari	145
4.8.	Descrizione di eventuali restrizioni alla trasferibilità degli Strumenti Finanziari	145
4.9.	Indicazione dell'esistenza di eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto residuali in relazione agli Strumenti Finanziari.....	145
4.10.	Offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi sulle Azioni dell'Emittente nel corso dell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso	145
4.11.	Profili fiscali.....	145
4.12.	Ulteriori impatti	146
4.13.	Offerente.....	146
5.	POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA	147
5.1.	Azionisti Venditori.....	147
5.2.	Numero e classe degli strumenti finanziari offerti da ciascuno dei possessori degli strumenti finanziari che procedono alla vendita	147
5.3.	Se un azionista principale vende i titoli, l'entità della sua partecipazione sia prima sia immediatamente dopo l'emissione	147
5.4.	Accordi di lock-up	147
6.	SPESE LEGATE ALL'AMMISSIONE DELLE AZIONI ORDINARIE SU EURONEXT GROWTH MILAN – PRO.....	149
7.	DILUIZIONE	150
7.1.	Valore della diluizione	150
	7.1.1. Confronto tra le partecipazioni ed i diritti di voto degli attuali azionisti prima e dopo gli Aumenti di Capitale	150
	7.1.2. Confronto tra il valore del patrimonio netto e il prezzo del Collocamento	151
7.2.	Diluizione degli attuali azionisti qualora una parte dell'emissione di Azioni sia riservata solo a determinati investitori	151
8.	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....	152
8.1.	Soggetti che partecipano all'operazione	152
8.2.	Indicazione di altre informazioni contenute nella nota informativa sugli strumenti finanziari sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali dei conti.....	152
	REGOLAMENTO DEI WARRANT "WARRANT DOTSTAY 2022-2025"	154

AVVERTENZA

Il presente Documento di Ammissione è stato redatto in conformità al Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan ai fini dell'ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan – PRO degli Strumenti Finanziari di Dotstay S.p.A. (la “**Società**” o l’“**Emittente**”) e non costituisce un prospetto ai sensi e per gli effetti del TUF, del Regolamento Emittenti Consob e del Regolamento Prospetto.

Gli Strumenti Finanziari (come *infra* definiti) non sono negoziate in alcun mercato regolamentato italiano o estero e la Società non ha presentato domanda di ammissione alle negoziazioni degli Strumenti Finanziari in altri mercati (fatta eccezione per Euronext Growth Milan). Al fine di effettuare un corretto apprezzamento degli Strumenti Finanziari oggetto del presente Documento di Ammissione, è necessario esaminare con attenzione tutte le informazioni contenute nel presente documento, ivi incluso il Capitolo 4, rubricato “*Fattori di Rischio*”.

Le Azioni sono state offerte agli investitori professionali così come individuati nell'Allegato II, parte 1 e 2 della Direttiva MiFID II, in prossimità dell'ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan – PRO, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della Parte II (“**Linee Guida**”) del Regolamento Emittenti, nell'ambito di un collocamento rientrante nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari previsti dal Regolamento Prospetto e dall'articolo 34-ter del Regolamento Emittenti Consob.

Pertanto, non si rende necessaria la redazione di un prospetto secondo gli schemi previsti dal Regolamento Delegato UE n. 2019/980. La pubblicazione del presente documento non deve essere autorizzata dalla Consob ai sensi del Regolamento Prospetto o di qualsiasi altra norma o regolamento disciplinante la redazione e la pubblicazione dei prospetti informativi (ivi inclusi gli articoli 94 e 113 del TUF).

Il presente Documento di Ammissione non potrà essere diffuso, né direttamente né indirettamente, in Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d'America o in qualsiasi altro paese nel quale l'offerta delle Azioni non sia consentita in assenza di specifiche autorizzazioni da parte delle autorità competenti e/o comunicato ad investitori residenti in tali paesi, fatte salve eventuali esenzioni previste dalle leggi applicabili. La pubblicazione e la distribuzione del presente Documento di Ammissione in giurisdizioni diverse dall'Italia potrebbe essere soggetta a restrizioni di legge o regolamentari. Ogni soggetto che entri in possesso del presente Documento di Ammissione dovrà preventivamente verificare l'esistenza di tali normative e restrizioni ed osservare tali restrizioni.

Gli Strumenti Finanziari non sono stati e non saranno registrati ai sensi dello *United States Securities Act* of 1933 e sue successive modifiche, o presso qualsiasi autorità di regolamentazione finanziaria di uno stato degli Stati Uniti o in base alla normativa in materia di strumenti finanziari in vigore in Australia, Canada, Sud Africa o Giappone. Gli Strumenti Finanziari non potranno essere offerti, venduti o comunque trasferiti, direttamente o indirettamente, in Australia, Canada, Giappone, Sud Africa, Stati Uniti d'America o in qualsiasi altro paese nel quale tale offerta non sia consentita in assenza di autorizzazioni da parte delle competenti autorità (gli “**Altri Paesi**”) né potranno essere offerti, venduti o comunque trasferiti, direttamente o indirettamente, per conto o a beneficio di cittadini o soggetti residenti in Australia, Canada, Giappone, Stati Uniti d'America, Sud Africa o in Altri Paesi, fatto salvo il caso in cui la Società si avvalga, a sua discrezione, di eventuali esenzioni previste dalle normative ivi applicabili. La violazione di tali restrizioni potrebbe costituire una violazione della normativa applicabile in materia di strumenti finanziari nella giurisdizione di competenza.

Il presente Documento di Ammissione è disponibile sul sito *internet* dell'Emittente: www.dotstay.com.

La Società dichiara che utilizzerà la lingua italiana per tutti i documenti messi a disposizione degli azionisti e per qualsiasi altra informazione prevista dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

Si precisa, inoltre, che per le finalità connesse all'ammissione alle negoziazioni degli Strumenti Finanziari della Società sull'Euronext Growth Milan – PRO, EnVent Capital Markets Ltd. (“**EnVent**”) ha agito nella

propria veste di Euronext Growth Advisor della Società ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan e del Regolamento Euronext Growth Advisor.

Ai sensi dei Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan e del Regolamento Euronext Growth Advisor, EnVent è responsabile unicamente nei confronti di Borsa Italiana. EnVent, pertanto, non si assume alcuna responsabilità nei confronti di qualsiasi soggetto che, sulla base del presente Documento di Ammissione, decida, in qualsiasi momento, di investire nella Società.

Si rammenta che responsabili nei confronti degli investitori in merito alla completezza e veridicità dei dati e delle informazioni contenute nel Documento di Ammissione sono unicamente i soggetti indicati nella Sezione Prima, Capitolo 1, e nella Sezione Seconda, Capitolo 1 del Documento di Ammissione.

Si segnala che per la diffusione delle informazioni regolamentate l'Emittente si avvarrà del circuito SDIR eMarket SDIR gestito da Spafid Connect S.p.A. con sede legale in Foro Buonaparte, 10, Milano.

DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno del Documento di Ammissione. Tali definizioni e termini, salvo diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato ovvero, ove applicabile, indicato nel Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

Accordi di Lock-Up	L'Accordo di Lock-Up Emittente e gli Accordi di Lock-Up Azionisti.
Accordo di Lock-Up Emittente	Gli impegni assunti dalla Società per il periodo decorrente dalla Data di Inizio delle Negoziazioni su Euronext Growth Milan – PRO fino al diciottesimo mese successivo, tra l'altro, a (i) non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, atti di disposizione o comunque operazioni che abbiano per oggetto o per effetto, direttamente o indirettamente, l'attribuzione o il trasferimento a terzi delle Azioni; e (ii) non promuovere, approvare e/o effettuare, operazioni di aumento di capitale o di emissione di prestiti obbligazionari convertibili in (o scambiabili con) Azioni della Società senza il preventivo consenso scritto dell'Euronext Growth Advisor.
Accordi di Lock-Up Azionisti	Gli impegni assunti dalla quasi totalità dei soci della Società per il periodo decorrente dalla data di sottoscrizione degli accordi e fino a 12 mesi successivi (18 mesi solo per il socio Alessandro Adamo) dalla Data di Inizio delle Negoziazioni su Euronext Growth Milan – PRO, tra l'altro, a (i) non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, atti di disposizione o comunque operazioni che abbiano per oggetto o per effetto, direttamente o indirettamente, l'attribuzione o il trasferimento a terzi delle Azioni; e (ii) non promuovere, approvare e/o effettuare, operazioni di aumento di capitale o di emissione di prestiti obbligazionari convertibili in (o scambiabili con) Azioni della Società senza il preventivo consenso scritto dell'Euronext Growth Advisor.
Ammissione	L'ammissione delle Azioni Ordinarie alle negoziazioni su Euronext Growth Milan – PRO.
Assemblea	L'assemblea dei soci dell'Emittente.
Aumento di Capitale	L'aumento del capitale sociale a pagamento, in via scindibile, ai sensi dell'articolo 2439 del Codice Civile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5 del Codice Civile, per massimi nominali Euro 21.428,56, oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 1.071.428 Azioni Ordinarie, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 12 dicembre 2022 in esecuzione della delega ai sensi dell'articolo 2443 c.c. conferita dall'Assemblea del 31 ottobre 2022 a servizio dell'operazione di ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan – PRO da offrirsi nell'ambito del Collocamento.
Aumento di Capitale Warrant	L'aumento del capitale sociale a pagamento, in via scindibile e progressiva, deliberato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 12 dicembre 2022, in esecuzione della

delega ai sensi dell'articolo 2443 c.c. conferita dall'Assemblea del 31 ottobre 2022, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile, per un ammontare complessivo massimo pari ad Euro 1.566.963, comprensivo di sovrapprezzo, a servizio dell'esercizio dei Warrant, mediante emissione, in una o più *tranche*, di massime n. 267.857 Azioni di Compendio da riservarsi all'esercizio dei Warrant, con godimento regolare, da riservare in sottoscrizione esclusivamente ai titolari dei Warrant, in ragione del rapporto di n. 1 Azione di Compendio ogni n. 4 Warrant posseduti a determinate condizioni previste nel Regolamento Warrant.

Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali

Il Garante per la protezione dei dati personali, autorità amministrativa indipendente istituita dalla cosiddetta legge sulla *privacy* (legge 31 dicembre 1996, n. 675), poi disciplinata dal Codice Privacy.

Azioni

Le Azioni Ordinarie e le Azioni a Voto Plurimo.

Azioni a Voto Plurimo

Le complessive n. 548.657 azioni di categoria speciale dell'Emittente, prive dell'indicazione del valore nominale, che daranno diritto a 3 voti nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società aventi le caratteristiche indicate all'articolo 6 dello Statuto e non ammesse alle negoziazioni su alcun sistema multilaterale di negoziazione o mercato regolamentato.

Azioni di Compendio

Le massime n. 267.857 Azioni ordinarie di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di Capitale Warrant, da sottoscrivere, secondo i termini e le condizioni di cui al Regolamento Warrant.

Azioni Ordinarie

Le azioni ordinarie della Società, prive del valore nominale, con godimento regolare, liberamente trasferibili.

Borsa Italiana

Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari, n. 6.

Cambiamento Sostanziale

Con riferimento al capitale sociale dell'Emittente, indica il raggiungimento o il superamento delle soglie del 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50%, 66,6% e 90% nonché la riduzione al di sotto delle soglie anzidette ai sensi della Disciplina sulla Trasparenza, così come richiamata dal Regolamento Emittenti.

Codice Civile

Il Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262, come successivamente integrato e modificato.

Codice Privacy

Il Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modificazioni, intendendosi come tale il Codice in materia di protezione dei dati personali, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al Regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE.

Collegio Sindacale

Il collegio sindacale dell'Emittente.

Collocamento o Offerta	L'offerta di massime n. 1.071.428 Azioni Ordinarie e di Warrant rivenienti dall'Aumento di Capitale nell'ambito di un collocamento riservato, a (a) investitori qualificati italiani, così come definiti ed individuati dall'articolo 2 del Regolamento Prospetto; e (b) investitori istituzionali esteri (appartenenti a qualsiasi Stato ad eccezione dell'Australia, del Canada, del Giappone e degli Stati Uniti d'America).
Consiglio di Amministrazione	Il consiglio di amministrazione dell'Emittente.
Consob	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G. B. Martini n. 3.
Data del Documento di Ammissione	La data di pubblicazione sul sito <i>internet</i> dell'Emittente del Documento di Ammissione.
Data di Inizio delle Negoziazioni	La data di inizio delle negoziazioni delle Azioni Ordinarie e dei Warrant su Euronext Growth Milan - PRO.
Decreto 231	Il Decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231, come successivamente modificato e integrato, relativo alla disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica.
Direttiva MiFID II	La direttiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 15 maggio 2014 relativa ai mercati degli strumenti finanziari, che modifica la direttiva 2002/92/CE e la direttiva 2011/61/UE
Disciplina sulla Trasparenza	La normativa in tema di trasparenza e di informativa pubblicata nel TUF e nel Regolamento Emittenti Consob, tempo per tempo applicabile. Nelle ipotesi di emissione di azioni a voto plurimo, ai fini dell'adempimento degli obblighi di comunicazione, per capitale sociale si intende sia il numero complessivo dei diritti di voto sia il numero di azioni ordinarie detenute e sono dovute entrambe le comunicazioni. Non trova applicazione l'articolo 120, comma 4- <i>bis</i> del TUF.
Disposizioni Parti Correlate	Le Disposizioni in tema di Parti Correlate pubblicate da Borsa Italiana tempo per tempo in vigore.
Documento di Ammissione	Il presente documento di ammissione predisposto ai sensi dell'articolo 3 del Regolamento Emittenti.
DS Real Estate	DS Real Estate S.r.l., con sede in via Crespi 57, 20159 Milano, P.IVA, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza e Lodi 12379680965.
Emittente o Dotstay o Società	Dotstay S.p.A., con sede in via Crespi 57, 20159 Milano, P.IVA, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza e Lodi 08369730968.
EnVent o Euronext Growth Advisor	EnVent Capital Markets Ltd., con sede in 42 Berkeley Square W1J5AW, Londra (Regno Unito), società registrata in Inghilterra e Galles con numero 9178742. EnVent è autorizzata dalla Financial Conduct Authority (FCA) al numero 651385, per le

attività di *advisory, arranging e placing without firm commitment* ed è autorizzata in Italia dalla Consob ad operare in regime di c.d. “libera prestazione di servizi”.

Euronext Growth Milan – PRO

Euronext Growth Milan – Segmento Professionale, il sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., accessibile solo agli investitori professionali così come individuati nell’Allegato II, parte 1 e 2 della Direttiva MiFID II.

Flottante

La parte del capitale sociale dell’Emittente effettivamente in circolazione nel mercato azionario, con esclusione dal computo delle partecipazioni azionarie di controllo, di quelle vincolate da patti parasociali e di quelle soggette a vincoli alla trasferibilità (come clausole di *lock-up*), nonché delle partecipazioni superiori al 5% calcolate secondo i criteri indicati nella Disciplina sulla Trasparenza richiamata dal Regolamento Emittenti. Rientrano nel computo per la determinazione del Flottante le azioni possedute da organismi di investimento collettivo del risparmio, da fondi pensione e da enti previdenziali.

Gruppo

L’Emittente e DS Real Estate.

Indicatori Alternativi di Performance o IAP

Acronimo di Indicatori Alternativi di Performance. Secondo l’art. 17 degli Orientamenti ESMA ESMA/2015/1415, uno IAP è inteso come un indicatore finanziario di *performance* finanziaria, posizione finanziaria o flussi di cassa storici o futuri, diverso da un indicatore finanziario definito o specificato nella disciplina applicabile sull’informativa finanziaria.

ISIN

Acronimo di *International Security Identification Number*, ossia il codice internazionale per identificare gli strumenti finanziari.

LEI

Acronimo di *Legal Entity Identifier*, ossia il codice composto da 20 caratteri alfanumerici costruito adottando lo *standard* internazionale ISO 17442:2012.

MAR

Il Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014, relativo agli abusi di mercato (*Market Abuse Regulation*).

Modello Organizzativo

Il modello di organizzazione, gestione e controllo adottato ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001.

Monte Titoli

Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari, n. 6.

Panel

Il collegio di probiviri composto da tre membri nominati da Borsa Italiana che, in base al Regolamento Emittenti con competenza in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria (articoli 106 e 109 TUF).

Parti Correlate

Le “parti correlate” così come individuate, anche attraverso rinvii ai principi contabili di riferimento, nel regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato, recante disposizioni in

materia di operazioni con parti correlate.

PMI Innovativa	Le PMI innovative sono società di capitali, costituite anche in forma cooperativa, che rispettano i limiti dimensionali delle piccole e medie imprese e i parametri riguardanti l'innovazione tecnologica.
Principi Contabili Italiani	I principi contabili utilizzati per la redazione delle informazioni finanziarie dell'Emittente, contenute nel Documento di Ammissione e più esattamente i principi contabili vigenti in Italia alla Data del Documento di Ammissione, che disciplinano i criteri di redazione dei bilanci emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità.
Regolamento Emittenti	Il Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan approvato e pubblicato da Borsa Italiana, come successivamente modificato e integrato, in vigore alla Data del Documento di Ammissione.
Regolamento Emittenti Consob	Il regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.
Regolamento Intermediari Consob	Il regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli intermediari, adottato dalla Consob con delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018, come successivamente modificato e integrato.
Regolamento Euronext Growth Advisor	Il Regolamento Euronext Growth Advisor approvato e pubblicato da Borsa Italiana, come successivamente modificato e integrato, in vigore alla Data del Documento di Ammissione.
Regolamento Prospetto	Il Regolamento UE n. 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 giugno 2017, relativo al prospetto da pubblicare per l'offerta pubblica o l'ammissione alla negoziazione di titoli in un mercato regolamentato, come successivamente modificato ed integrato.
Regolamento Warrant	Il regolamento dei Warrant riportato in Appendice al presente Documento di Ammissione.
Sistema Monte Titoli	Il sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli.
Società di Revisione	BDO Italia S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Abruzzi n. 94, P.IVA, codice fiscale e numero iscrizione al registro delle imprese di Milano 07722780967.
Statuto	Lo statuto sociale dell'Emittente approvato dall'assemblea della Società in data 31 ottobre 2022.
Strumenti Finanziari	Le Azioni Ordinarie e i Warrant.
Testo Unico della Finanza o TUF	Il Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato.
Testo Unico delle Imposte sui Redditi o TUIR	Il Decreto del Presidente della Repubblica del 22 dicembre 1986, n. 917, come successivamente modificato ed integrato.

Warrant

I “*Warrant Dotstay 2022-2025*” emessi dall’Emittente con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 12 dicembre 2022.

GLOSSARIO

Sono indicati qui di seguito i principali termini utilizzati all'interno del Documento di Ammissione. Tali termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. I termini definiti al singolare s'intendono anche al plurale e viceversa, ove il contesto lo richieda.

Angel	L'assistente personale messo a disposizione dall'Emittente al cliente per la ricerca dell'immobile.
Business to Business o B2B	Il complesso delle attività commerciali svolte da un'impresa verso un'altra impresa.
Business to Consumer o B2C	Il complesso delle attività commerciali svolte da un'impresa direttamente verso il consumatore finale.
Buy-to-rent	L'acquisto a riscatto è una tipologia di contratto che riserva a chi ha il godimento del bene la possibilità di utilizzare le quote di locazione quale anticipo corrisposto al proprietario, e di ottenere la proprietà del bene dopo un certo periodo alle condizioni predeterminate.
Compounded Average Growth Rate o CAGR	Il tasso annuo di crescita composto con il quale si misura la crescita percentuale media di una grandezza in un lasso di tempo. Rappresenta uno degli indicatori più utilizzati per calcolare il rendimento medio di un investimento in un dato periodo.
Customer experience	La reazione soggettiva di un cliente di fronte ad un contatto diretto o indiretto con le attività svolte da un'impresa.
Digital transformation	L'insieme di cambiamenti tecnologici, organizzativi, operativi e manageriali che consente di elaborare e rendere accessibili grandi quantità di dati e contenuti indipendentemente dalla concreta disponibilità di risorse (materiali e/o umane), con conseguente creazione di nuove connessioni tra persone, luoghi e cose, efficientamento dei processi, raggiungimento di elevati livelli di sostenibilità e riduzione dei costi.
E-commerce	L'insieme di transazioni commerciali (acquisto, vendita, ordine e pagamento) poste in essere tra produttore e consumatore mediante l'utilizzo di computer e reti telematiche.
Property management	La gestione di una proprietà immobiliare composta dalle attività di controllo, manutenzione e supervisione di immobili.
Proptech	Il termine proptech deriva dalla crasi delle parole "property" e "technology", indica soluzioni, tecnologie e strumenti per l'innovazione dei processi, dei prodotti, dei servizi e del mercato nel real estate
Relocation	L'insieme di servizi che agevolano il trasferimento di una persona fisica e della sua famiglia in una nuova destinazione, oppure il trasferimento di un qualsiasi individuo per motivi lavorativi, culturali o di studio.

Rent-to-rent

L'affitto garantito sussiste ove una persona fisica o una società si interessano ad una proprietà (in questo caso appartamenti) e garantiscono al proprietario il pagamento di un canone di affitto fisso.

DOCUMENTI DISPONIBILI

I seguenti documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente in via Crespi 57, 20159 Milano, nonché sul sito *internet* www.dotstay.com:

- i. il Documento di Ammissione;
- ii. lo Statuto dell'Emittente;
- iii. il Regolamento Warrant;
- iv. il Bilancio di esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2021; e
- v. il Bilancio intermedio al 30 giugno 2022

CALENDARIO PREVISTO DELL'OPERAZIONE

Data di presentazione della comunicazione di pre-ammissione	12 dicembre 2022
Data di presentazione della domanda di ammissione	21 dicembre 2022
Data del Documento di Ammissione	27 dicembre 2022
Data di ammissione degli Strumenti Finanziari alle negoziazioni	27 dicembre 2022
Data di Inizio delle Negoziazioni	29 dicembre 2022

SEZIONE PRIMA

1. PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, RELAZIONI DI ESPERTI E APPROVAZIONE DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI

1.1. Soggetti responsabili delle informazioni fornite nel Documento di Ammissione

La responsabilità della completezza e veridicità dei dati, delle informazioni e delle notizie contenuti nel presente Documento di Ammissione è assunta da Dotstay S.p.A., con sede in via Crespi 57, 20159 Milano, P.IVA, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza e Lodi 08369730968.

1.2. Dichiarazione dei soggetti responsabili del Documento di Ammissione

L'Emittente attesta che, avendo esso adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni contenute nel Documento di Ammissione sono, per quanto a propria conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

1.3. Relazioni e pareri di esperti

Fatte salve le fonti di mercato indicate nel Documento di Ammissione nonché le relazioni emesse dalla Società di Revisione, ai fini del Documento di Ammissione non sono stati rilasciati pareri o relazioni da alcun esperto.

1.4. Informazioni provenienti da terzi

Le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provengono da fonti terze solo ove espressamente indicato. In relazione a tali informazioni l'Emittente dichiara che le informazioni provenienti da terzi e riportate nel presente Documento di Ammissione sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto a propria conoscenza o sia stato in grado di accertare sulla base di informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

Le fonti delle predette informazioni sono specificate nei medesimi paragrafi del Documento di Ammissione in cui le stesse sono riportate.

2. REVISORI LEGALI

2.1. Revisori legali dei conti dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione la società incaricata della revisione legale dell'Emittente è BDO Italia S.p.A. con sede legale in Milano, viale Abruzzi n. 94, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, C.F. e P.IVA 07722780967, iscritta al numero 167911 del Registro dei Revisori legali tenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ed istituito ai sensi dell'art. 2 del Decreto Legislativo n. 39/2010 (la "**Società di Revisione**").

In data 9 giugno 2022 l'Assemblea ordinaria dell'Emittente ha conferito alla Società di Revisione, l'incarico per la revisione legale del bilancio di esercizio relativo agli esercizi 2021, 2022 e 2023, redatti in conformità ai Principi Contabili Italiani, nonché per la revisione contabile limitata del Bilancio intermedio relativa a ciascuno dei periodi infra-annuali con chiusura al 30 giugno, ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. 39/2010. Tale nomina è seguita alle dimissioni del revisore legale e non sussisteva l'obbligo di nomina di ulteriori organi di controllo dal momento che la Società in tale data era una società a responsabilità limitata (soggetta all'obbligo di revisione legale in quanto iscritta alla sezione speciale delle PMI innovative) e che la trasformazione della Società in società per azioni è stata deliberata dall'Assemblea in data 31 ottobre 2022. I dati economici al 30 giugno 2021 non sono stati oggetto di revisione in quanto sono esposti ai soli fini comparativi.

In data 31 ottobre 2022, l'assemblea della Società ha integrato altresì l'incarico alla Società di Revisione, condizionatamente all'Ammissione a quotazione delle azioni, per quanto riguarda revisione legale per il bilancio consolidato per gli esercizi 2022 e 2023 nonché la revisione limitata del bilancio intermedio al 30 giugno 2022 e al bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2023.

L'incarico conferito alla Società di Revisione prevede il rilascio, da parte di quest'ultima, di un "giudizio" su ciascun bilancio (di esercizio e consolidato) della Società ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. 39/2010 e su ciascun bilancio intermedio consolidato per ciascuno degli esercizi sopra considerati.

In data 2 dicembre 2022, il Collegio Sindacale ha verificato che l'incarico conferito dall'Assemblea ordinaria in data 9 giugno 2022 è coerente con la normativa che la Società sarà tenuta ad osservare una volta ammessa su Euronext Growth Milan – PRO ai sensi dell'art. 6-*bis* del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

2.2. Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione

Fino alla Data del Documento di Ammissione non è intervenuta alcuna revoca dell'incarico conferito dall'Emittente alla Società di Revisione né la Società di Revisione ha rinunciato all'incarico conferitole.

3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

3.1. Premessa

Nel presente capitolo del Documento di Ammissione sono fornite talune informazioni finanziarie selezionate dell'Emittente relativamente al periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2022, agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020, predisposti in conformità alla normativa vigente integrata e interpretata dai Principi Contabili Italiani.

Il bilancio intermedio dell'Emittente al 30 giugno 2022, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani, è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 31 ottobre 2022 e sottoposto a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 15 novembre 2022.

Il bilancio di esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2021, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani, è stato approvato dall'Assemblea in data 29 giugno 2022 ed è stato sottoposto a revisione contabile da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione di revisione, contenente un giudizio senza modifiche, in data 29 giugno 2022. In tale occasione, l'Emittente ha redatto il bilancio in forma abbreviata, applicando le condizioni previste dall'art. 2435-bis del Codice Civile e si era avvalso della facoltà di non redigere la relazione sulla gestione. A seguito della decisione di avviare il processo di quotazione sul mercato Euronext Growth Milan, l'Emittente ha espresso l'intenzione di procedere con la predisposizione del bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 in forma ordinaria e successiva riapprovazione in data 31 ottobre 2022, con relazione, contenente giudizio senza modifiche, rilasciata da parte della Società di Revisione in data 14 ottobre 2022.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente detiene l'intero capitale sociale di DS Real Estate, attiva nel campo della mediazione immobiliare e costituita dall'Emittente in data 19 aprile 2022. Al semestre chiuso al 30 giugno 2022, DS Real Estate non aveva ancora iscritto ricavi, mentre, nel secondo semestre del 2022, l'attività di DS Real Estate risulta essere stata avviata a tal punto che, alla data del 31 ottobre 2022, DS Real Estate ha registrato ricavi per Euro 64 migliaia. Pertanto, a partire dal bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, DS Real Estate sarà oggetto di consolidamento nel bilancio dell'Emittente.

L'Emittente si è avvalsa della facoltà di esonero di redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs 127/1991, poiché le imprese controllate dalla Società, individualmente e nel loro insieme, sono irrilevanti (scarsa significatività) ai sensi del comma 3-bis dello stesso articolo.

Le informazioni finanziarie selezionate riportate di seguito devono essere lette congiuntamente ai bilanci sopra citati, riportati in allegato al presente Documento di Ammissione e a disposizione del pubblico per la consultazione, presso la sede legale dell'Emittente in via Crespi 57, 20159 Milano, e sul sito *internet* dell'Emittente www.dotstay.com.

3.2. Dati economici selezionati dall'Emittente relativi ai semestri chiusi al 30 giugno 2022 e al 30 giugno 2021.

Si riportano di seguito i principali dati economici dell'Emittente per i semestri chiusi al 30 giugno 2022 e al 30 giugno 2021.

Conto Economico	Semestre chiuso al 30 giugno				Var.	Var. %
	2022	% ^(*)	2021	% ^(*)		
<i>(Dati in Euro/000)</i>						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	98	93,5%	96	99,6%	3	3,0%
Altri ricavi e proventi	7	6,5%	0	0,4%	6	>1.000%
Valore della produzione	105	100,0%	96	100,0%	9	9,7%
Costi mat.prime, sussid , consumo, merci	(0)	-0,1%	(1)	-1,1%	1	-86,9%

Costi per servizi	(78)	-74,1%	(58)	-60,5%	20	34,3%
Costi per godimento di beni di terzi	(69)	-65,2%	(63)	-65,6%	6	9,0%
Costi per il personale	(10)	-9,8%	(10)	-10,7%	0	0,8%
Oneri diversi di gestione	(26)	-24,3%	(8)	-8,7%	17	205,5%
EBITDA (**)	(77)	-73,5%	(45)	-46,5%	(33)	-73,2%
Ammortamenti e svalutazioni	(35)	-33,3%	0	0,0%	35	N/A
EBIT (***)	(112)	-106,8%	(45)	-46,5%	(68)	-151,6%
Risultato finanziario	(4)	-3,5%	(1)	-1,0%	3	268,7%
EBT	(116)	-110,3%	(46)	-47,6%	(70)	-154,2%
Imposte correnti	0	0,0%	0	0,0%	0	N/A
Risultato d'esercizio	(116)	-110,3%	(46)	-47,6%	(70)	-154,2%

(*) Incidenza percentuale sul "Valore della produzione".

(**) EBITDA indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione dei crediti e degli accantonamenti a fondi rischi e oneri. L'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi dell'Emittente. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con essi comparabili.

(***) EBIT indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari. L'EBIT pertanto rappresenta il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi dell'Emittente. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con essi comparabili.

Si riportano di seguito i principali dati economici dell'Emittente riclassificati gestionalmente, con evidenza dei ricavi per tipologia relativi ai semestri chiusi al 30 giugno 2022 e al 30 giugno 2021.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	Semestre chiuso al 30 giugno				Var.	Var. %
	2022	% ^(*)	2021	% ^(*)		
(Dati in Euro/000)						
Canoni di locazione	63	64,3%	73	76,0%	(10)	-13,7%
Prestazioni di servizi	35	35,7%	23	24,0%	12	52,2%
Totale Ricavi	98	100,00%	96	100,00%	2	3,1%

(*) Incidenza percentuale sul "Totale dei Ricavi delle vendite e delle prestazioni".

La voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" registrata al semestre chiuso al 30 giugno 2022 risulta pari ad Euro 98 migliaia, in linea con la medesima voce registrata al semestre chiuso al 30 giugno 2021, pari ad Euro 96 migliaia.

L'Emittente è attivo nel settore immobiliare come operatore di *relocation* e *property management* per locazioni di medio-lungo termine, i cui clienti sono singoli utenti in cerca di un'abitazione per lunghi periodi oppure proprietari privati di immobili ai quali offrire servizi di gestione immobiliare. In alternativa, i proprietari privati concedono all'Emittente stesso la locazione diretta dell'immobile il quale può sublocarlo ai propri clienti.

Ciò premesso, le due linee di ricavi afferiscono a:

- canoni di locazione: essi sono pari ad Euro 63 migliaia per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 in decremento rispetto al semestre chiuso al 30 giugno 2021 di Euro 10 migliaia;
- prestazione di servizi: essi sono pari a Euro 35 migliaia per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 in aumento di Euro 12 migliaia rispetto al semestre chiuso al 30 giugno 2021.

Si precisa che nella voce “*Prestazione di servizi*” rientrano sia i ricavi derivanti dall’erogazione dei servizi di gestione immobiliare (tra cui reperimento e selezione del conduttore, *check-in* e *check-out* dei locatari, gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria), sia le commissioni legate all’offerta di servizi destinata a utenti intenzionati a trasferirsi in una nuova città (ad esempio, l’*angel tour*). Si segnala che, alla Data del Documento di Ammissione, è previsto che tali servizi di gestione immobiliare in futuro siano parzialmente erogati da parte di DS Real Estate.

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “*Altri ricavi e proventi*”, per i semestri chiusi al 30 giugno 2022 e al 30 giugno 2021.

Altri Ricavi e Proventi	Semestre chiuso al 30 giugno				Var.	Var. %
	2022	% ^(*)	2021	% ^(*)		
<i>(Dati in Euro/000)</i>						
Sopravvenienze attive	7	100,0%	0	100,0%	6	>1.000%
Totale	7	100,0%	0	100,0%	6	>1.000%

^(*) Incidenza percentuale sul “*Totale degli Altri Ricavi e Proventi*”.

Per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 la voce “*Sopravvenienze attive*” ammonta ad Euro 7 migliaia e afferisce a situazioni debitorie stanziata in anni precedenti e per le quali si è verificata l’oggettiva insussistenza.

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “*Costi per servizi*”, per i semestri chiusi al 30 giugno 2022 e al 30 giugno 2021.

Costi per Servizi	Semestre chiuso al 30 giugno				Var.	Var. %
	2022	% ^(*)	2021	% ^(*)		
<i>(Dati in Euro/000)</i>						
Compensi collaboratori co.co.co	30	38,4%	27	46,4%	3	11,1%
Consulenze	13	16,0%	13	23,1%	(1)	-6,9%
Servizi di <i>marketing</i>	12	15,6%	0	0,0%	12	N/A
Contributi previdenziali amm.tori e co.co.co.	7	9,0%	6	10,6%	1	14,0%
Utenze (gas, luce, acqua, tel.)	7	8,7%	7	11,8%	(0)	-1,3%
Altri servizi	4	4,8%	2	3,4%	2	88,5%
Spese vitto e alloggio	2	2,6%	1	1,4%	1	142,3%
Servizi bancari	2	2,5%	1	2,5%	1	34,5%
Ricerca e selezione del personale	2	2,3%	0	0,0%	2	N/A
Totale	78	100,0%	58	100,0%	20	34,3%

^(*) Incidenza percentuale sul Totale dei “*Costi per Servizi*”.

Per il semestre chiuso al 30 giugno 2022, i “*Costi per servizi*” aumentano nel periodo considerato di Euro 20 migliaia (+34,3%), passando da Euro 58 migliaia registrati nel semestre chiuso al 30 giugno 2021 ad Euro 78 migliaia per il semestre chiuso al 30 giugno 2022.

La variazione più significativa interessa principalmente la voce “*Servizi di marketing*”, con un ammontare pari ad Euro 12 migliaia per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e si riferisce a costi sostenuti per attività di comunicazione e all’acquisto di spazi pubblicitari su diverse piattaforme digitali.

Si riporta di seguito il dettaglio dei “*Costi per godimento di beni di terzi*”, per i semestri chiusi al 30 giugno 2022 e al 30 giugno 2021.

Costi per godimento di beni di terzi	Semestre chiuso al 30 giugno		Var.	Var. %

<i>(Dati in Euro/000)</i>	2022	%^(*)	2021	%^(*)		
Locazioni di immobili	53	77,1%	56	88,7%	(3)	-5,3%
Altre spese	10	14,3%	5	8,3%	5	86,6%
Lavori su immobili di terzi	6	8,7%	2	3,0%	4	218,9%
Totale	69	100,0%	63	100,0%	6	9,0%

^(*) Incidenza percentuale sul totale di "Costi per godimento di beni di terzi".

Per il semestre chiuso al 30 giugno 2022, i "Costi per godimento di beni di terzi" sono pari ad Euro 69 migliaia ed afferenti per il 77,1% alla voce "Locazione di immobili". In particolare, essi sono relativi al pagamento dei canoni per gli immobili concessi in locazione da proprietari privati, invece, alla stessa data di riferimento la voce "Altre spese" ammonta ad Euro 10 migliaia e comprende tutte le spese, oneri accessori e costi per lavori su immobili di terzi.

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Costi per il personale" per i semestri chiusi al 30 giugno 2022 e al 30 giugno 2021.

Costi per il personale	Semestre chiuso al 30 giugno				Var.	Var. %
	<i>(Dati in Euro/000)</i>	2022	%^(*)	2021		
Salari e stipendi	9	90,2%	7	72,1%	2	26,0%
Contributi Enti Previdenziali	0	4,2%	2	19,2%	(2)	-78,2%
Accantonamenti TFR	1	5,7%	1	8,6%	(0)	-33,7%
Totale	10	100,0%	10	100,0%	0	0,8%

^(*) Incidenza percentuale sul totale di "Costi per il personale".

I "Costi per il personale" per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 sono in linea rispetto al semestre chiuso al 30 giugno 2021; la variazione della voce "Salari e stipendi" tra i periodi considerati è dovuta al turnover della forza lavoro che ha interessato la cessazione dell'unico rapporto di lavoro in essere nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 sostituito, poi, con l'assunzione di due nuove risorse durante il semestre chiuso al 30 giugno 2022.

Si segnala che il numero medio di dipendenti per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 è pari a 2 unità.

Si riporta di seguito il dettaglio degli "Oneri diversi di gestione", per i periodi intermedi chiusi al 30 giugno 2022 e al 30 giugno 2021.

Oneri diversi di gestione	Semestre chiuso al 30 giugno				Var.	Var. %
	<i>(Dati in Euro/000)</i>	2022	%^(*)	2021		
Iva indetraibile	12	46,5%	4	46,2%	8	207,2%
Imposte e tasse	7	26,5%	2	26,4%	5	207,4%
Sopravvenienze passive	6	22,1%	0	0,0%	6	n/a
Altri oneri di gestione	1	4,9%	2	27,4%	(1)	-44,9%
Totale	26	100,0%	8	100,0%	17	205,5%

^(*) Incidenza percentuale sul totale di "Oneri diversi di gestione".

Per il semestre chiuso al 30 giugno 2022, gli "Oneri diversi di gestione" sono pari ad Euro 26 migliaia, in aumento di Euro 17 migliaia rispetto al semestre chiuso al 30 giugno 2021.

Le variazioni principali interessano principalmente le voci:

- *IVA indetraibile*: deriva dall'applicazione del meccanismo del *pro-rata* a seguito della presenza di

operazioni imponibili ed esenti (quest'ultime derivano dall'attuazione dell'art 10 del D.P.R. n. 633/1972 che sancisce l'esenzione dell'imposta sul valore aggiunto delle operazioni di cessione e locazione di beni immobili).

Tale voce passa da un ammontare pari ad Euro 4 migliaia nel semestre chiuso al 30 giugno 2021 ad Euro 12 migliaia nel semestre chiuso al 30 giugno 2022. Si segnala che la percentuale di *pro-rata* applicabile è ricalcolata di anno in anno in fase di dichiarazione IVA, sulla scorta delle operazioni esenti effettuate nell'anno precedente; nell'esercizio 2021 è stata applicata una percentuale *pro-rata* pari al 38% che differisce da quella applicata nell'esercizio 2022 pari al 24%;

- *sopravvenienze passive*: tale voce per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 ammonta ad Euro 6 migliaia e afferisce a situazioni creditorie stanziata in anni precedenti per chiusura credito, ovvero a spese pregresse inerenti le locazioni con pezze giustificative incomplete o assenti.

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Ammortamenti e svalutazioni" per i semestri chiusi al 30 giugno 2022 e al 30 giugno 2021.

Ammortamenti e svalutazioni <i>(Dati in Euro/000)</i>	Semestre chiuso al 30 giugno				Var.	Var. %
	2022	% ^(*)	2021	% ^(*)		
Costi di sviluppo	27	76,0%	0	0,0%	27	N/A
Sviluppo informatico	4	10,0%	0	0,0%	4	N/A
Oneri pluriennali	3	9,5%	0	0,0%	3	N/A
Costi di ampliamento	0	0,0%	0	0,0%	0	N/A
Ammortamenti imm.ni immateriali	33	95,5%	0	0,0%	33	N/A
Mobili e arredi	1	3,3%	0	0,0%	1	N/A
Macchine d'ufficio	0	0,7%	0	0,0%	0	N/A
Sistemi e apparecchi elettronici	0	0,6%	0	0,0%	0	N/A
Ammortamenti imm.ni materiali	2	4,5%	0	0,0%	2	N/A
Totale	35	100,0%	0	0,0%	35	N/A

^(*) Incidenza percentuale sul totale di "Ammortamenti e svalutazioni".

Per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 la voce "Ammortamenti e svalutazioni" risulta pari ad Euro 35 migliaia, di cui Euro 33 migliaia relativi alle immobilizzazioni immateriali ed Euro 2 migliaia alle immobilizzazioni materiali.

Si segnala che, in relazione all'evoluzione della situazione economica conseguente alla pandemia da Covid-19, l'Emittente si è avvalso della facoltà prevista dall'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del D.L. 104/2020, estesa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 dall'art. 3. c. 5-quinquiesdecies del D.L. 228/2021, conv. dalla L. 15/2022, di derogare alle disposizioni dell'art. 2426, c.1, n.2 del Codice Civile, con riguardo alla sospensione dello stanziamento a bilancio delle quote di ammortamento del costo delle immobilizzazioni materiali e/o immateriali.

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Risultato Finanziario" per i semestri chiusi al 30 giugno 2022 e al 30 giugno 2021.

Risultato finanziario <i>(Dati in Euro/000)</i>	Semestre chiuso al 30 giugno				Var.	Var. %
	2022	% ^(*)	2021	% ^(*)		
Interessi passivi	4	100,0%	1	100,0%	3	268,7%
Totale	4	100,0%	1	100,0%	3	268,7%

^(*) Incidenza percentuale sul totale di "Risultato finanziario".

Per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 la voce “*Risultato Finanziario*” è pari ad Euro 4 migliaia in aumento di Euro 3 migliaia rispetto al semestre chiuso al 30 giugno 2022 (Euro 1 migliaia al 30 giugno 2021). Tale voce si riferisce principalmente agli interessi sui finanziamenti ricevuti dai vari istituti di credito, inoltre, la variazione è riconducibile all’innalzamento dei tassi di interesse a seguito degli eventi economici e geopolitici che hanno caratterizzato il primo semestre dell’esercizio 2022.

Indicatori Alternativi di Performance (IAP)

Si riportano di seguito i principali indicatori economici utilizzati per il monitoraggio dell’andamento economico dell’Emittente in relazione ai dati economici descritti nel Capitolo 3 del Documento di Ammissione.

Dal momento che la composizione di questi indicatori non è regolamentata dai Principi Contabili Italiani, l’Emittente ritiene che le informazioni finanziarie riportate nella tabella sottostante siano un ulteriore parametro per tenere monitorate le *performances* della Società, in quanto permettono di monitorare più analiticamente l’andamento economico e finanziario della stessa.

Indicatori Alternativi di Performance	Semestre chiuso al 30 giugno		Var.	Var. %
	2022	2021		
<i>(Dati in Euro/000)</i>				
Ricavi delle vendite	99	96	3	3,0%
Valore della produzione (VdP)	105	96	9	9,7%
EBITDA	(77)	(45)	(33)	73,2%
<i>EBITDA Margin</i>	(73,5%)	(46,5%)	(27,0%)	57,9%
EBIT	(112)	(45)	(68)	151,6%
<i>EBIT Margin</i>	-106,8%	-46,5%	(60,2%)	129,4%

In particolare, si segnala che:

- ***EBITDA***: indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione dei crediti e degli accantonamenti a fondi rischi e oneri. L’EBITDA non è identificato come una misura contabile nell’ambito dei *Principi Contabili Italiani* e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell’andamento dei risultati dell’Emittente;
- ***EBITDA Margin***: indica il rapporto tra EBITDA e la voce “*Ricavi delle vendite e delle prestazioni*”.
- ***EBIT***: indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari. L’EBIT pertanto rappresenta il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L’EBIT non è identificato come una misura contabile nell’ambito degli Italian GAAP e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell’andamento dei risultati dell’Emittente.
- ***EBIT Margin***: indica il rapporto tra EBIT e “*Ricavi delle vendite e delle prestazioni*”.

3.3. Dati economici selezionati dall’Emittente relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020

Si riportano di seguito i principali dati economici dell’Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Conto Economico	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Var.	Var. %
	2021	%(*)	2020	%(*)		
<i>(Dati in Euro/000)</i>						
Ricavi delle vendite e delle	214	76,6%	195	90,5%	19	9,9%

prestazioni						
Altri ricavi e proventi	65	23,4%	20	9,5%	45	220,2%
Valore della produzione	279	100,0%	215	100,0%	64	29,8%
Costi mat.prime, sussid , consumo, merci	(2)	-0,8%	(10)	-4,7%	(8)	-76,7%
Costi per servizi	(133)	-47,8%	(204)	-94,8%	(70)	-34,5%
Costi per godimento di beni di terzi	(116)	-41,6%	(177)	-82,4%	(61)	-34,4%
Costi per il personale	(20)	-7,1%	(66)	-30,8%	(46)	-70,1%
Oneri diversi di gestione	(24)	-8,5%	(17)	-7,9%	7	39,4%
EBITDA (**)	(17)	-6,0%	(259)	-120,7%	243	93,6%
Ammortamenti e svalutazioni	(1)	-0,5%	(12)	-5,8%	(11)	-88,8%
EBIT (***)	(18)	-6,5%	(272)	-126,5%	254	93,4%
Risultato finanziario	(5)	-1,6%	(4)	-1,9%	(0)	-12,2%
EBT	(23)	-8,1%	(276)	-128,4%	253	91,8%
Imposte correnti	0	0,0%	0	0,0%	0	N/A
Risultato d'esercizio	(23)	-8,1%	(276)	-128,4%	253	91,8%

(*) Incidenza percentuale sul "Valore della produzione".

(**) EBITDA indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione dei crediti e degli accantonamenti a fondi rischi e oneri. L'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi dell'Emittente. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con essi comparabili.

(***) EBIT indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari. L'EBIT pertanto rappresenta il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi dell'Emittente. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con essi comparabili.

Si riportano di seguito i principali dati economici dell'Emittente riclassificati gestionalmente, con evidenza dei ricavi per tipologia relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Var.	Var. %
	2021	%(*)	2020	%(*)		
(Dati in Euro/000)						
Canoni di locazione	136	63,6%	160	82,1%	(24)	-15,0%
Prestazione di servizi	78	36,4%	35	17,9%	43	122,9%
Totale Ricavi	214	100,00%	195	100,00%	19	9,9%

(*) Incidenza percentuale sul totale di "Ricavi delle vendite e delle prestazioni".

L'Emittente ha registrato un incremento di Euro 19 migliaia nei ricavi delle vendite tra gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e 2021, pari al 9,9%.

Tale variazione ha trovato un riscontro nelle conseguenze generate dalla pandemia legata alla diffusione del Coronavirus che ha fortemente influenzato l'andamento dell'attività nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, infatti, i servizi erogati a lavoratori e studenti fuori sede hanno subito una battuta d'arresto in favore dell'attuazione dello *smartworking* e della didattica a distanza.

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Altri ricavi e proventi" per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020, suddivisi per categoria.

Altri ricavi e proventi <i>(Dati in Euro/000)</i>	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Var.	Var. %
	2021	% ^(*)	2020	% ^(*)		
Contributi in c/esercizio	55	84,1%	0	0,0%	55	n/a
Incrementi per progetti di sviluppo	9	13,3%	11	55,2%	(3)	(23,0%)
Altri ricavi e proventi	1	2,0%	5	24,3%	(4)	(74,0%)
Sopravvenienze attive	0	0,6%	3	14,7%	(3)	(86,7%)
Plusvalenze	0	0,0%	1	5,8%	(1)	(100,0%)
Totale	65	100,0%	20	100,0%	45	220,2%

^(*) Incidenza percentuale sul totale di "Altri ricavi e proventi".

La voce "Altri Ricavi e proventi" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 ammonta ad Euro 65 migliaia (Euro 20 migliaia all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020). La variazione complessiva tra i due esercizi è principalmente legata alla presenza, nell'ultimo esercizio considerato, di un *contributo a fondo perduto* ricevuto grazie all'emanazione del c.d. Decreto Sostegni *bis* (art. 1, commi 16-27, del DI n. 73 del 25 maggio 2021) a seguito del peggioramento del risultato economico d'esercizio relativo al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2020, rispetto a quello relativo al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2019.

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci", per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Costi per materie prime, suss., cons e merci <i>(Dati in Euro/000)</i>	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Var.	Var. %
	2021	% ^(*)	2020	% ^(*)		
Materiale di consumo	1	56,5%	7	66,9%	(6)	-80,3%
Altri costi	1	43,5%	3	33,1%	(2)	-69,4%
Totale	2	100,0%	10	100,0%	(8)	-76,7%

^(*) Incidenza percentuale sul totale di "Costi per materie prime, suss., cons. e merci".

La voce "Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci" ammonta per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 a Euro 2 migliaia, in diminuzione di Euro 8 migliaia rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020. La variazione afferisce principalmente ad un minor acquisto di oggettistica e suppellettili destinati agli appartamenti locati, invece, la voce "Altri costi" ammonta ad Euro 1 migliaia per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e racchiude tutti i costi di trasporto legati all'acquisto del materiale di consumo.

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Costi per servizi", suddivisi per categoria per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Costi per Servizi <i>(Dati in Euro/000)</i>	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Var.	Var. %
	2021	% ^(*)	2020	% ^(*)		
Compensi collaboratori co.co.co	58	43,2%	57	28,2%	0	0,3%
Consulenze	39	28,9%	49	24,3%	(11)	-22,1%
Contributi previdenziali amm.tori e co.co.co.	13	9,8%	15	7,3%	(2)	-11,4%
Utenze (gas, luce, acqua, tel.)	12	9,1%	14	6,7%	(2)	-11,3%
Altri servizi	5	4,0%	10	5,1%	(5)	-49,7%
Servizi bancari	4	2,8%	1	0,7%	2	176,5%
Spese vitto e alloggio	3	1,9%	0	0,2%	2	625,3%
Sviluppo informatico: siti web	0	0,0%	7	3,2%	(7)	-100,0%
Costi indeducibili	0	0,0%	38	18,9%	(38)	-100,0%
Servizi doganali	0	0,0%	3	1,5%	(3)	-100,0%

Rimborsi spese	0	0,0%	2	1,2%	(2)	-100,0%
Pubblicità	0	0,3%	6	2,8%	(5)	-93,2%
Totale	133	100,0%	204	100,0%	(70)	-34,5%

(*) Incidenza percentuale sul totale di "Costi per Servizi".

La voce "Costi per servizi" ammonta ad Euro 133 migliaia per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 registrando un decremento di Euro 70 migliaia rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è in linea con l'incremento dei ricavi.

Le maggiori variazioni sono legate alla crescita del *business* registrata tra i due esercizi e hanno riguardato principalmente le seguenti voci:

- "Costi indeducibili", in decremento per Euro 38 migliaia e afferiscono a rettifiche di depositi cauzionali di anni precedenti non più realmente attivi ma ciononostante presenti in bilancio e pertanto stornati, poi, nel corso dell'esercizio 2020;
- "Consulenze", in decremento per Euro 11 migliaia. Tali costi si riferiscono agli onorari corrisposti a consulenti per attività in ambito legale, fiscale ed amministrativo, la variazione è conseguenza della riduzione del compenso legato alla certificazione del bilancio da parte del revisore legale;
- "Sviluppo informatico", pari a Euro 7 migliaia, ovvero a costi di installazione e manutenzione sostenuti solamente durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

Si riporta il dettaglio della voce "Costi per godimento di beni di terzi" per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Costi per godimento di beni di terzi (Dati in Euro/000)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Var.	Var. %
	2021	%(*)	2020	%(*)		
Locazioni di immobili	106	91,6%	155	87,7%	(49)	-31,5%
Altre spese	6	5,0%	21	12,1%	(16)	-73,2%
Lavori su immobili di terzi	4	3,3%	0	0,0%	4	n/a
Noleggi	0	0,2%	0	0,2%	(0)	-44,4%
Totale	116	100,0%	177	100,0%	(61)	-34,4%

(*) Incidenza percentuale sul totale di "Costi per godimento di beni di terzi".

La voce "Costi per godimento di beni di terzi" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è pari ad Euro 116 migliaia, in diminuzione del 34,4% rispetto al dato registrato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 (pari ad Euro 177 migliaia).

La variazione registrata tra il 2020 e il 2021 è riconducibile principalmente alle voci:

- "Locazione di Immobili" che al 31 dicembre 2021 è pari a Euro 106 migliaia, in diminuzione di Euro 49 migliaia rispetto all'esercizio precedente a seguito della chiusura di alcuni contratti di locazione;
- "Altre spese" in cui sono comprese le spese ordinarie ed oneri accessori su immobili in locazione; tale voce che al termine dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 ammonta ad Euro 21 migliaia subisce un decremento del 73,2% nel corso del 2021 strettamente correlato alla diminuzione dei contratti stipulati con i proprietari privati degli immobili.

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Costi per il personale" per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Costi per il personale	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Var.	Var. %
	2021	% ^(*)	2020	% ^(*)		
<i>(Dati in Euro/000)</i>						
Salari e stipendi	16	80,6%	49	74,5%	(33)	-67,7%
Contributi Enti previdenziali	2	11,9%	13	20,4%	(11)	-82,5%
Accantonamenti TFR	1	7,4%	3	5,1%	(2)	-56,5%
Totale	20	100,0%	66	100,0%	(46)	-70,1%

La voce "Costi per il personale" subisce un decremento del 70,1% tra i due esercizi, passando da Euro 66 migliaia per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 ad Euro 20 migliaia per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

Come già precedentemente affermato, gli effetti della pandemia hanno reso necessario un ridimensionamento del personale che ha giustificato la riduzione di Euro 33 migliaia nella voce "Salari e stipendi" e conseguentemente anche della voce "Contributi Enti previdenziali" che diminuisce per Euro 11 migliaia.

Al termine dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, il numero medio di dipendenti dell'Emittente è pari a zero, mentre per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è pari ad uno.

Si riporta di seguito il dettaglio degli "Oneri diversi di gestione" per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Oneri diversi di gestione	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Var.	Var. %
	2021	% ^(*)	2020	% ^(*)		
<i>(Dati in Euro/000)</i>						
Iva indetraibile	10	41,1%	8	48,8%	1	17,4%
Imposte e tasse	7	28,3%	6	37,7%	0	4,6%
Altri costi	7	27,4%	1	3,1%	6	>1.000%
Sopravvenienze Passive	1	3,1%	2	10,4%	(1)	-57,8%
Totale	24	100,0%	17	100,0%	7	39,4%

^(*) Incidenza percentuale sul totale di "Oneri diversi di gestione".

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 la voce "Oneri diversi di gestione" risulta pari ad Euro 24 migliaia, in aumento di Euro 7 migliaia rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020. La variazione maggiore si registra nella voce "Altri costi" pari a Euro 6 migliaia che comprende tutti i costi amministrativi sostenuti per comunicazioni inerenti la regolarizzazione delle imposte comunali ed in generale per pratiche amministrative svolte dai consulenti aziendali, oltre che a pagamenti effettuati per sanzioni, ammende e multe ricevute.

Si riporta di seguito il dettaglio degli "Accantonamenti" per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Accantonamenti	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Var.	Var. %
	2021	% ^(*)	2020	% ^(*)		
<i>(Dati in Euro/000)</i>						
Accantonamenti a fondo rischi	1	100,0%	12	100,0%	(11)	-88,8%
Totale	1	100,0%	12	100,0%	(11)	-88,8%

La voce "Accantonamenti" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 risulta essere pari a Euro 1 migliaia, in diminuzione dell'88,8% (Euro 11 migliaia) rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

Negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e 2021 sono stati accantonati a fondo rischi ed oneri importi rispettivamente pari a Euro 12 migliaia e Euro 1 migliaia per sanzioni ed interessi su tributi non versati in

anni precedenti; i tributi in questione si riferiscono a contributi e ritenute fiscali su dipendenti, ritenute professionisti e debiti IVA.

Indicatori Alternativi di Performance (IAP)

Si riportano di seguito i principali indicatori economici utilizzati per il monitoraggio dell'andamento economico dell'Emittente in relazione ai dati economici descritti nel Capitolo 3 del Documento di Ammissione.

Dal momento che la composizione di questi indicatori non è regolamentata dai Principi Contabili Italiani, l'Emittente ritiene che le informazioni finanziarie riportate nella tabella sottostante siano un ulteriore parametro per tenere monitorate le *performances* della Società, in quanto permettono di monitorare più analiticamente l'andamento economico e finanziario della stessa.

Indicatori Alternativi di Performance	Esercizio chiuso al 31 dicembre		Var.	Var. %
	2021	2020		
<i>(Dati in Euro/000)</i>				
Ricavi delle vendite	214	195	19	9,9%
Valore della produzione (VdP)	279	215	64	29,8%
EBITDA	(17)	(259)	243	(93,6%)
<i>EBITDA Margin</i>	-6,0%	-120,7%	114,7%	(95,1%)
EBIT	(18)	(272)	254	(93,4%)
<i>EBIT Margin</i>	-6,5%	-126,5%	120,0%	(94,9%)

In particolare, si segnala che:

- ***EBITDA***: indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione dei crediti e degli accantonamenti a fondi rischi e oneri. L'EBITDA non è identificato come una misura contabile nell'ambito dei *Principi Contabili Italiani* e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati dell'Emittente;
- ***EBITDA Margin***: indica il rapporto tra EBITDA e la voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni".
- ***EBIT***: indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari. L'EBIT pertanto rappresenta il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT non è identificato come una misura contabile nell'ambito degli Italian GAAP e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati dell'Emittente.
- ***EBIT Margin***: indica il rapporto tra EBIT e "Ricavi delle vendite e delle prestazioni".

3.4. Dati patrimoniali e finanziari selezionati dall'Emittente per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e 31 dicembre 2020

Si riporta di seguito lo schema riclassificato per fonti e impieghi dello stato patrimoniale al 30 giugno 2022, al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Stato patrimoniale riclassificato	Semestre chiuso al 30 giugno 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre		Var. % '22-21	Var. % '21-20
		2021	2020		
<i>(Dati in Euro/000)</i>					
Immobilizzazioni immateriali	189	187	179	0,8%	4,8%
Immobilizzazioni materiali	14	15	16	-10,3%	-1,8%
Immobilizzazioni finanziarie	29	22	25	32,0%	-11,5%
Capitale Immobilizzato (*)	232	225	219	3,1%	2,5%
Crediti commerciali	0	5	11	-100,0%	-51,0%

Debiti commerciali	(12)	(17)	(15)	-30,0%	17,0%
Capitale Circolante Commerciale	(12)	(12)	(4)	0,6%	197,5%
Altre attività correnti	2	0	2	818,2%	-85,2%
Altre passività correnti	(55)	(79)	(89)	-30,3%	-10,2%
Crediti e debiti tributari	(80)	(110)	(120)	-27,3%	-8,8%
Ratei e risconti netti	0	0	(1)	N/A	-100,0%
Capitale Circolante Netto (**)	(145)	(201)	(212)	-27,8%	-5,2%
Trattamento fine rapporto di lavoro sub.	(1)	0	(11)	N/A	-100,0%
Fondi per rischi ed oneri	(14)	(31)	(30)	-56,2%	3,3%
Capitale Investito Netto (Impieghi) (***)	72	(8)	(34)	<-1.000%	-77,2%
Debiti verso banche	170	192	127	-11,3%	50,9%
Debiti tributari	150	111	94	34,9%	18,3%
Disponibilità liquide	(483)	(336)	(29)	43,7%	>1.000%
Indebitamento Finanziario Netto (****)	(163)	(33)	192	395,1%	-117,1%
Capitale sociale	31	27	23	18,4%	18,2%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.018	754	534	35,1%	41,1%
Riserve indisponibili	107	50	0	113,5%	N/A
Utile (perdita) portati a nuovo	(805)	(783)	(507)	2,9%	54,4%
Utile (perdita) esercizio	(116)	(23)	(276)	415,5%	-91,8%
Patrimonio Netto (Mezzi propri)	235	25	(226)	838,8%	-111,1%
Totale Fonti	72	(8)	(34)	<-1.000%	-77,2%

(*) Il Capitale immobilizzato è calcolato come la sommatoria delle immobilizzazioni materiali, immateriali, dell'avviamento, delle imposte anticipate/differite e delle altre attività non correnti.

(**) Il Capitale Circolante Netto è calcolato come la sommatoria delle rimanenze, dei crediti commerciali, dei debiti commerciali, delle altre attività correnti, delle altre passività correnti, dei crediti e debiti tributari e dei ratei e risconti netti. Il Capitale Circolante Netto non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre Società e, pertanto, il saldo ottenuto dell'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(***) Il Capitale investito netto è calcolato come Capitale Circolante Netto, Capitale Immobilizzato e Passività non correnti (che includono anche la fiscalità differita e anticipata). Il Capitale investito non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre Società e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(****) Si precisa che l'Indebitamento Finanziario Netto è calcolato come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti e delle passività finanziarie ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito negli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto" (ESMA32-382-1138) pubblicati dall'ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati).

Capitale Immobilizzato

La Società, ai sensi dell'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del D.L. n. 104 del 14 agosto 2020, convertito dalla Legge n. 126 del 13 ottobre 2020 ha applicato per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e 2021 la sospensione del 100% della quota di ammortamento relativamente alle immobilizzazioni immateriali e materiali.

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Immobilizzazioni immateriali" per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Immobilizzazioni immateriali (Dati in Euro/000)	Semestre chiuso al 30 giugno 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre		Var. % '22-21	Var. % '21-20
		2021	2020		
Costi di sviluppo	144	171	162	-15,6%	5,3%
Sviluppo informatico	32	-	-	N/A	N/A
Oneri pluriennali	13	16	16	-20,6%	0,0%

Totale	189	187	179	0,8%	4,8%
---------------	------------	------------	------------	-------------	-------------

Semestre chiuso al 30 giugno 2022 vs esercizio chiuso al 31 dicembre 2021

Le “*Immobilizzazioni immateriali*” per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 sono pari ad Euro 189 migliaia, in crescita del 0,8% rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

In particolare, la variazione deriva dall’effetto combinato di:

- una diminuzione della voce “*Costi di sviluppo*” che subiscono un decremento a seguito degli ammortamenti di periodo (Euro 27 migliaia);
- un incremento di Euro 35 migliaia a seguito della capitalizzazione di costi sostenuti per l’implementazione e sviluppo del sito *web* aziendale al netto del relativo ammortamento di periodo (Euro 3 migliaia).

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 vs esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

Per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 le “*Immobilizzazioni immateriali*” sono pari ad Euro 187 migliaia, in aumento rispetto al precedente esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 di Euro 9 migliaia (+4,8%). L’incremento è dovuto alla capitalizzazione degli stipendi, salari e gli altri costi relativi al personale impegnato nell’attività di sviluppo.

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “*Immobilizzazioni materiali*” per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Immobilizzazioni materiali <i>(Dati in Euro/000)</i>	Semestre chiuso al 30 giugno 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre		Var. % ‘22-21	Var. % ‘21-20
		2021	2020		
Mobili e arredi	11	12	12	-9,6%	0,0%
Macchine ufficio	2	2	2	-12,9%	-13,8%
Sistemi e apparecchi elettronici	1	2	2	-12,9%	0,0%
Totale	14	15	16	-10,3%	-1,8%

Semestre chiuso al 30 giugno 2022 vs esercizio chiuso al 31 dicembre 2021

Le “*Immobilizzazioni materiali*” al 30 giugno 2022 sono pari ad Euro 14 migliaia, in diminuzione del 10,3% rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 principalmente per effetto degli ammortamenti di periodo.

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 vs esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

Per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 le “*Immobilizzazioni materiali*” sono pari ad Euro 15 migliaia e risultano sostanzialmente in linea all’importo riportato per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “*Immobilizzazioni finanziarie*” per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Immobilizzazioni finanziarie <i>(Dati in Euro/000)</i>	Semestre chiuso al 30 giugno 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre		Var. % ‘22-21	Var. % ‘21-20
		2021	2020		
Deposito cauzionale	19	22	25	-13,1%	-9,8%
Partecipazioni in altre imprese	10	-	-	N/A	N/A
Totale	29	22	25	32,0%	-9,8%

Semestre chiuso al 30 giugno 2022 vs esercizio chiuso al 31 dicembre 2021

Per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 le “*Immobilizzazioni finanziarie*” ammontano ad Euro 29 migliaia, in aumento del 32,0% rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 il cui ammontare era pari a Euro 22 migliaia.

Si segnala che nel mese di aprile 2022, è avvenuta la costituzione della società DS Real Estate, di cui l’Emittente detiene una partecipazione pari al 100% del capitale sociale, e alla quale l’Emittente affida la gestione delle attività di mediazione immobiliare. La partecipazione è iscritta a bilancio al costo ed è pari ad Euro 10 migliaia.

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 vs esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

La voce “*Immobilizzazioni finanziarie*” per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 ammonta ad Euro 22 migliaia, rispetto ad Euro 25 migliaia registrati per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020. Tale voce accoglie i crediti immobilizzati relativi ai depositi cauzionali versati per la locazione degli immobili.

Capitale Circolante Netto

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “*Capitale Circolante Netto*” per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Capitale Circolante Netto <i>(Dati in Euro/000)</i>	Semestre chiuso al 30 giugno 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre		Var. % '22-21	Var. % '21-20
		2021	2020		
Crediti commerciali	-	5	11	-100,0%	-51,0%
Debiti commerciali	(12)	(17)	(15)	-30,0%	-17,0%
Capitale Circolante Commerciale	(12)	(12)	(4)	0,6%	197,5%
Altre attività correnti	2	0	2	818,2%	-85,2%
Altre passività correnti	(55)	(79)	(89)	-30,3%	-10,2%
Crediti e debiti tributari	(80)	(110)	(120)	-27,3%	-8,8%
Ratei e risconti netti	-	-	(1)	N/A	-100,0%
Capitale Circolante Netto	(145)	(201)	(212)	-27,8%	-5,2%

Si segnala che in tutti e tre i periodi oggetto di analisi la voce “*Capitale Circolante Netto*” si decrementa principalmente per:

- un miglioramento della voce “*Capitale Circolante Commerciale*” che al termine del semestre chiuso al 30 giugno 2022 presenta un saldo negativo pari ad Euro 12 migliaia grazie al perfezionamento della politica di incasso dell’Emittente;
- un minor valore della voce “*Altre passività correnti*” che passa da Euro 89 migliaia registrata alla fine dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 ad Euro 55 migliaia al semestre chiuso al 30 giugno 2022;
- la dinamica dei “*Crediti e Debiti tributari*” che durante il periodo di riferimento subiscono una diminuzione pari a Euro 40 migliaia, passando da Euro 120 migliaia dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 ad Euro 80 migliaia al semestre chiuso al 30 giugno 2022.

Si riporta di seguito il dettaglio del “*Fondo per rischi ed oneri*” per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Fondi per rischi ed oneri <i>(Dati in Euro/000)</i>	Semestre chiuso al 30 giugno 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre		Var. % '22-21	Var. % '21-20
		2021	2020		
Fondi per rischi ed oneri	14	31	30	-56,2%	3,3%
Totale	14	31	30	-56,2%	3,3%

Semestre chiuso al 30 giugno 2022 vs esercizio chiuso al 31 dicembre 2021

Per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 il “Fondo per rischi ed oneri” è pari ad Euro 14 migliaia e subisce un decremento pari ad Euro 17 migliaia (-56,2%) rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 quando tale voce ammontava ad Euro 31 migliaia.

La variazione è riconducibile al fatto che nel corso del primo semestre 2022 l’Emittente ha ricevuto da parte dell’Agenzia delle Entrate le comunicazioni inerenti ad accertamenti sui debiti tributari non versati girocontando a debito le corrispondenti morosità accantonate negli esercizi precedenti.

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 vs esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

La voce “Fondo rischi ed oneri” per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 risulta essere pari a Euro 31 migliaia, in aumento del 3,3% (Euro 1 migliaia) rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020. L’accantonamento è riconducibile a potenziali sanzioni o interessi per tributi non versati correttamente su anni precedenti.

Si riporta di seguito il dettaglio dei “Crediti commerciali” per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Crediti commerciali (Dati in Euro/000)	Semestre chiuso al 30 giugno 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre		Var. % '22-21	Var. % '21-20
		2021	2020		
Fatture emesse	-	5	46	-100,0%	-88,5%
Note credito da emettere	-	-	(35)	N/A	-100,0%
Totale	0	5	11	-100,0%	-51,0%
DSO	0	7	16		

Semestre chiuso al 30 giugno 2022 vs esercizio chiuso al 31 dicembre 2021

Per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 l’Emittente non presenta alcun dato per la voce “Crediti commerciali”.

I giorni medi di incasso dei “Crediti commerciali” (DSO) rispetto all’esercizio precedente subiscono un miglioramento, passando da 7 giorni per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 sino ad azzerarsi al termine del semestre chiuso al 30 giugno 2022.

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 vs esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

La voce “Crediti commerciali” per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è pari ad Euro 5 migliaia, in diminuzione di Euro 6 migliaia (-51,0%) rispetto al valore riportato per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 pari ad Euro 11 migliaia.

Nei due esercizi considerati, la voce “Crediti commerciali” risulta composta prevalentemente dalla voce “Fatture emesse” che passa da Euro 46 migliaia per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 ad Euro 5 migliaia per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (-88,5%) e dalla voce “Note credito da emettere” per Euro 35 migliaia.

A parità del volume d'affari, il dimezzamento dei “Crediti commerciali” tra i due esercizi comporta un conseguente dimezzamento dei giorni medi di incasso (DSO) che risultano, infatti, pari a 16 giorni per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e a 7 giorni per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 generando un effetto positivo sul flusso di cassa.

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Debiti commerciali” per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Debiti commerciali (Dati in Euro/000)	Semestre chiuso al 30 giugno 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre		Var. % '22-21	Var. % '21-20
		2021	2020		

Fatture ricevute	6	10	8	-37,6%	21,6%
Fatture da ricevere	6	8	7	-20,4%	11,7%
Totale	12	17	15	-30,0%	17,0%
DPO	14	22	12		

Semestre chiuso al 30 giugno 2022 vs esercizio chiuso al 31 dicembre 2021

Per il semestre chiuso al 30 giugno 2022, si segnala un decremento dei “Debiti commerciali” di Euro 5 migliaia (-30,0%) rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021. In particolare, la voce “Fatture da ricevere” risulta pari ad Euro 6 migliaia e anche la voce “Fatture ricevute” ammonta ad Euro 6 migliaia.

Si segnala che i giorni medi di pagamento dei “Debiti commerciali” (DPO) subiscono un decremento nel periodo in esame, passando da 22 giorni al 31 dicembre 2021 a 14 giorni al semestre chiuso al 30 giugno 2022.

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 vs esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

Per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 i “Debiti commerciali” ammontano ad Euro 17 migliaia, sostanzialmente in linea rispetto al precedente esercizio il cui ammontare era pari ad Euro 15 migliaia. Nello specifico, la voce “Fatture ricevute” ammontano a Euro 10 migliaia (+21,6% rispetto al periodo chiuso al 31 dicembre 2020).

Si segnala un miglioramento dei giorni medi di pagamento dei “Debiti Commerciali” (DPO) che da 12 giorni per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 passano a 22 giorni nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Altre attività correnti” per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Altre attività correnti (Dati in Euro/000)	Semestre chiuso al 30 giugno 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre		Var. % '22-21	Var. % '21-20
		2021	2020		
Anticipi e acconti	2	-	2	N/A	-100,0%
INAIL	0	0	-	-12,4%	N/A
Totale	2	0	2	818,2%	-85,2%

Per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 la voce “Altre attività correnti” ammonta ad Euro 2 migliaia, in aumento di pari importo rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 ed in linea se confrontato con la chiusura dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020: tale voce è composta dagli anticipi e acconti effettuati dall’Emittente a fornitori.

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Altre passività correnti” per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Altre passività correnti (Dati in Euro/000)	Semestre chiuso al 30 giugno 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre		Var. % '22-21	Var. % '21-20
		2021	2020		
Depositi cauzionali	31	20	32	54,3%	-36,1%
Debiti vs istituti di previdenza	14	51	49	-73,3%	3,5%
Debiti vs dipendenti	10	8	8	22,9%	9,0%
Totale	55	79	89	-30,3%	-10,2%

Semestre chiuso al 30 giugno 2022 vs esercizio chiuso al 31 dicembre 2021

La voce “Altre passività correnti” per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 è pari ad Euro 55 migliaia, in diminuzione di Euro 24 migliaia (-30,3%) rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

La variazione è riconducibile principalmente all’effetto combinato di:

- un incremento della voce “*Depositi cauzionali*” versati dai clienti dell’Emittente alla sottoscrizione di ogni contratto a garanzia di eventuali situazioni di morosità, che ammontano ad Euro 31 migliaia (+54,3% rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021);
- una diminuzione della voce “*Debiti vs istituti di previdenza*”, che passa da Euro 51 migliaia al termine dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 ad Euro 14 migliaia (-73,3%) registrati alla fine del semestre chiuso al 30 giugno 2022. Nel caso di specie, tali debiti afferiscono a obblighi contributivi, previdenziali ed assicurativi che scaturiscono a seguito dei contratti di lavoro stipulati con amministratori e col personale.

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 vs esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

All’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 la voce “*Altre passività correnti*” è pari ad Euro 79 migliaia, in diminuzione del 10,2% rispetto al precedente esercizio. La voce “*Debiti verso dipendenti*” è relativa alle retribuzioni di dipendenti del mese di dicembre dell’anno considerato che l’Emittente corrisponde gli stipendi nei primi giorni del mese successivo.

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “*Crediti e Debiti tributari*” per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Crediti e Debiti tributari <i>(Dati in Euro/000)</i>	Semestre chiuso al 30 giugno 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre		Var. % '22-21	Var. % '21-20
		2021	2020		
Altri crediti	10	10	0	0,0%	>1.000%
IRES	1	1	1	0,0%	0,0%
Crediti Tributari	11	11	1	0,0%	730,9%
Erario c/IRPEF	(49)	(75)	(59)	-34,7%	27,0%
Erario c/ ritenute su redditi di lav. aut e assim	(25)	(25)	(20)	0,9%	22,9%
Erario c/lva	(8)	(7)	(28)	30,5%	-76,6%
Erario c/ ritenute dipendenti anni preced.	(7)	(13)	(13)	-45,7%	0,0%
IRAP	(1)	(1)	(1)	0,0%	0,0%
Debiti Tributari	(91)	(121)	(122)	-24,8%	-0,6%
Totale	(80)	(110)	(120)	-27,3%	-8,8%

Semestre chiuso al 30 giugno 2022 vs esercizio chiuso al 31 dicembre 2021

Per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 si registra un saldo dei “*Crediti e debiti tributari netti*” a debito pari ad Euro 80 migliaia, in decremento di Euro 30 migliaia (-27,3%) rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

La variazione maggiore si riferisce principalmente al pagamento dei debiti verso l'erario per ritenute su redditi da lavoro autonomo e ritenute su redditi da lavoro dipendente non versati in esercizi precedenti.

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 vs esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

Per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 il saldo negativo risulta pari a Euro 110 migliaia mentre all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 il saldo era negativo risultando pari ad Euro 120 migliaia.

La situazione debitoria è rimasta invariata per ragioni connesse a momentanee carenze di disponibilità liquide verificatesi a causa della situazione pandemica. In particolare, la voce “*Crediti tributari*” ha subito un incremento di Euro 10 migliaia nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 dovuto alla rilevazione del Credito d’imposta Super ACE in virtù dell’incremento di patrimonio netto realizzato.

Patrimonio Netto

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “*Patrimonio Netto*” per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Patrimonio Netto <i>(Dati in Euro/000)</i>	Semestre chiuso al 30 giugno 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre		Var. % '22-21	Var. % '21-20
		2021	2020		
Capitale sociale	31	27	23	18,4%	18,2%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.018	754	534	35,1%	41,1%
Riserve indisponibili	107	50	-	113,5%	N/A
Utile (perdita) portati a nuovo	(805)	(783)	(507)	2,9%	54,4%
Utile (perdita) esercizio	(116)	(23)	(276)	415,5%	-91,8%
Totale	235	25	(226)	838,8%	-111,1%

In data 29 novembre 2021 l'Assemblea dell'Emittente ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, per l'importo massimo di Euro 600 migliaia, di cui Euro 9 migliaia da imputarsi a capitale sociale ed Euro 591 migliaia da imputarsi a sovrapprezzo di azioni.

Si segnala che l'Emittente, in forza del D.L n. 104/2020 (c.d.“Decreto Agosto”), convertito dalla L. n. 126/2020, estesa dall'art. 3 c. 5-*quiniensdecies* del D.L. 228/2021, convertito dalla legge 15/2022, si è avvalsa della facoltà di sospendere nella misura del 100%, le quote di ammortamento del costo delle immobilizzazioni materiali e immateriali per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e 2020 per complessivi Euro 107 migliaia. In applicazione dell'art. 60 c. 7-*ter* del D.L. 104/2020 si è reso necessario, pertanto, destinare utili di ammontare corrispondente alle quote di ammortamento non accantonate sotto la voce “*Riserva indisponibile*”.

Poiché in entrambi gli esercizi l'Emittente ha realizzato una perdita, la riserva indisponibile è stata integrata con altre riserve patrimoniali disponibili, ovvero mediante l'utilizzo della “*Riserva sovrapprezzo azioni*”.

Indebitamento Finanziario Netto

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “*Indebitamento Finanziario Netto*” per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Indebitamento Finanziario Netto <i>(Dati in Euro/000)</i>	Semestre chiuso al 30 giugno 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre		Var. % '22-21	Var. % '21-20
		2021	2020		
A. Disponibilità liquide	483	336	29	43,7%	>1.000%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0	0	N/A	N/A
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0	0	N/A	N/A
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	483	336	29	43,7%	>1,000%
E. Debito finanziario corrente	150	111	94	34,9%	18,3%
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	38	37	11	3,7%	235,2%
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	188	148	105	27,1%	41,0%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	(294)	(188)	76	56,8%	-348,0%
I. Debito finanziario non corrente	131	155	116	-14,9%	33,5%
J. Strumenti di debito	0	0	0	N/A	N/A
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0	0	N/A	N/A
L. Indebitamento finanziario non corrente	131	155	116	-14,9%	33,5%
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	(163)	(33)	192	395,1%	-117,4%

L'analisi della voce "*Indebitamento Finanziario Netto*" evidenzia attività finanziarie di immediata liquidità superiori alle passività finanziarie negli ultimi due periodi osservati.

In particolare, la voce "*Indebitamento Finanziario Netto*", passa da un saldo positivo di Euro 192 migliaia all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 ad un saldo negativo di Euro 33 migliaia ed Euro 163 migliaia rispettivamente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e per il semestre chiuso al 30 giugno 2022.

Si segnala che l'incremento della voce "*Disponibilità Liquide*" registrato negli ultimi due periodi oggetto di analisi deriva principalmente da: i) aumenti di capitale sociale a pagamento (per maggiori dettagli si rinvia alla descrizione inserita sotto al paragrafo Patrimonio Netto); ii) accensione, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, di un finanziamento stipulato con Intesa Sanpaolo S.p.A. per un importo pari ad Euro 75 migliaia (per maggiori informazioni, si rinvia alla descrizione del suddetto contratto nel Capitolo 17, Paragrafo 17.3 del Documento di Ammissione).

Si riporta di seguito la composizione della voce "*Indebitamento Finanziario Netto*" per il semestre chiuso al 30 giugno 2022:

- la voce "A" è composta da depositi bancari e valori in cassa per complessivi Euro 483 migliaia;
- la voce "E", pari ad Euro 150 migliaia, afferisce alla riclassificazione dei debiti tributari scaduti alla data del 30 giugno 2022 (per parte di essi si è in attesa delle relative notifiche);
- la voce "F", pari ad Euro 38 migliaia, afferisce alla quota dei debiti verso banche per finanziamenti con scadenza entro i successivi 12 mesi; e
- la voce "I", pari ad Euro 132 migliaia, afferisce alla quota dei debiti verso banche per finanziamento con scadenza superiore ai 12 mesi.

Si indicano, di seguito, i finanziamenti in essere per il semestre chiuso al 30 giugno 2022:

- Intesa Sanpaolo S.p.A. n. 0197048125403 di importo pari ad Euro 120.000, stipulato in data 29 maggio 2018; piano di ammortamento della durata di 60 rate; tasso di interesse variabile determinato come somma di i) una quota fissa nominale pari al 4,10% annua e ii) una quota variabile pari al tasso di interesse interbancario per l'area euro a un mese (EURIBOR - *Euro Interbank Offered Rate*), scadenza contratto il 29 maggio 2023. Si segnala che il rimborso di tale finanziamento è stato oggetto di sospensione nel mese di marzo 2020 ed è ripreso a partire dal mese di gennaio 2022;
- UniCredit S.p.A. n. 8503192 di importo pari ad Euro 25.000 erogato in data 13 maggio 2020; piano di ammortamento della durata di 72 rate mensili posticipate, tasso di interesse fisso pari all'1,00% con scadenza il 31 maggio 2026.
- Intesa Sanpaolo S.p.A. n. 01C1011319994 di importo pari ad Euro 75.000, stipulato in data 16 febbraio 2021; piano di ammortamento della durata di 36 rate posticipate, comprensivo di un periodo iniziale di preammortamento di 24 rate, tasso di interesse fisso pari al 2,00% con scadenza il 16 febbraio 2026.

Rendiconto Finanziario (metodo indiretto)

Si riporta di seguito la voce "*Rendiconto finanziario*" per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Rendiconto finanziario	Semestre chiuso al 30 giugno 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre	
		2021	2020
Dati in Euro/000			

A)	Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa			
	Utili (perdita) dell'esercizio	(116)	(23)	(276)
	Imposte sul reddito			
	Interessi passivi (attivi)	4	5	4
	(Plusvalenze) Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0	(1)
1)	Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(112)	(18)	(273)
	Ammortamenti delle immobilizzazioni	35	0	0
	Accantonamento TFR	0	1	12
	Altre rett. in aumento (diminuzione) per elementi non monetari	1	1	3
	Totale rett. per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel Capitale Circolante Netto	35	3	16
2)	Flusso finanziario prima delle var. del Capitale Circolante Netto	(76)	(15)	(257)
	<i>Variazioni del Capitale Circolante Netto</i>			
	Decremento (incremento) dei crediti verso clienti	5	5	120
	Decremento (incremento) dei ratei e risconti attivi e passivi	0	(1)	8
	Incremento (decremento) dei debiti verso fornitori	(5)	2	2
	Altri Incrementi (decrementi) del Capitale Circolante Netto	(17)	(1)	66
	Totale variazioni del Capitale Circolante Netto	(17)	6	196
3)	Flusso finanziario dopo delle var. del Capitale Circolante Netto	(94)	(9)	(61)
	<i>Altre rettifiche</i>			
	Interessi incassati (pagati)	(4)	(5)	(4)
	Utilizzo fondi	(18)	(13)	(4)
	Imposte pagate	0	0	(4)
	Totale altre rettifiche	(21)	(17)	(12)
A)	Flusso finanziario dell'attività operativa	(115)	(26)	(73)
B)	Flussi derivanti dall'attività di investimento			
	<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	(35)	(9)	(27)
	(Investimenti)	(35)	(9)	(27)
	Disinvestimenti			
	<i>Immobilizzazioni materiali</i>	(0)	0	1
	(Investimenti)	(0)	0	0
	Disinvestimenti	0	0	1
	<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>	(7)	3	10
	(Investimenti)	(10)	0	0
	Disinvestimenti	3	3	10
B)	Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	(42)	(5)	(16)
C)	Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
	<i>Mezzi di terzi</i>			
	Accensione finanziamenti	0	75	19
	(Rimborso finanziamenti)	(22)	(10)	0
	<i>Mezzi propri</i>	326	274	0
	(Dividendi pagati)	0	0	0
C)	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	304	338	19

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	147	307	(70)
Disponibilità liquide a inizio esercizio	336	29	99
Disponibilità liquide a fine esercizio	483	336	29

Nei periodi oggetto di analisi, il flusso finanziario dell'attività operativa presenta saldi negativi pari a Euro 115 migliaia, Euro 26 migliaia ed Euro 73 migliaia rispettivamente al semestre chiuso al 30 giugno 2022 e agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020, condizionati principalmente dalle perdite registrate in ognuno dei singoli esercizi.

L'attività di investimento registra saldi negativi pari ad Euro 42 migliaia, Euro 5 migliaia ed Euro 16 migliaia rispettivamente al semestre chiuso al 30 giugno 2022 e agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020, ed è influenzata principalmente da:

- investimenti in immobilizzazioni immateriali per:
 - Euro 9 migliaia effettuati durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 a seguito della capitalizzazione dei costi del personale impiegato in attività di R&D (*Research & Development*); ed
 - Euro 35 migliaia per costi sostenuti in occasione dell'implementazione del nuovo sito web aziendale avvenuta nel corso del semestre chiuso al 30 giugno 2022;
- investimenti in immobilizzazioni finanziarie a seguito dell'acquisto di una partecipazione totalitaria durante il semestre chiuso al 30 giugno 2022 per Euro 10 migliaia.

L'attività di finanziamento presenta dei saldi positivi pari ad Euro 304 migliaia, Euro 338 migliaia ed Euro 19 migliaia rispettivamente al semestre chiuso al 30 giugno 2022 e agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020. Risultano, in particolare, fondamentali le iniezioni di liquidità avvenute nel corso degli ultimi due periodi che hanno visto:

- l'aumento del patrimonio netto per complessivi Euro 600 migliaia (di cui Euro 326 migliaia nel corso del semestre chiuso al 30 giugno 2022 e Euro 274 migliaia durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021); e
- la concessione di un finanziamento, nel corso dell'esercizio 2021, pari a Euro 75 migliaia da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A.

4. FATTORI DI RISCHIO

Prima di assumere qualsiasi decisione in merito all'investimento in Strumenti Finanziari l'investitore deve considerare i seguenti fattori di rischio.

L'investimento negli Strumenti Finanziari comporta un elevato grado di rischio ed è destinato a investitori in grado di valutare le specifiche caratteristiche dell'attività dell'Emittente e la rischiosità dell'investimento proposto. Conseguentemente, prima di decidere di effettuare un investimento, i potenziali investitori sono invitati a valutare attentamente i rischi di seguito descritti, congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento. Il verificarsi delle circostanze descritte in uno dei seguenti fattori di rischio potrebbe incidere negativamente sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente, sulle loro prospettive e sul prezzo degli Strumenti Finanziari ed i portatori dei medesimi potrebbero perdere in tutto o in parte il loro investimento. Tali effetti negativi si potrebbero inoltre verificare qualora sopraggiungessero eventi, oggi non noti all'Emittente, tali da esporre lo stesso ad ulteriori rischi o incertezze, ovvero, qualora i fattori di rischio oggi ritenuti non significativi lo divengano a causa di circostanze sopravvenute.

L'operazione descritta nel presente Documento di Ammissione presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in azioni; pertanto, costituendo le azioni capitale di rischio, l'investitore potrebbe incorrere in una perdita totale o parziale del capitale investito. Inoltre, l'investimento in Azioni Ordinarie presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in strumenti finanziari negoziati su un mercato non regolamentato (i.e., Euronext Growth Milan – PRO).

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento e degli strumenti finanziari oggetto del presente Documento di Ammissione, si invitano gli investitori a leggere attentamente gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente e al settore di attività in cui opera, nonché agli strumenti finanziari descritti nel Documento di Ammissione.

La presente Sezione "Fattori di Rischio" riporta esclusivamente i rischi che l'Emittente ritiene specifici per l'Emittente e/o i titoli, e rilevanti ai fini dell'assunzione di una decisione di investimento informata, tenuto conto della probabilità di accadimento e dell'entità prevista dell'impatto negativo.

I fattori di rischio descritti di seguito devono essere letti congiuntamente alle altre informazioni contenute nel Documento di Ammissione.

I rinvii alle Parti, alle Sezioni e ai Paragrafi si riferiscono alle Sezioni, ai Capitoli e ai Paragrafi del Documento di Ammissione.

A) FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE E AL GRUPPO

4.1. RISCHI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ OPERATIVA E AL SETTORE DELL'EMITTENTE

4.1.1. Rischi connessi alla redditività negativa dell'Emittente e alla sua capacità di generare utili

L'Emittente, negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020 e nei semestri chiusi al 30 giugno 2022 e al 30 giugno 2021, ha generato perdite di esercizio. Inoltre, alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha adottato alcuna politica in merito alla distribuzione di dividendi.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di alta rilevanza.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente svolge la propria attività sostenendo costi in misura maggiore rispetto ai ricavi realizzati e generando conseguentemente perdite operative, in ragione dello stadio di sviluppo del proprio modello di *business*.

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, l'Emittente non ha generato alcun utile, con un EBITDA negativo pari ad Euro 17 migliaia (meno Euro 259 migliaia al 31 dicembre 2020), un risultato operativo negativo pari ad Euro 18 migliaia (meno Euro 272 migliaia al 31 dicembre 2020) e perdite pari ad Euro 23 migliaia (meno Euro 276 migliaia al 31 dicembre 2020). Nel semestre chiuso al 30 giugno 2022, l'Emittente non ha generato alcun utile, con un EBITDA negativo pari ad Euro 77 migliaia (meno Euro 45 migliaia al 30 giugno 2021), un risultato operativo negativo pari ad Euro 112 migliaia (meno Euro 45 migliaia al 30 giugno 2021) e perdite pari ad Euro 116 migliaia (meno Euro 46 migliaia al 30 giugno 2021).

Considerando l'attuale stadio di maturità della Società, i servizi esistenti potrebbero non generare un aumento dei ricavi nel breve-medio termine, di conseguenza non vi è alcuna certezza che la Società sia in grado, in futuro, di generare ricavi tali da coprire i costi di esercizio operativi generando, pertanto delle perdite di esercizio con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, le difficoltà storiche dell'Emittente a generale utili e il ridotto livello di patrimonializzazione dello stesso, potrebbero ridurre in modo sostanziale la disponibilità di risorse finanziarie per lo svolgimento di attività operative e il finanziamento della strategia dell'Emittente. Le suddette circostanze potrebbero, altresì, limitare la flessibilità dell'Emittente e la capacità di reazione ai cambiamenti del settore in cui l'Emittente opera. Inoltre, non è possibile escludere che l'Emittente possa in futuro attingere ad una quota-parte o alla totalità dei proventi netti dell'Offerta per procedere ad un eventuale pagamento dei propri debiti e far fronte al proprio fabbisogno finanziario netto.

Inoltre, i risultati dell'Emittente nei prossimi esercizi saranno significativamente correlati ai tempi di sviluppo della propria rete – in termini di immobili e di copertura territoriale – e di affermazione del marchio sul territorio, con la conseguenza che ad un più rapido sviluppo di tali fattori possano corrispondere maggiori ricavi. Inoltre, non può essere escluso che i costi che l'Emittente debba sostenere per realizzare le proprie strategie siano maggiori di quelli preventivati o che i ricavi siano minori di quelli previsti, potendo ciò allontanare ulteriormente nel tempo la possibilità di generare utili.

Inoltre, alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha adottato alcuna politica in merito alla distribuzione di dividendi e, pertanto, ogni futura decisione in merito spetterà al Consiglio di Amministrazione e sarà soggetta all'approvazione all'Assemblea degli azionisti, in conformità alle applicabili previsioni dello statuto e di legge, la determinazione degli stessi.

Non è possibile, pertanto, garantire che in futuro l'Emittente realizzi utili distribuibili né che, anche a fronte di utili di esercizio distribuibili, l'assemblea dei soci sia nella posizione di procedere alla distribuzione di dividendi agli azionisti. La distribuzione di dividendi da parte dell'Emittente sarà tra l'altro condizionata per gli esercizi futuri dai risultati conseguiti, dalla costituzione e dal mantenimento delle riserve obbligatorie per legge, dal generale andamento della gestione e dai piani di sviluppo predisposti dal *management* nonché dalle future delibere dell'assemblea che approvino (in tutto o in parte) la distribuzione degli utili distribuibili.

La distribuzione dei dividendi dipenderà inoltre anche dalle eventuali opportunità e necessità di investimento e/o dal rispetto degli obblighi assunti contrattualmente sopra brevemente descritti.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 3 del Documento di Ammissione.

4.1.2. Rischi connessi alla mancata realizzazione o a ritardi nell'attuazione delle strategie di sviluppo e dei programmi futuri

La capacità dell'Emittente di incrementare i propri ricavi e i livelli di redditività, nonché di perseguire i propri obiettivi di crescita e sviluppo, dipende principalmente dal successo nella realizzazione della propria

strategia. La mancata attuazione della strategia di crescita potrebbe, pertanto, determinare un minore incremento dei ricavi e dei livelli di redditività rispetto ai risultati attesi dall'Emittente e/o, in generale, risultati inferiori rispetto a quelli previsti. L'Emittente è, inoltre, esposto al rischio di non riuscire ad interpretare le preferenze dei clienti ovvero ad anticipare le tendenze del mercato.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

La capacità dell'Emittente di raggiungere gli obiettivi di crescita e sviluppo e i livelli di redditività stimati dipende, in primo luogo, dal successo nell'attuazione della propria strategia di crescita e di sviluppo.

Le principali linee di sviluppo su cui si basa la strategia dell'Emittente prevedono: (i) l'ampliamento del numero di immobili in gestione e in locazione diretta, mediante attività di *marketing*, che richiede significativi investimenti, così da consentire alla Società di promuoverne il marchio e di favorirne la conoscenza da parte dei clienti; (ii) il rafforzamento della struttura operativa così da poter offrire ai propri clienti soluzioni maggiormente personalizzate; e (iii) l'ampliamento e sviluppo commerciale e manageriale della Società, grazie ad un aumento del numero di rapporti commerciali in essere con aziende ed università.

La predetta strategia di espansione implica una crescita ed uno sviluppo da parte dell'Emittente ed un considerevole incremento della sua clientela e dei servizi prestati, con una maggiore e complessa articolazione del Gruppo e delle proprie attività, al fine di sostenerne la crescita, nonché un incremento degli investimenti ed una maggiore capacità di reperimento di risorse finanziarie. Ove l'Emittente non fosse in grado di soddisfare tali necessità, di coordinare efficacemente i vari fattori di sviluppo necessari e, in generale, di gestire in modo efficiente il processo di crescita e di allineamento della sua struttura gestionale alle accresciute dimensioni della propria operatività, l'Emittente potrebbe non essere in grado di perseguire determinati obiettivi, con ripercussioni negative sulla propria crescita e sulla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

In generale, la capacità dell'Emittente di compiere le azioni strategiche e di rispettare i propri obiettivi, di sostenere i livelli di crescita previsti ed i relativi investimenti, nonché di ottenere il rendimento derivante dagli investimenti previsti, dipende da assunzioni e circostanze, di cui, alcune, sono al di fuori del controllo dell'Emittente o comunque riferite ad eventi non completamente controllabili dall'Emittente. In particolare, tali assunzioni si basano sulla realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese dall'Emittente, che includono, tra le altre, (i) assunzioni ipotetiche soggette ai rischi ed alle incertezze che caratterizzano l'attuale scenario macroeconomico e (ii) assunzioni relative a eventi e azioni sui quali l'Emittente non può o può solo in parte influire. Pertanto, le predette assunzioni potrebbero rivelarsi imprecise e potrebbero di conseguenza non verificarsi o potrebbero verificarsi in misura e in tempi diversi da quelli prospettati, così come potrebbero verificarsi eventi e azioni non prevedibili.

Considerato che alla Data del Documento di Ammissione non vi è certezza che le predette azioni trovino completa realizzazione né che la struttura aziendale sia in grado di gestire adeguatamente la crescita attesa, la capacità dell'Emittente di incrementare i propri ricavi e la propria redditività potrebbe essere inficiata, con conseguente impossibilità di raggiungere le stesse, nonché effetti negativi sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sui risultati economici dell'Emittente.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.4, del Documento di Ammissione.

4.1.3. Rischi connessi a fenomeni di stagionalità

I ricavi dell'Emittente sono influenzati da fenomeni di stagionalità, tali da rendere maggiormente rilevante la seconda parte dell'anno, rispetto al primo semestre.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

Una parte più rilevante dei ricavi e degli utili dell'Emittente si concentra solitamente nella seconda parte dell'esercizio, dal momento che nel secondo semestre avvengono solitamente i trasferimenti da parte di studenti e di lavoratori qualificati (clientela dell'Emittente) in nuovi centri abitati.

A tal riguardo, la seguente tabella rappresenta l'evoluzione dei ricavi dell'Emittente nel corso dei due semestri per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2021	%
Ricavi del primo semestre	96	45
Ricavi del secondo semestre	118	55
Totale ricavi	214	100

Si segnala altresì come i ricavi dell'Emittente nel corso del semestre chiuso al 30 giugno 2022 siano stati pari ad Euro 105.357, con una crescita pari al 9,7%, rispetto al medesimo semestre dell'anno precedente.

L'andamento dei ricavi ha un impatto sull'andamento del capitale circolante netto commerciale con uno sbilanciamento della posizione di cassa, tendenzialmente con situazioni di assorbimento di cassa nel primo semestre dell'esercizio e di generazione di cassa nel secondo semestre dell'esercizio. Un'eventuale riduzione significativa dei ricavi in futuro nel corso del secondo semestre potrebbe comportare una altrettanto significativa riduzione di liquidità disponibile e un conseguente aumento dell'indebitamento con possibili effetti negativi sull'attività e sulle prospettive nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

4.1.4. Rischi connessi all'assenza di coperture assicurative

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha in essere polizze assicurative a copertura dei rischi tipici di impresa.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha stipulato polizze assicurative per la gestione e copertura dei rischi tipici di impresa connessi alla propria attività (tra cui, ad esempio, una polizza assicurativa per responsabilità civile verso i terzi in caso di danni da parte degli utenti sub-conduttori negli immobili concessi in locazione da parte della Società).

Nel corso della propria attività, infatti, l'Emittente fornisce taluni servizi nei confronti degli utenti e dei proprietari. Da un lato, per quanto riguarda gli utenti, la Società concede ad essi immobili in sub-locazione, che non sono coperti da garanzia, di conseguenza, qualora gli utenti sub-conduttori facessero eventuali danni all'interno degli immobili, la Società si troverebbe esposta economicamente nei confronti dei proprietari, dal momento che non è coperta da alcuna polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi. Dall'altro lato, nell'attività di gestione immobiliare verso i proprietari, la Società rilascia ad essi una garanzia, a copertura dell'effettiva locazione dell'immobile su base annuale (pur senza concrete coperture di natura assicurativa) a determinate condizioni qualora Dotstay non riuscisse a trovare un nuovo conduttore entro 30 giorni dal momento in cui l'immobile ritorni ad essere disponibile con il rischio di una possibile esposizione finanziaria ed economica.

Nonostante l'Emittente abbia intenzione di dotarsi quanto prima di una copertura assicurativa con riferimento alle principali aree di rischio connesse all'attività svolta, non si può escludere che, ove si verificassero eventi avversi e/o si concretizzassero richieste di risarcimento del danno nei confronti dell'Emittente in relazione ad eventuali danni che potrebbero concretamente manifestarsi di volta in volta, la mancanza di coperture assicurative esporrebbe l'Emittente al pagamento dell'intera somma dovuta in relazione allo specifico evento, con potenziali effetti negativi anche rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

4.1.5. Rischi connessi ai diritti di proprietà intellettuale e industriale

Nello svolgimento delle proprie attività, l'Emittente è esposto sia al rischio di subire una violazione da parte di terzi dei propri diritti di proprietà intellettuale e/o industriale, sia a quello di violare (anche involontariamente) i diritti di proprietà intellettuale e/o industriale di terzi.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

Rischi connessi alla violazione da parte di terzi dei diritti di proprietà intellettuale dell'Emittente

L'Emittente ha provveduto a depositare in data 21 novembre 2022 la domanda di registrazione del marchio figurativo "Dotstay" (la "**Domanda di Registrazione**"), il quale risulta per un periodo di tempo di 3 mesi dalla data di deposito della Domanda di Registrazione oggetto di possibili opposizioni da parte di terzi, di conseguenza non è possibile escludere, alla Data del Documento di Ammissione, che terzi possano proporre opposizioni contro la Domanda di Registrazione e/o contro il marchio e che il marchio subisca limitazioni o non venga registrato a causa di tali opposizioni.

Inoltre, alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha registrato come brevetto la piattaforma web denominata "*Dotstay – Relocate with locals*" come programma originario presso il Registro Pubblico Speciale per Programmi per Elaboratore di SIAE in data 9 aprile 2019.

In particolare, sebbene l'Emittente ritenga di aver implementato opportune misure a tutela della propria proprietà industriale ed intellettuale, non è possibile assicurare che la Società riesca in futuro a tutelare adeguatamente i diritti di proprietà intellettuale e/o industriale di cui è titolare e/o licenziatario contro possibili violazioni dei medesimi da parte di soggetti terzi.

Tali diritti di proprietà intellettuale e/o industriale potrebbero altresì essere oggetto di violazioni da parte dei dipendenti e/o collaboratori dell'Emittente a seguito di attività accidentali o illecite, che potrebbero non essere rilevate e inibite tempestivamente.

L'Emittente potrebbe essere costretto a intraprendere azioni legali nei confronti di soggetti la cui attività sia stata posta in essere in violazione dei diritti di proprietà intellettuale e/o industriale di cui lo stesso è titolare o licenziatario o che utilizza in virtù di altre tipologie di accordi, ovvero che abbiano posto in essere attività di concorrenza sleale nei confronti dell'Emittente, con la conseguenza di dover affrontare i costi connessi all'instaurazione e allo svolgimento dei relativi procedimenti alle spese legali e all'eventuale risarcimento del danno (in caso, ad esempio, di domande riconvenzionali).

Rischi connessi alla violazione da parte dell'Emittente dei diritti di proprietà intellettuale di terzi

In quanto operante in un settore che fa ricorso alla tecnologia, l'Emittente è esposto al rischio che, nello svolgimento delle proprie attività, incorra (anche involontariamente) in violazione dei diritti di proprietà intellettuale e/o industriale di titolarità di imprese concorrenti o di terzi.

L'Emittente si avvale in particolare di *software* non sviluppati internamente, di cui è licenziatario, ed è dunque esposto ai rischi connessi a eventuali criticità legate all'utilizzo di tali *software* in virtù delle relazioni contrattuali con i licenzianti. Inoltre, non si può escludere che dipendenti o collaboratori dell'Emittente o soggetti terzi che hanno sviluppato o contribuito a sviluppare *software* a favore dell'Emittente possano rivendicare la titolarità di tali *software* o di porzioni di essi e possano quindi avviare contestazioni o azioni legali in tal senso nei confronti dell'Emittente. Da tali contestazioni potrebbe derivare la necessità di stipulare transazioni ovvero instaurare o prendere parte a contenziosi e/o procedimenti da cui potrebbero derivare costi non preventivati per l'Emittente (inclusi spese legali e risarcimenti danni) e/o provvedimenti inibitori.

In generale, non è possibile escludere che l'Emittente possa essere sottoposto a contestazioni da parte di soggetti terzi per presunte violazioni dei relativi diritti di proprietà intellettuale e/o industriale in relazione ai servizi erogati dall'Emittente medesimo e/o per aver posto in essere condotte di concorrenza sleale. Da tali contestazioni potrebbe derivare la necessità di stipulare transazioni, sottoscrivere nuovi contratti di licenza ovvero instaurare o prendere parte a contenziosi e/o procedimenti da cui potrebbero derivare costi non preventivati per l'Emittente (inclusi spese legali e risarcimenti danni) e/o provvedimenti inibitori.

Per ulteriori informazioni alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.5.1 del Documento di Ammissione.

4.1.6. Rischi connessi al funzionamento dell'infrastruttura tecnologica, alle attività di *hacking* e alla sicurezza informatica

L'attività dell'Emittente è strettamente correlata al corretto funzionamento delle infrastrutture tecnologiche, proprietarie e di terzi, che, per loro natura, sono esposte a molteplici rischi operativi derivanti da difetti, falle di sicurezza, attacchi di hacking che potrebbero comportare accessi non autorizzati a dette infrastrutture tecnologiche, con conseguente divulgazione, diffusione, furto, cancellazione non autorizzate dei dati ivi contenuti. Tali circostanze potrebbero potenzialmente causare, oltre ad un eventuale danno reputazionale, una perdita di clienti o di una parte del fatturato oltre che richieste di risarcimento di danni.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

L'Emittente svolge la propria attività anche attraverso l'utilizzo di infrastrutture tecnologiche proprietarie o di terze parti, tra le quali, si possono ricomprendere: (i) la piattaforma *web* di cui è proprietario l'Emittente; (ii) i *software* utilizzati in licenza; e (iii) i *database* dedicati alla conservazione delle informazioni relativi ai rapporti commerciali con i clienti.

Tali infrastrutture tecnologiche possono essere esposte a violazioni della sicurezza esterna o interna, a *virus* informatici e ad altre forme di attacchi informatici. Tali attacchi potrebbero comportare la disattivazione dei sistemi informatici, provocare disservizi nei confronti dei clienti o determinare l'accesso a, e la perdita di, ingenti quantità di dati personali, potenzialmente assoggettando l'Emittente a sanzioni o ad altre responsabilità.

Inoltre, poiché i tentativi di attacco informatico sono in continua evoluzione per portata e sofisticazione, l'Emittente è tenuto a sostenere degli specifici costi per aggiornare e migliorare i propri sistemi e processi di sicurezza informatica. Non vi è tuttavia alcuna garanzia che i sistemi o processi di sicurezza in essere, alla Data del Documento di Ammissione, o che potranno essere implementati in futuro, siano in grado di prevenire o mitigare i danni derivanti da tali attacchi informatici. In caso di attacco, un eventuale accesso non autorizzato ai sistemi informatici, o anche il solo tentativo di intrusione, potrebbe mutare la percezione dei clienti sulla sicurezza delle infrastrutture, dei sistemi informatici e dei *software* dell'Emittente e potrebbe comportare la perdita di clienti (anche rilevanti) e/o esporre l'Emittente a possibili contestazioni, contenziosi e richieste risarcitorie, con un conseguente impatto negativo anche sull'immagine e sulla reputazione

dell'Emittente.

Pertanto, non si può escludere che, in caso di violazione delle misure di sicurezza adottate, qualsiasi appropriazione indebita, utilizzo illecito di tali informazioni, perdita di dati o comunicazione di informazioni riservate e/o proprietarie ovvero la manomissione delle menzionate informazioni possa determinare una responsabilità riconducibile all'Emittente, oltre che un danno reputazionale, con conseguente impatto negativo, anche significativo, sull'operatività dell'Emittente e sulla sua situazione patrimoniale, economica e finanziaria.

4.1.7. Rischi connessi all'andamento macroeconomico e alle incertezze del contesto economico e politico in Italia, in Europa e globale

L'Emittente è esposto ai rischi connessi all'attuale e futura congiuntura politico-economica globale ed italiana, aggravata anche dagli effetti della pandemia di COVID-19 e dalle tensioni a livello internazionale. Non si può, pertanto, escludere che il manifestarsi o il perdurare di tali eventi nonché eventuali future ripercussioni negative, anche significative, nel contesto nazionale e/o globale, possano determinare un indebolimento della domanda dei servizi dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

A febbraio 2022 la tensione tra Russia e Ucraina ha subito un'escalation, sfociata nelle settimane successive nell'invasione militare dell'Ucraina da parte dell'esercito russo e nell'inizio di un conflitto armato. Per quanto riguarda l'Italia, l'impatto della crisi russo-ucraina ha determinato un immediato e forte aumento del prezzo dei carburanti e dell'energia elettrica e un generalizzato aumento dell'inflazione a livelli che non si registravano da oltre un ventennio. Sebbene il Governo italiano abbia predisposto una serie di provvedimenti finalizzati a proteggere il sistema produttivo, è ragionevole ritenere che vi saranno impatti negativi per cittadini e imprese non interamente indennizzabili. Inoltre, il perdurare e l'inasprimento della crisi geopolitica hanno determinato una contrazione delle stime di crescita del PIL italiano e dei principali Paesi europei (inclusa la Germania), che è stato rivisto in decremento da parte della Commissione Europea rispetto a quanto ipotizzato prima dell'inizio del citato conflitto. Il perdurare di tali condizioni, nonché le conseguenze che si riflettono sul contesto macroeconomico, potrebbero comportare effetti negativi rilevanti sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente.

La crisi russo-ucraina ha determinato - e non è escluso che ulteriormente determinerà - rilevanti impatti negativi sul contesto macroeconomico, in termini di contrazione dei tassi di crescita dei mercati di riferimento e pesanti ripercussioni sull'intero sistema economico mondiale e, in particolare, europeo. Gli effetti negativi della circostanza sopra riportata, inoltre, potrebbero essere amplificati da una eventuale recrudescenza della pandemia da Covid-19, il cui effetto potrebbe essere la reintroduzione di misure restrittive che avrebbero un ulteriore impatto negativo sulla situazione economica in Italia e a livello comunitario. In particolare, infatti, si segnala che l'operatività e i risultati dell'Emittente hanno subito una contrazione durante il periodo pandemico COVID-19, dal momento che si sono pressoché interrotti i trasferimenti da parte di studenti e/o lavoratori qualificati con la conseguente chiusura delle attività dell'Emittente nei comuni di Roma, Firenze e Torino ed una riorganizzazione delle attività dell'Emittente nella sola città di Milano.

Nonostante alla Data del Documento di Ammissione, non sia possibile stimare con esattezza la portata dell'eventuale impatto negativo sul settore nel quale l'Emittente è attivo, non è tuttavia possibile escludere che un generale rallentamento macroeconomico e/o una possibile recrudescenza di casi connessi alla pandemia da COVID-19 possano comportare un peggioramento della situazione economica e finanziaria dell'Emittente.

Per maggiori informazioni sull'attività e sulla clientela dell'Emittente si veda Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del Documento di Ammissione.

4.1.8. Rischi connessi alla competitività nel mercato di riferimento

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente opera in Italia ed è esposto ai rischi connessi al rafforzamento degli attuali concorrenti o all'ingresso nel settore di riferimento di nuovi operatori, che potrebbero incidere negativamente sulla posizione di mercato dell'Emittente e sulle sue prospettive di sviluppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

Il mercato di riferimento dell'Emittente è caratterizzato da un crescente grado di competitività.

In particolare, i concorrenti attuali dell'Emittente potrebbero disporre di risorse finanziarie maggiori rispetto a quelle dell'Emittente e di quote di mercato più elevate ovvero attuare in futuro politiche di *marketing* migliori di quelle dell'Emittente o ancora introdurre nuovi servizi sul mercato che siano migliorativi di quelli attuali dell'Emittente in termini sia di offerta sia di soluzioni tecnologiche che di *standard* qualitativi ovvero procedere ad introdurre prezzi che siano inferiori rispetto a quelli praticati dall'Emittente.

L'intensificarsi della pressione competitiva e l'eventuale insufficienza delle azioni poste in essere per contrastarla potrebbero indurre la Società a modificare i propri obiettivi di sviluppo o determinare effetti negativi sulla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Qualora l'Emittente non fosse in grado di affrontare, facendo leva sulle proprie competenze distintive, l'eventuale rafforzamento degli attuali concorrenti o l'ingresso nel settore di nuovi operatori, tale circostanza potrebbe incidere sulla posizione di mercato dell'Emittente con un impatto negativo sui suoi risultati e sulle sue prospettive di sviluppo.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.2, del Documento di Ammissione.

4.1.9. Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza, stime ed elaborazioni interne

Il Documento di Ammissione contiene talune dichiarazioni di preminenza e stime sulla dimensione e sull'evoluzione del business di riferimento e sul posizionamento competitivo dell'Emittente che si basano principalmente su elaborazioni effettuate dall'Emittente sulla base della specifica conoscenza del settore di appartenenza, dei dati disponibili e della propria esperienza, che potrebbero non rappresentare correttamente i mercati di riferimento, i risultati, il posizionamento competitivo e l'andamento dell'Emittente in quanto tali informazioni non sono state oggetto di verifica da parte di terzi indipendenti.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

Nel Documento di Ammissione sono riportate dichiarazioni di preminenza e stime che non sono state oggetto di verifica da parte di terzi indipendenti; alcune di esse sono inoltre basate su parametri qualitativi, più che su parametri di tipo quantitativo, come ad esempio quelle relative al posizionamento competitivo dell'Emittente. Tali stime e valutazioni sono il risultato di elaborazioni dell'Emittente, ove non diversamente specificato, effettuate sulla base dei dati disponibili (le cui fonti sono di volta in volta indicate nel presente Documento di Ammissione), scontando il conseguente grado di soggettività e l'inevitabile margine di

incertezza che ne deriva.

Non è pertanto possibile prevedere se tali stime, valutazioni e dichiarazioni – seppure corroborate da dati e informazioni ritenute attendibili dall'Emittente – saranno mantenute o confermate. Inoltre, considerato il grado di soggettività, tali informazioni potrebbero non rappresentare correttamente i mercati di riferimento, i risultati, il posizionamento competitivo e l'andamento dell'Emittente nel settore di attività e potrebbero in futuro risultare differenti, anche in modo significativo, rispetto a quelli ipotizzati in tali dichiarazioni, a causa di rischi noti e ignoti, incertezze e altri fattori, sia dipendenti dall'Emittente, sia dipendenti da possibili fattori esogeni (quali, ad esempio l'ingresso di nuovi operatori nel settore di riferimento) e pertanto non noti alla Data del Documento di Ammissione.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.2, del Documento di Ammissione.

4.1.10. Rischi connessi ai rapporti con i *partners*

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente intrattiene rapporti commerciali, di rado contrattualizzati, con i propri partners e l'interruzione di tali rapporti potrebbe comportare effetti negativi significativi sull'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

L'Emittente intrattiene rapporti commerciali, di rado contrattualizzati, con primarie istituzioni universitarie (tra cui, Istituto Marangoni di Milano ed Accademia di Costume e di Moda) e prestigiose aziende nazionali ed internazionali, che favoriscono tramite pubblicizzazione sulle proprie piattaforme e/o mediante segnalazione, l'utilizzo dei servizi dell'Emittente da parte degli utenti per la ricerca di un immobile (per maggiori informazioni sui clienti del Gruppo si rinvia al Capitolo 6, Paragrafo 6.1.2.2 del Documento di Ammissione).

Secondo il giudizio del *management* dell'Emittente, il rapporto con i principali *partners* dell'Emittente è consolidato ed in crescita grazie a molteplici fattori, tra i quali: (i) la reputazione di affidabilità dell'Emittente; (ii) l'offerta diversificata di servizi forniti; (iii) le competenze peculiari e specifiche richieste dal mercato di riferimento; e (iv) l'alta qualità operativa con riferimento a costi e qualità.

Sebbene a giudizio dell'Emittente vi siano concrete ragioni per ritenere che la collaborazione con i principali *partners* sia destinata a proseguire, anche considerati i rapporti pluriennali intrattenuti con taluni di essi, non vi è certezza della continuazione di tali rapporti, dal momento che non sono contrattualizzati, ovvero che uno o più di tali principali *partners* non possano affidarsi in futuro a società concorrenti oppure sviluppare internamente servizi affini a quelli dell'Emittente non ricorrendo più a quelli forniti dall'Emittente.

Alla luce di quanto sopra riportato, l'eventuale interruzione o la mancata prosecuzione dei rapporti in essere con uno o più dei principali *partners* o la perdita o diminuzione di una parte di fatturato generato dalle segnalazioni di utenti fornite da un *partner* potrebbe incidere negativamente sui risultati economici e sull'equilibrio finanziario dell'Emittente.

4.1.11. Rischi connessi alla riqualificazione dei rapporti

L'Emittente è esposto ai rischi di riqualificazione dei rapporti e alla conseguente applicazione della relativa disciplina civilistica anche con riguardo al pagamento da parte dell'Emittente di differenze retributive e contributive, indennità e/o applicazione di sanzioni amministrative.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di

accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

A supporto delle proprie attività è uso dell'Emittente ricorrere a prestazioni di lavoro autonomo occasionale.

Tali fattispecie contrattuali presentano potenziali rischi di riqualificazione in rapporto di natura subordinata laddove, a titolo esemplificativo, difetti l'autonomia o l'occasionalità della prestazione, con conseguente insorgenza di ulteriori e/o diversi obblighi in termini di trattamento economico-normativo e di adempimenti fiscali e previdenziali ai sensi di legge. Il rischio di riqualificazione anzidetto deve essere tenuto in considerazione anche con riferimento a quei contratti di fornitura di servizi sottoscritti dall'Emittente con società laddove, tuttavia, l'apporto personale del singolo è essenziale e rilevante.

Infine, tenuto conto dell'organizzazione interna della Emittente non può escludersi che taluni individui, in ragione del ruolo rivestito e del relativo inquadramento contrattuale, possano avviare azioni finalizzate a rivendicare il riconoscimento di un trattamento normativo ed economico diverso da quello riconosciuto con conseguenti obblighi anche in termini retributivi e contributivi a carico dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

4.1.12. Rischi connessi all'evoluzione tecnologica e al mantenimento di elevati *standard* di innovazione

Il settore in cui l'Emittente opera è soggetto a rapidi progressi tecnologici e richiede l'utilizzo e lo sviluppo di innovative soluzioni. L'Emittente è esposto ai rischi connessi all'eventuale difficoltà o impossibilità di adeguarsi all'evoluzione tecnologica del settore, nonché alla carenza o all'inefficienza dell'attività di ricerca e sviluppo dallo stesso condotta per la realizzazione di servizi innovativi.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

Il settore in cui opera l'Emittente è caratterizzato da rapidi e significativi cambiamenti tecnologici, dalla continua introduzione di servizi, da esigenze e preferenze mutevoli dei clienti e dall'ingresso di nuovi operatori. In tale contesto competitivo, il successo dell'Emittente dipende, tra l'altro, dalla capacità di adeguare e innovare tempestivamente la propria offerta di servizi in funzione dei prevedibili sviluppi tecnologici.

Al fine di rendere i servizi forniti sempre più efficienti e, di conseguenza, renderli competitivi, anticipando i propri *competitor*, l'Emittente deve aggiornare continuamente le proprie tecnologie e la propria offerta, anche attraverso un continuo e costante investimento in attività di ricerca e sviluppo. Pertanto, ove l'Emittente non fosse in grado di porre in essere tempestivamente le predette attività, tale evento potrebbe avere un impatto significativo sulla crescita e sulla capacità di generare ricavi da parte dell'Emittente, con conseguenti impatti, anche significativi, sulla sua situazione patrimoniale, economica e finanziaria.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.1.13. Rischi connessi al mancato *turnover* costante della clientela dell'Emittente

L'Emittente è esposto al rischio di una mancata individuazione costante di nuovi clienti con la conseguente riduzione dei propri ricavi.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

Nell'ambito dello svolgimento della propria attività, l'Emittente sottoscrive contratti di locazione e/o di gestione immobiliare con i propri clienti (utenti e proprietari) di durata limitata, solitamente *una tantum*, tali per cui la Società necessita in modo costante di identificare nuovi possibili immobili da inserire nel proprio portafoglio al fine di continuare a generare in modo costante i ricavi.

La mancata fidelizzazione da parte dell'Emittente della propria clientela di riferimento è parte integrante del *business* nel quale è attivo l'Emittente, dal momento che gli utenti sono solitamente interessati alla locazione di un unico immobile durante la propria permanenza transitoria nel luogo in cui avviene il trasferimento a causa di ragioni lavorative e/o di studio.

Di conseguenza, l'Emittente è consapevole della propria continua esigenza di identificare ed individuare nuovi potenziali clienti per non rallentare la propria crescita economica. Sebbene la Società sottoscriva contratti di locazione con i proprietari che prevedono la facoltà di recedere celermente dal contratto con un preavviso di almeno 3 mesi, l'eventuale perdita progressiva di clienti dovuta all'incapacità di attrarre di nuovi potrebbe infatti comportare una difficoltà da parte dell'Emittente a reperire utenti ai quali concedere in sublocazione gli immobili presi in locazione, riducendo la capacità competitiva dell'Emittente e condizionandone le sue prospettive di crescita, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Il settore nel quale è attivo l'Emittente è inoltre caratterizzato da una presenza di numerosi operatori privati, per quanto focalizzati su servizi non totalmente assimilabili a quelli dell'Emittente, che potrebbero disporre di maggiori risorse finanziarie, tecniche e/o di *marketing* rispetto a quelle di cui è dotato l'Emittente e pertanto, potrebbero avere una maggiore facilità nell'approvvigionamento degli immobili, potendo permettersi di ottenerli a condizioni meno favorevoli rispetto a quelle che l'Emittente potrebbe accettare, con la conseguenza che l'Emittente potrebbe non essere in grado di avere un costante *turnover* della propria clientela.

Inoltre, si segnala altresì che l'Emittente opera in un settore, come quello delle locazioni immobiliari condizionato, tra le altre cose, dall'andamento ciclico del mercato di riferimento, usualmente connesso ad una serie di fattori non controllabili ed indipendenti dall'Emittente stesso, come ad esempio avvenuto nel caso dell'andamento macroeconomico seguito al periodo pandemico. A tal riguardo, la situazione pandemica ha infatti determinato un deterioramento della congiuntura economica che ha comportato una riduzione significativa della propensione della clientela dell'Emittente a sottoscrivere contratti, sia in quanto proprietari di immobili da prendere in locazione / gestione immobile, sia in quanto utenti interessati alla sublocazione degli immobili, con effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente.

Per tale ragione, un peggioramento del mercato delle locazioni immobiliare consistente, ad esempio, nella minor domanda di stanze nella città di Milano e/o un conseguente abbassamento dei canoni di locazione in tale località, potrebbe comportare una maggiore difficoltà da parte dell'Emittente di poter avere un costante *turnover* della propria clientela, comportando possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.2, del Documento di Ammissione.

4.1.14. Rischi connessi a eventuali danni reputazionali e all'immagine dell'Emittente

L'Emittente è esposto al rischio di subire una flessione dei ricavi derivante da una percezione negativa dell'immagine dello stesso da parte dei propri clienti.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria

dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

La crescita dell'Emittente dipende anche dalla capacità dello stesso di mantenere e migliorare il proprio capitale reputazionale e mantenere un elevato livello di servizio nei confronti dei clienti, che sono influenzati dalla capacità dell'Emittente di valorizzare il proprio *brand* e la qualità dei servizi offerti.

Non vi è garanzia che la strategia di promozione del marchio adottata sino ad oggi e le attività di *marketing* e di comunicazione che l'Emittente intende adottare nel futuro possano consentire di raggiungere gli obiettivi attesi di diffusione della conoscenza dello stesso presso gli utenti. Inoltre, un'offerta di servizi non adeguata o non competitiva in termini di contenuti, non all'avanguardia o non in grado di soddisfare le esigenze e i gusti mutevoli degli utenti, potrebbero comportare una percezione negativa dell'attività svolta e dei servizi offerti con conseguenti valutazioni negative e sfavorevoli rilasciate da parte degli utilizzatori in modo stabile sul *web* o raccolte dagli esperti sulla stampa (anche *online*) e/o su *forum* specializzati, pregiudicando la reputazione e l'immagine dell'Emittente.

Inoltre, i risultati dell'Emittente dipendono altresì dalla capacità dello stesso di mantenere inalterato il livello qualitativo dei propri servizi. Non si può escludere che alcuni collaboratori diano corso a comportamenti scorretti o dannosi nei confronti dei clienti dell'Emittente, con conseguenti possibili effetti negativi sulla reputazione dell'Emittente.

Il verificarsi di tali eventi potrebbe comportare possibili effetti negativi sui ricavi dell'Emittente nonché sulla sua situazione patrimoniale, economica e finanziaria.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.1.15. Rischi connessi ai pagamenti online

Il verificarsi di disservizi di alcuni sistemi informatici o episodi di frode sia nel pagamento dei servizi all'Emittente, sia tramite furto o clonazione di carte di credito, potrebbero determinare rischi di credito o, comunque, un deterioramento della percezione dell'immagine dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

Gli utenti corrispondono il corrispettivo dovuto per la locazione esclusivamente tramite modalità di pagamento *online* - anche gestite da *payment providers* - per mezzo di carte di credito, carte di debito, bonifici bancari e conti PayPal.

Tali modalità di pagamento prevedono diverse tipologie di commissioni per l'elaborazione dei pagamenti *online*, che potrebbero aumentare nel tempo, con un aumento dei costi operativi e una riduzione dei margini per l'Emittente.

L'Emittente è soggetto altresì alle disposizioni operative che regolano i circuiti e i metodi di pagamento e a quelle che disciplinano i trasferimenti elettronici di denaro, che potrebbero variare o essere reinterpretate, rendendone più difficoltosa e costosa l'ottemperanza.

Qualora l'Emittente non riuscisse a rispettare tali norme, potrebbe essere soggetto a penali o a maggiori commissioni sulle operazioni e, in casi estremi, potrebbe non essere più in grado di accettare pagamenti con carte di credito e debito da parte dei propri clienti, di elaborare i trasferimenti elettronici di denaro e di svolgere altre tipologie di pagamenti *online*, cause che genererebbero una interruzione dell'offerta dei propri servizi, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Si segnala inoltre che la ricezione, da parte dell'Emittente, dei pagamenti *online* dipende da sistemi

informatici messi a disposizione da terzi, in linea con gli *standard* di settore.

4.2. RISCHI CONNESSI A FATTORI AMBIENTALI, SOCIALI E DI GOVERNANCE

4.2.1. Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave

L'attività e lo sviluppo dell'Emittente dipendono in maniera rilevante da alcune figure chiave, che hanno svolto e svolgono un ruolo determinante nella gestione delle attività, nella definizione delle strategie imprenditoriali e che hanno contribuito in maniera rilevante alla costituzione, alla crescita e allo sviluppo dell'Emittente stesso. L'Emittente è pertanto esposto al rischio di un'eventuale interruzione dei rapporti di collaborazione professionale con tali figure chiave, nonché al rischio di non essere in grado di sostituirle, qualora necessario, in modo tempestivo ed efficace, senza ripercussioni sulla qualità dell'attività dell'Emittente e sulla sua capacità competitiva.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

Il successo del Gruppo dipende in modo significativo dalla presenza di alcune figure chiave, tra le quali, in particolare, si segnala, l'Amministratore Delegato Alessandro Adamo, con una solida esperienza nel settore immobiliare, che, alla Data del Documento di Ammissione, detiene una partecipazione pari al 21,95% del capitale sociale dell'Emittente ed è titolare del 45,76% dei diritti di voto dell'Emittente (in virtù del possesso delle Azioni a Voto Plurimo).

A tale riguardo, non è possibile escludere che, nonostante i rapporti partecipativi nel capitale sociale dell'Emittente in essere con Alessandro Adamo, il venir meno in futuro dell'apporto professionale delle figure chiave, tra cui, in particolare, Alessandro Adamo e la loro mancata tempestiva sostituzione con profili adeguati possa determinare un pregiudizio nel medio-lungo termine della capacità competitiva dell'Emittente e impatti negativi sui risultati dello stesso.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 11 del Documento di Ammissione.

4.2.2. Rischi connessi ai rapporti con Parti Correlate

Non si può assicurare che le operazioni con Parti Correlate poste in essere dal Gruppo, principalmente di natura commerciale, laddove perfezionate con terzi, sarebbero state concluse alle medesime condizioni.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

Il Gruppo ha intrattenuto ed intrattiene rapporti di natura commerciale e finanziaria con Parti Correlate.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo ritiene che i termini e le condizioni che disciplinano i suoi rapporti con Parti Correlate non siano meno favorevoli rispetto a quelli praticati dal mercato. Non vi è garanzia, tuttavia, che ove tali operazioni fossero state concluse fra, o con, parti non correlate, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni disciplinate nei medesimi, alle stesse condizioni e con le stesse modalità sussistenti alla Data del Documento di Ammissione.

Si segnala inoltre che il Consiglio di Amministrazione in data 12 dicembre 2022 ha approvato – con efficacia a decorrere dalla Data di Inizio delle Negoziazioni – la procedura per la gestione delle operazioni con Parti Correlate sulla base di quanto disposto dall'articolo 13 del Regolamento Emittenti, dall'articolo 10 del Regolamento OPC e dalle Disposizioni in tema di Parti Correlate emanate da Borsa Italiana nel maggio 2012 come successivamente modificate e applicabili alle società emittenti azioni negoziate su Euronext

Growth Milan – PRO.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15 del Documento di Ammissione.

4.2.3. Rischi connessi al reperimento e al mantenimento di personale qualificato

L'Emittente potrebbe non essere in grado di attrarre e reperire personale qualificato in misura tale da soddisfare l'andamento della domanda dei servizi o potrebbe non essere capace di trattenere quello attualmente impiegato.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di media-bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

L'Emittente nello svolgimento delle proprie attività necessita ed usufruisce di personale qualificato (incluso da consulenti esterni), dotato di adeguate competenze e conoscenze delle dinamiche di *business* nel settore immobiliare e della tipologia di servizi offerti, tra i quali si segnalano Antonino Vacirca (*Chief Financial Officer* dell'Emittente), l'amministratore unico di DS Real Estate Carlo Vincenzo Bosani (iscritto all'Albo degli agenti di affari in mediazione, sezione degli agenti immobiliari della Camera di Commercio di Milano) e Christian Solia (*web developer*). Per completezza, si segnala che, alla Data del Documento di Ammissione, Antonino Vacirca e Carlo Vincenzo Bosani, detengono, rispettivamente, una partecipazione pari al 0,05% del capitale sociale dell'Emittente (titolare del 0,03% dei diritti di voto dell'Emittente) e pari al 0,67% del capitale sociale dell'Emittente (titolare del 0,46% dei diritti di voto dell'Emittente).

Il successo dall'Emittente dipende dunque dalla disponibilità sul mercato del lavoro di figure professionali qualificate e dotate delle competenze necessarie per svolgere l'attività dell'Emittente e fornire ai clienti un servizio di eccellente qualità e dalla capacità dell'Emittente di trattenere al suo interno risorse umane qualificate di cui si è dotato.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente si avvale di n. 6 dipendenti (tra i quali, si intendono altresì consulenti esterni al Gruppo) e riesce a mantenere un *turnover* di personale limitato. Inoltre, anche alla luce della necessità di garantire continuità negli *standard* di professionalità del personale impiegato, l'Emittente intende ampliare il proprio organico attraverso: (i) l'inserimento di risorse altamente specializzate nel campo della tecnologia; e (ii) il potenziamento del *team* dedicato alle attività di ricerca e sviluppo e commerciale.

In ragione di quanto sopra, l'Emittente è pertanto esposto al rischio – anche alla luce dell'alto grado di competitività nel settore in cui opera - di non trovare nei tempi imposti dalla evoluzione tecnologica e dettati dalle esigenze operative personale tecnico di elevata specializzazione nel settore in cui l'Emittente opera.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 e Capitolo 13 del Documento di Ammissione.

4.2.4. Rischi connessi agli eventuali conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione

L'Emittente è esposto al rischio che taluni membri del Consiglio di Amministrazione siano portatori di interessi propri o di terzi in quanto detengono, direttamente o indirettamente, partecipazioni azionarie nel capitale sociale dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria

dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

Alla Data del Documento di Ammissione, alcuni membri del Consiglio di Amministrazione detengono partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente: (i) il Presidente del Consiglio di Amministrazione Simone Brugnara detiene una partecipazione pari al 0,2% ed è titolare del 0,14% dei diritti di voto dell'Emittente; (ii) l'Amministratore Delegato Alessandro Adamo detiene una partecipazione pari al 21,95% ed è titolare del 45,76% dei diritti di voto dell'Emittente (in virtù del possesso delle Azioni a Voto Plurimo); (iii) il Consigliere Saverio Altamura detiene una partecipazione pari al 5,61% ed è titolare del 3,90% dei diritti di voto dell'Emittente; e (iv) il Consigliere Susanna Priori detiene una partecipazione pari al 0,71% ed è titolare del 0,5% dei diritti di voto dell'Emittente.

Dette circostanze potrebbero portare all'assunzione di decisioni in conflitto di interesse con quelli dell'Emittente. Alla luce di quanto precede, in particolare, considerato altresì che Alessandro Adamo manterrà ad esito dell'offerta la maggioranza relativa sull'Emittente, la partecipazione detenuta risulterà rilevante nell'ambito delle scelte dei sopra indicati membri del Consiglio di Amministrazione, in considerazione altresì del controllo che Alessandro Adamo eserciterà sull'assemblea ordinaria e straordinaria dell'Emittente, e/o i potenziali interessi economici legati alla stessa potrebbero non risultare del tutto coincidenti con quelli dei titolari delle altre Azioni Ordinarie.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 11, Paragrafo 11.2 del Documento di Ammissione.

4.2.5. Rischi connessi al sistema di governo societario e all'applicazione differita di determinate previsioni statutarie

Pur avendo l'Emittente deciso di adottare in statuto a tutela delle minoranze presidi di governance tipici delle società quotate, talune disposizioni statutarie troveranno applicazione solo in via differita.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

La Società ha adottato lo Statuto in data 31 ottobre 2022 che prevede altresì alcune disposizioni regolamentari che entreranno in vigore dalla data di ammissione alle negoziazioni dell'Emittente su Euronext Growth Milan – PRO. Tale Statuto prevede un sistema di *governance* ispirato ad alcuni principi stabiliti nel TUF, nonché da alcune disposizioni del Regolamento Emittenti. Esso prevede, in particolare: (i) la nomina del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale tramite il voto di lista; e (ii) la nomina di almeno un consigliere di amministrazione munito dei requisiti di indipendenza stabiliti dall'art. 147-ter, comma 4, TUF, e scelto tra i candidati che siano stati preventivamente individuati/valutati positivamente dall'Euronext Growth Advisor.

Ai sensi dell'art. 12 dello Statuto, a partire dalla data di ammissione alle negoziazioni degli Strumenti Finanziari dell'Emittente su Euronext Growth Milan – PRO, si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili anche le disposizioni in materia di obbligo di acquisto e di diritto di acquisto relative alle società quotate di cui rispettivamente agli artt. 108 e 111 TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione.

Si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione è stato nominato prima dell'Ammissione e scadrà alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio al 31 dicembre 2024. Pertanto, solo a partire da tale momento troveranno applicazione le disposizioni in materia di voto di lista contenute nello Statuto, che consentono alla lista di minoranza di nominare almeno un consigliere di amministrazione.

Per maggiori informazioni sulla *corporate governance* della Società, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo

16 del Documento di Ammissione.

4.3. RISCHI CONNESSI ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO

4.3.1. Rischi connessi all'indebitamento finanziario dell'Emittente e ai contratti di finanziamento esistenti

L'Emittente è esposto al rischio di dover rimborsare il proprio indebitamento finanziario in via anticipata nel caso si verifichino le ipotesi di inadempimento o di decadenza dal beneficio del termine previste dai contratti di finanziamento in essere alla Data del Documento di Ammissione.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

Per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020 e per il semestre chiuso al 30 giugno 2022, il totale della voce indebitamento finanziario dell'Emittente può essere così sinteticamente riepilogato:

Indebitamento Finanziario Netto <i>(Dati in Euro/000)</i>	Semestre chiuso al 30 giugno 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre	
		2021	2020
Indebitamento finanziario corrente netto	(294)	(188)	76
Indebitamento finanziario non corrente	131	155	116
Totale indebitamento finanziario	(163)	(33)	192

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha in essere i seguenti finanziamenti: (i) un contratto di finanziamento stipulato tra l'Emittente ed Intesa Sanpaolo S.p.A. in data 26 maggio 2018 per un importo pari ad Euro 120.000; (ii) un contratto di finanziamento stipulato tra l'Emittente ed Intesa Sanpaolo S.p.A. in data 16 febbraio 2021 per un importo pari ad Euro 75.000 ed (iii) un contratto di finanziamento stipulato tra l'Emittente ed UniCredit S.p.A. in data 13 maggio 2021 per un importo pari ad Euro 25.000 (per maggiori informazioni, si rinvia alla descrizione dei singoli contratti di finanziamento di cui al Capitolo 17 del Documento di Ammissione).

I contratti di finanziamento sottoscritti dall'Emittente contengono, in linea con la prassi di mercato, alcune previsioni, tra cui: (i) obblighi di informativa e/o di preventiva autorizzazione in caso di modifiche della compagine sociale o dello Statuto, di realizzazione di operazioni straordinarie, di cambiamenti o eventi di carattere tecnico, amministrativo o giuridico, che possano modificare sostanzialmente la situazione patrimoniale, economica o finanziaria, che ove non rispettati attribuiscono agli istituti bancari il diritto di risoluzione, recesso e/o decadenza dal beneficio del termine, a seconda dei casi; (ii) clausole di decadenza dal beneficio del termine e clausole risolutive espresse al verificarsi di eventi pregiudizievoli in capo all'Emittente; e (iii) eventi di risoluzione del contratto o di recesso in caso al verificarsi, a titolo esemplificativo, di mancato pagamento a scadenza di un qualsivoglia debito finanziario e/o al verificarsi di cause di rimborso anticipato obbligatorio, di decadenza dal beneficio del termine o di inadempimento di obblighi assunti in relazione ad altri contratti di finanziamento.

In particolare, si segnala che nel corso del biennio 2020-2021 l'Emittente ha fatto ricorso a misure di sostegno finanziario per incrementare la propria liquidità, accedendo a finanziamenti garantiti da garantito da parte di Banca del Mezzogiorno – MedioCredito Centrale S.p.A., tramite il Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese, per un importo in linea capitale complessivo pari a circa Euro 100.000.

Sebbene l'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, ritenga di aver adempiuto agli obblighi posti a suo carico e non abbia ricevuto contestazioni da parte di alcuna banche finanziatrici, non è possibile

escludere che in futuro l'Emittente possa non essere in grado di reperire le risorse finanziarie necessarie agli impegni di rimborso ovvero non riesca a rispettare, o gli sia contestato l'attuale mancato rispetto dei covenant con conseguente obbligo di rimborso immediato delle residue parti dei finanziamenti in essere. Il verificarsi di tali eventi potrebbe avere un effetto negativo sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente.

Si segnala altresì che l'Emittente, oltre alle risorse derivanti dall'Aumento di Capitale e della cassa generata attraverso l'ordinaria attività di impresa, potrebbe necessitare di risorse aggiuntive per finanziare la propria attività e crescita. Il ricorso a tali risorse aggiuntive dipenderà, *inter alia*, dalle condizioni di mercato al momento in cui si presenterà l'esigenza di accedere a linee di credito esterne, avuto riguardo all'andamento dei tassi di interesse e alla disponibilità di fonti di credito, tenuto altresì conto delle capacità finanziarie dell'Emittente.

L'impossibilità e/o la difficoltà di acquisire linee di credito sufficienti potrebbe ritardare o comportare la rinuncia da parte dell'Emittente a parte dei propri investimenti o a realizzare la propria strategia di sviluppo, con possibili contrazioni dei ricavi e conseguenti effetti negativi sull'attività e sulle prospettive di crescita nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

4.3.2. Rischi connessi agli Indicatori Alternativi di Performance

Il Documento di Ammissione contiene Indicatori Alternativi di Performance ("IAP"), utilizzati dall'Emittente per monitorare in modo efficace le informazioni sull'andamento della redditività del business in cui opera, nonché sulla situazione patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Poiché tali indicatori non sono misure la cui determinazione è regolamentata dai principi contabili di riferimento per la predisposizione dei bilanci e non sono soggetti a revisione contabile, il criterio applicato dall'Emittente per la relativa determinazione potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e pertanto tali dati potrebbero non essere comparabili con quelli eventualmente presentati da tali operatori.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

Allo scopo di facilitare una migliore valutazione dell'andamento della gestione economica, storica e prospettica, oltre che della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Emittente, gli amministratori della Società hanno individuato alcuni IAP. Tali indicatori rappresentano, inoltre, strumenti che facilitano gli amministratori stessi nell'individuare tendenze operative e nel prendere decisioni circa investimenti, allocazione di risorse ed altre decisioni operative e gestionali.

Con riferimento all'interpretazione di tali IAP si richiama l'attenzione su quanto di seguito esposto: (i) tali indicatori sono costruiti esclusivamente a partire da dati storici dell'Emittente e non sono indicativi dell'andamento futuro dell'Emittente medesimo; (ii) gli IAP non sono previsti dai Principi Contabili Italiani e, pur essendo derivati dai bilanci dell'Emittente, non sono assoggettati a revisione contabile; (iii) gli IAP non devono essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai principi contabili di riferimento (ITA/GAAP); (iv) la lettura di detti IAP deve essere effettuata unitamente alle informazioni finanziarie dell'Emittente presentate nel Capitolo 3 del Documento di Ammissione; (v) le definizioni degli indicatori utilizzati dall'Emittente in quanto non rivenienti dai principi contabili di riferimento, potrebbero non essere omogenee a quelle adottate da altri operatori e, quindi, con essi comparabili; e (vi) gli IAP utilizzati dall'Emittente risultano elaborati con continuità ed omogeneità di definizione e rappresentazione per tutti i periodi per i quali sono incluse informazioni finanziarie nel presente Documento di Ammissione.

Le suddette considerazioni sono da valutare con maggiore attenzione, anche in considerazione della limitata storia operativa dell'Emittente.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 3 del Documento di Ammissione.

4.4. RISCHI CONNESSI AL QUADRO LEGALE E NORMATIVO

4.4.1. Rischi connessi alla qualifica di PMI innovativa

L'Emittente è esposto al rischio della perdita dei requisiti necessari al mantenimento della qualifica di PMI Innovativa, nonché al rischio derivante da possibili modifiche della normativa vigente in materia, con conseguente impatto negativo sulle prospettive di crescita nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è iscritto nella sezione speciale del Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi con la qualifica di PMI Innovativa dal 25 giugno 2019. Ai sensi dell'art. 4 del Decreto Legge del 24 gennaio 2015 n. 3 in materia di PMI innovative, i soggetti che investano in una PMI Innovativa hanno diritto ad alcuni benefici fiscali. Il mantenimento della qualifica di PMI Innovativa è subordinato al soddisfacimento di alcune condizioni, incluso il possesso di almeno due dei seguenti requisiti: (i) la titolarità o licenza di diritti di privativa industriale, (ii) spese di ricerca e sviluppo uguali o superiori al 3% del maggiore valore fra costo e valore totale della produzione e (iii) l'impiego per almeno 1/5 rispetto al totale di personale in possesso di dottorato di ricerca o laurea magistrale (in particolare, l'Emittente ritiene di soddisfare le condizioni (i) e (ii)). Sebbene la Società, alla Data del Documento di Ammissione, ritenga di soddisfare le condizioni previste per il mantenimento della qualifica, non è possibile escludere che in futuro vengano meno uno o più requisiti e che la stessa, quindi, non possa essere più considerata una PMI Innovativa. In tali circostanze, la Società potrebbe non avere più diritto, in tutto o in parte, ai benefici e alle agevolazioni derivanti da tale qualifica. L'eventuale perdita della certificazione da parte dell'Emittente potrebbe comportare per gli investitori la perdita dell'accesso alle agevolazioni fiscali attualmente previste.

Si precisa in particolare che la Società, nel periodo intercorso dalla sua costituzione e fino alla data del 25 giugno 2019, è stata iscritta nella Sezione Start-up Innovativa di cui al D. L. 179/2012 e, in tale veste, la Società ha, in più fasi, raccolto capitali per un importo pari a Euro 600.002.

Il mantenimento dei parametri sopra descritti da parte dell'Emittente potrebbe comportare inoltre costi di adeguamento dello stesso, con un conseguente effetto negativo sulla attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Inoltre, eventuali mutamenti degli *standard* o dei criteri normativi attualmente vigenti, nonché il verificarsi di circostanze non prevedibili o eccezionali, potrebbero obbligare l'Emittente a sostenere spese straordinarie in ricerca, sviluppo e innovazione. Tali spese potrebbero essere anche significative e quindi avere effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

La normativa è stata oggetto di recente rivisitazione e, allo stato attuale prevede degli incentivi all'investimento nelle PMI Innovative. Si rileva al riguardo che i benefici fiscali previsti per gli investitori sono incorporati solo nelle azioni di nuova emissione e non in quelle esistenti, infatti le azioni acquistate sul mercato non incorporano tali benefici.

Si specifica che, affinché gli investitori possano beneficiare degli incentivi fiscali, la PMI Innovativa deve soddisfare ulteriori requisiti che la qualifichino quale "PMI Innovativa ammissibile", così come definita dall'art. 1 del Decreto attuativo emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro dello Sviluppo Economico del 7 maggio 2019 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale in data 5 luglio 2019.

In particolare, l'art. 1, comma 2 lettera c) del predetto decreto individua le seguenti categorie di PMI Innovative ammissibili:

- a) PMI innovative che ricevono l'investimento iniziale anteriormente alla prima vendita commerciale su un mercato o entro 7 anni dalla loro prima vendita commerciale;
- b) PMI innovative operative da più di 7 anni e meno di 10 anni (dalla prima vendita commerciale), se attestano, attraverso la valutazione di un esperto esterno, di non aver ancora espresso a sufficienza il loro potenziale di generare rendimenti;
- c) senza limiti di tempo, PMI innovative che effettuano un investimento in capitale rischio, sulla base di un *business plan* relativo a un nuovo prodotto o a un nuovo mercato geografico, che sia superiore al 50% del fatturato medio dei precedenti 5 anni in linea con l'art. 21, paragrafo 5, lettera c), del regolamento (UE) n. 651/2014.

Si segnala che ad oggi l'Emittente stia valutando con professionisti identificati dal *management* se possa essere qualificata come PMI Innovativa Ammissibile in ragione della condizione *sub* lett. b) sopra indicata, ciononostante, si segnala che alla Data del Documento di Ammissione, l'investimento nei confronti degli Strumenti Finanziari dell'Emittente non possa essere basato su tale assunzione.

Con riferimento a quanto sopra, si segnala che:

- a) il massimale che ogni singola PMI Innovativa Ammissibile può raccogliere a titolo di investimento, in relazione al quale è possibile beneficiare delle agevolazioni fiscali ai sensi dell'art. 29 del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, è fissato in Euro 15 milioni; ai fini del calcolo di tale ammontare massimo rilevano tutti i conferimenti agevolabili ricevuti dalla PMI Innovativa nei periodi di vigenza del regime agevolativo. La Società, alla Data del Documento di Ammissione, ha già raccolto Euro 599.705,56 di investimenti. I soggetti investitori sono soggetti al rischio che le agevolazioni fiscali spettanti in relazione all'investimento in Azioni Ordinarie, non siano applicate all'intero investimento effettuato, ma solo in proporzione al rapporto tra l'importo massimo agevolabile previsto dalla normativa, al netto di quanto già ricevuto dall'Emittente, e il totale dei conferimenti agevolabili ricevuti in sede di Offerta; e
- b) la perdita della qualifica di "PMI Innovativa Ammissibile" da parte dell'Emittente potrebbe comportare la non spettanza, mancata fruibilità, o decadenza delle agevolazioni fiscali, con possibili effetti negativi sull'attesa di reddito generato dalle Azioni Ordinarie.

Inoltre, la legislazione in materia, nonché la sua interpretazione, costituiscono elementi di particolare complessità, anche a causa della continua evoluzione della normativa stessa e della sua esegesi da parte degli organi amministrativi e giurisdizionali preposti. L'Emittente sarà periodicamente sottoposto ad accertamenti per verificare la corretta applicazione della descritta normativa della sua applicazione (e.g. sussistenza dei requisiti). Tali elementi impediscono, quindi, di escludere che in futuro, in caso di verifica da parte dell'amministrazione finanziaria, possano emergere contestazioni in merito all'applicazione della normativa in oggetto, con l'eventuale irrogazione di sanzioni e interessi che comportino effetti negativi rilevanti sull'attività, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stessa.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

4.4.2. Rischi connessi alla normativa fiscale

L'Emittente è soggetto al sistema di tassazione previsto dalla normativa fiscale vigente. Modifiche sfavorevoli a tale normativa, nonché qualsiasi orientamento delle autorità fiscali italiane o della giurisprudenza con riferimento all'applicazione, interpretazione della normativa fiscale inerente le operazioni

straordinarie effettuate dall'Emittente e più in generale in ordine alla determinazione del carico fiscale (Imposta sul Reddito delle Società "IRES", Imposta Regionale Attività Produttive "IRAP") nonché ai fini dell'Imposta sul Valore Aggiunto "IVA" e delle ritenute, potrebbero avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della stessa. Inoltre, l'Emittente è esposto all'eventuale e futuro venir meno o all'indisponibilità del credito d'imposta riconducibile alle attività di ricerca e sviluppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

Nello svolgimento delle attività, l'Emittente è soggetto all'imposizione fiscale e tributaria (e.g. IRES, IRAP, IVA, ecc.) prevista dalle applicabili normative, che in futuro, a seguito di modifiche legislative, potrebbe essere più significativa rispetto a quella prevista alla Data del Documento di Ammissione, andando ad incidere sui risultati economici e finanziari dello stesso. Infatti, eventuali cambiamenti nelle politiche di tassazione, sia diretta sia indiretta, delle società potrebbero influenzare negativamente i risultati operativi e la tassazione effettiva dell'Emittente.

Inoltre, sebbene alla Data del Documento di Ammissione non siano note contestazioni sostanziali da parte dell'Amministrazione Finanziaria relativamente ai periodi di imposta per i quali non è decorso il termine di decadenza ai fini dell'accertamento, la legislazione fiscale e tributaria, nonché la sua interpretazione, costituiscono elementi di particolare complessità, anche a causa della continua evoluzione della normativa stessa e della sua esegesi da parte degli organi amministrativi e giurisdizionali preposti. L'Emittente sarà periodicamente sottoposto ad accertamenti per verificare la corretta applicazione di tale normativa e il corretto pagamento delle imposte. In caso di contestazioni da parte delle autorità tributarie italiane o estere, l'Emittente potrebbe essere coinvolto in lunghi procedimenti dall'esito incerto.

Tali elementi impediscono, quindi, di escludere che in futuro, in caso di verifica da parte dell'amministrazione finanziaria, possano emergere contestazioni in merito all'applicazione della normativa fiscale e tributaria da parte dell'Emittente, con l'eventuale irrogazione di sanzioni e interessi che comportino effetti negativi rilevanti sull'attività, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stessa.

Il Gruppo è inoltre soggetto ai rischi connessi alla propria capacità di far fronte agli impegni di rimborso delle rateazioni in essere aventi ad oggetto debiti tributari (alla Data del Documento di Ammissione pari ad Euro 136.145) e previdenziali (alla Data del Documento di Ammissione pari ad Euro 23.289). In particolare, la normativa applicabile prevede che il tardivo o mancato pagamento di una rata o più rate, anche non consecutive, comporta la decadenza dal piano di rateazione in essere. La capacità del Gruppo di far fronte ai piani di rateazione accordati, nei tempi e con le modalità previsti dagli stessi, dipende dai risultati operativi e dalla capacità di generare sufficiente liquidità, fattore che può dipendere da circostanze anche non prevedibili ed esogene. Non è pertanto possibile escludere che il Gruppo potrebbe trovarsi in futuro nella posizione di non essere in grado di adempiere puntualmente in tutto o in parte ai suddetti piani con conseguenti effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo. Da ultimo si segnala che, alla Data del Documento di Ammissione, i debiti tributari relativi omessi pagamenti non ancora raggiunti da comunicazioni di irregolarità o cartelle esattoriali sono pari a Euro 109.009 mentre quelli previdenziali sono pari ad Euro 3.488.

4.4.3. Rischi connessi all'ottenimento, al mantenimento e al rinnovo delle certificazioni ed autorizzazioni

L'Emittente è esposto al rischio di mancato ottenimento di nuove certificazioni necessarie, difficoltà nel mantenimento e mancato rinnovo delle certificazioni di cui è in possesso, con conseguente impatto sulla propria operatività con la clientela in particolare sotto un profilo concorrenziale.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

Il Gruppo detiene certificazioni ed autorizzazioni che si rendono necessarie per la propria attività. In particolare, si segnala che, alla Data del Documento di Ammissione, DS Real Estate detiene l'autorizzazione ad agire in qualità di mediatore immobiliare, in conseguenza dell'iscrizione da parte dell'amministratore unico di DS Real Estate Carlo Vincenzo Bosani all'Albo degli agenti di affari in mediazione, dal momento che ai sensi della legge n. 39/1989 l'iscrizione avviene personalmente anche se per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria (art. 3, comma 5). L'autorizzazione ad agire in qualità di mediatore immobiliare costituisce uno dei fattori chiave del successo finanziario del Gruppo, tenuto conto che DS Real Estate percepisce una provvigione che solitamente è pari ad una percentuale di circa il 15% del canone annuo dell'immobile selezionato dall'utente, a valle della sua scelta di uno tra gli immobili selezionati tra quelli individuati dall'Emittente nella propria attività di ricerca.

Qualora l'amministratore unico di DS Real Estate Carlo Vincenzo Bosani si dimettesse dall'incarico ricoperto in DS Real Estate ed interrompesse il rapporto in essere con tale società, ovvero nel caso in cui l'amministratore unico di DS Real Estate Carlo Vincenzo Bosani perdesse i requisiti normativi richiesti ai fini dell'iscrizione al relativo registro, in via automatica verrebbe meno l'autorizzazione da parte di DS Real Estate ad agire in qualità di mediatore immobiliare, e DS Real Estate si troverebbe nella posizione di dover rapidamente identificare un nuovo soggetto in possesso dei requisiti previsti per l'iscrizione all'albo, dal momento che in tale periodo di tempo non potrebbe percepire in alcun modo la provvigione che solitamente è pari ad una percentuale di circa il 15% del canone annuo dell'immobile selezionato dall'utente, per ciascun immobile selezionato dall'utente, con un conseguente impatto immediato sulla situazione economica e finanziaria del Gruppo.

Il Gruppo è intenzionato nel prossimo futuro a prevedere un aumento delle proprie certificazioni per consentire la gestione di ulteriori servizi per l'espansione commerciale.

4.4.4. Rischi connessi alla tutela della *privacy* e all'adeguamento alla relativa normativa

*L'Emittente è esposto al rischio che la documentazione, le procedure implementate e le misure adottate in tema di protezione dei dati personali si rivelino inadeguate e/o che non siano correttamente implementati i necessari presidi *privacy* in materia di data protection con riferimento alle diverse aree di attività, circostanze che potrebbero condurre all'accertamento di violazioni degli obblighi previsti, tra l'altro, dal GDPR, dal Codice Privacy e dai provvedimenti dell'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali e alla connessa applicazione delle sanzioni ivi previste.*

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di medio-bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di medio-bassa rilevanza.

Nell'ambito della propria attività, l'Emittente raccoglie, conserva e tratta i dati personali relativi a persone fisiche (e.g. dipendenti, clienti, collaboratori, fornitori, ecc.) e, pertanto, è tenuto ad ottemperare alle disposizioni del GDPR, nonché ad ogni altra disposizione, nazionale e/o comunitaria, applicabile in materia di *data protection*, ivi inclusi i provvedimenti prescrittivi dell'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali eventualmente alla stessa applicabili.

L'Emittente è esposto al rischio che i dati personali dei clienti siano sottratti, persi, divulgati o elaborati in violazione della normativa in materia di protezione dei dati personali, con effettivi negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sulle prospettive dell'Emittente.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente sta adottando taluni presidi aziendali volti a prevenire accessi non autorizzati o la perdita (totale o parziale) dei dati personali. Qualora tali procedure si rivelino inadeguate o non siano correttamente implementate, l'Emittente è esposto al rischio che i dati personali siano danneggiati o perduti, ovvero che siano oggetto di accessi, divulgazioni e comunicazioni non autorizzate e distruzione (totale o parziale) non voluta, causati, ad esempio, da interruzioni dei servizi informatici, da altri eventi ambientali e/o da condotte illecite di terzi, con possibili effetti negativi sull'immagine dell'Emittente e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

L'eventuale accertata violazione delle disposizioni del Regolamento GDPR può eventualmente comportare l'emissione da parte dell'autorità garante per la protezione dei dati personali, di provvedimenti prescrittivi, ingiuntivi, interdittivi o inibitori, nonché l'applicazione di sanzioni pecuniarie amministrative, le quali dipenderebbero da diversi fattori tra i quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, la natura, la gravità e la durata dell'infrazione e delle relative conseguenze e la quantità di soggetti coinvolti nel trattamento non conforme dei dati personali, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

La mancata e/o inidonea attuazione degli obblighi previsti dagli articoli del GDPR, dal Codice Privacy e dai provvedimenti dell'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali può comportare l'applicazione di sanzioni amministrative pecuniarie fino a Euro 20.000.000, o se superiore, fino al 4% del fatturato mondiale totale annuo dell'esercizio precedente.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

4.4.5. Rischi connessi al rispetto della normativa in materia di ambiente, salute e sicurezza sui luoghi di lavoro

L'Emittente è soggetto a leggi e regolamenti in materia di ambiente, salute e sicurezza dei luoghi di lavoro. Eventuali violazioni della normativa applicabile a dette aree potrebbero comportare limitazioni all'attività dell'Emittente, applicazione di sanzioni e/o ingenti richieste di risarcimento del danno.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

In materia di salute e sicurezza sul lavoro, l'Emittente è tenuto all'osservanza di leggi e regolamenti (a titolo esemplificativo, il D.lgs. n. 81 del 2008) volti a prevenire gli incidenti e a mappare e gestire i rischi. A tal fine, l'Emittente ha adottato politiche e procedure per conformarsi alle disposizioni normative; la presenza dei requisiti in materia di sicurezza, salute e igiene sul lavoro è mantenuta sotto controllo grazie al continuo aggiornamento ed all'effettuazione dei controlli obbligatori per legge.

La normativa italiana applicabile alla salute e sicurezza sul lavoro prevede una responsabilità penale per i soggetti in posizione apicale e per gli amministratori, nonché per le società stesse, in relazione ad alcune violazioni della normativa applicabile in materia di salute e sicurezza dei lavoratori all'interno dei luoghi di lavoro e/o ad eventuali offese all'incolumità individuale degli stessi. Tale responsabilità potrebbe comportare la condanna del soggetto in posizione apicale o dell'amministratore in questione e tali soggetti potrebbero anche non essere più in grado di continuare a prestare la propria attività professionale per l'Emittente.

L'Emittente adempie regolarmente alle applicabili normative ambientali e in tema di salute e sicurezza dei lavoratori e non è a conoscenza di procedimenti di qualsiasi tipo avviati a proprio carico in questi settori da parte delle competenti Autorità.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

4.4.6. Rischi connessi alla normativa e alla regolamentazione dei settori di attività in cui opera l'Emittente

L'Emittente è soggetto alle normative applicabili ai servizi posti in essere ed è esposto al rischio di variazioni del quadro normativo di riferimento che potrebbero comportare limitazioni alle attività dello stesso e danni patrimoniali e reputazionali, nonché la necessità di sopportare ulteriori costi per adeguare le proprie strutture o le caratteristiche dei propri servizi alle nuove disposizioni.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

Le attività dell'Emittente sono soggette a requisiti normativi applicabili (tra cui, a titolo esemplificativo, la disciplina connessa alla mediazione immobiliare per DS Real Estate). La violazione o variazione delle disposizioni di legge e delle norme applicabili alla propria attività e ai propri servizi – con particolare riferimento alle norme in materia di mediazione immobiliare – potrebbero comportare limitazioni nell'operatività dell'Emittente stesso, ovvero un mancato guadagno e/o un incremento dei costi. Tali mutamenti normativi e regolamentari potrebbero non essere prevedibili e prevedere, in alcuni casi, un'applicazione retroattiva delle nuove disposizioni normative.

In particolare, i costi per l'Emittente potrebbero aumentare nel caso in cui le normative applicabili diventassero in futuro più rigorose o qualora venissero introdotte regolamentazioni ulteriori che richiedano l'adozione di nuovi requisiti qualitativi e/o quantitativi per la prestazione di alcuni specifici servizi che l'Emittente non fosse in grado di implementare in modo economicamente efficiente.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

4.5. RISCHI CONNESSI AL CONTROLLO INTERNO

4.5.1. Rischi legati alla responsabilità amministrativa delle persone giuridiche e alla mancata adozione del modello organizzativo di cui al D.lgs. n. 231/2001

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente è esposto al rischio di incorrere in sanzioni pecuniarie e interdittive in caso di commissione di reati rilevanti ai sensi del D.lgs. 231/2001 da parte di dipendenti, amministratori e rappresentanti dell'Emittente stesso, in quanto l'Emittente non ha proceduto ad adottare il Modello organizzativo.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha adottato un Modello Organizzativo ai sensi e per gli effetti del Decreto 231 allo scopo di istituire un sistema di regole atte a prevenire l'adozione di comportamenti illeciti ritenuti rilevanti ai fini dell'applicazione della normativa in questione. Tale mancata adozione del Modello Organizzativo potrebbe esporre l'Emittente, al verificarsi dei presupposti previsti dal Decreto 231, in materia di responsabilità amministrativa da reato con eventuale applicazione di sanzioni pecuniarie e/o interdittive e conseguenze di carattere reputazionale.

In particolare, il Decreto 231 ha introdotto nell'ordinamento giuridico italiano il regime della responsabilità amministrativa degli enti per alcuni reati, tassativamente elencati nel Decreto stesso, se commessi nel suo interesse o a suo vantaggio, da persone che rivestono funzioni di rappresentanza, di amministrazione o di direzione dell'ente o da persone sottoposte alla direzione o alla vigilanza di uno dei soggetti in posizione apicale. Tuttavia se il reato è commesso da un soggetto in posizione apicale, l'ente non risponde se prova,

tra le altre cose, che: (i) l'organo dirigente ha adottato ed efficacemente attuato, prima della commissione del fatto, il Modello Organizzativo; (ii) il compito di vigilare sul funzionamento e l'osservanza dei modelli, di curare il loro aggiornamento è stato affidato ad un Organismo di Vigilanza; (iii) le persone hanno commesso il reato eludendo fraudolentemente il Modello Organizzativo; e (iv) non vi è stata omessa o insufficiente vigilanza da parte dell'Organismo di Vigilanza. Diversamente, in conformità a quanto previsto dall'articolo 7, comma 1, del Decreto 231, nel caso in cui il reato sia commesso da un soggetto in posizione subordinata, l'ente è responsabile se la commissione del reato è stata resa possibile dall'inosservanza degli obblighi di direzione o vigilanza.

In ragione di quanto sopra, vi è il rischio che l'Emittente sia ritenuta responsabile per la commissione dei reati da parte di soggetti apicali e/o dipendenti, ove l'autorità giudiziaria convenga in giudizio la Società e accerti che quest'ultima non ha fatto quanto in suo potere per evitare la commissione di reati anche da parte di tali soggetti. Pertanto, non è possibile escludere che, nel caso in cui la responsabilità amministrativa dell'Emittente fosse concretamente accertata, oltre alla conseguente applicazione delle relative sanzioni pecuniarie e/o interdittive delle proprie attività anche nei confronti dei soggetti in posizione apicale, si verificano ripercussioni negative sulla reputazione dell'Emittente.

4.5.2. Rischi connessi al sistema di controllo di gestione

L'Emittente ha in essere un sistema di controllo di gestione caratterizzato da processi non completamente automatizzati di raccolta e di elaborazione dei dati che necessiterà di interventi di sviluppo coerenti con la crescita dell'Emittente stesso.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

Si segnala che, sia in relazione all'attività di controllo di gestione, sia in relazione alla predisposizione della documentazione necessaria al *management* e agli amministratori per l'espletamento delle proprie attività e per l'assunzione di decisioni operative e strategiche, alcune informazioni fornite dal sistema gestionale in uso sono rielaborate ed aggregate attraverso l'utilizzo di modelli e strumenti operativi non completamente automatizzati.

La mancanza di un sistema di controllo di gestione totalmente automatizzato potrebbe influire sull'integrità e tempestività della circolazione delle informazioni rilevanti dell'Emittente, determinando inesattezze nell'inserimento dei dati e/o nell'elaborazione degli stessi, e una minore qualità dell'informativa destinata al *management* e agli amministratori.

L'Emittente – in considerazione dell'attuale dimensione aziendale e delle prospettive di crescita e sviluppo previste, che richiedono un costante e continuo miglioramento di tutti gli strumenti di controllo (anche al fine di ridurre il rischio di errori e incrementare la tempestività del flusso informativo diretto al *management*) – alla Data del Documento di Ammissione ha pianificato un'ulteriore implementazione del citato sistema, funzionale, in particolare, a consentire una gestione maggiormente automatizzata della Società e una più tempestiva produzione di c.d. *key performance indicator* di natura finanziaria.

* * *

B) FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'OFFERTA E ALL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI SU EURONEXT GROWTH MILAN – PRO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OFFERTI

B.1 Rischi connessi alla negoziazione su Euronext Growth Milan, alla liquidità dei mercati e alla

possibile volatilità del prezzo degli Strumenti Finanziari

Sebbene le Azioni Ordinarie e i Warrant dell'Emittente saranno ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan – PRO, non è possibile garantire che si formi o si mantenga un mercato liquido per gli stessi che, pertanto, potrebbero presentare problemi di liquidità.

Dopo il completamento dell'Offerta, le Azioni Ordinarie e i Warrant saranno ammessi alle negoziazioni su Euronext Growth Milan – PRO, sistema multilaterale di negoziazione dedicato primariamente alle piccole e medie imprese e alle società ad alto potenziale di crescita alle quali è tipicamente collegato un livello di rischio superiore rispetto agli emittenti di maggiori dimensioni o con *business* consolidati.

L'ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan – PRO presenta alcuni rischi tipici poiché: (i) un investimento in strumenti finanziari negoziati su Euronext Growth Milan – PRO può comportare un rischio più elevato rispetto a quello in strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato e non vi è garanzia per il futuro circa il successo e la liquidità nel mercato delle Azioni Ordinarie e dei Warrant; e (ii) CONSOB e Borsa Italiana non hanno esaminato o approvato il Documento di Ammissione.

Deve inoltre essere tenuto in considerazione che Euronext Growth Milan – PRO non è un mercato regolamentato e gli Strumenti Finanziari saranno scambiati tramite asta giornaliera, di conseguenza un investimento in tali Strumenti Finanziari può implicare un rischio più elevato rispetto a quello in strumenti finanziari su un mercato regolamentato.

Inoltre, successivamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni, il prezzo di mercato delle Azioni Ordinarie e dei Warrant potrebbe fluttuare notevolmente in relazione ad una serie di fattori ed eventi, alcuni dei quali esulano dal controllo dell'Emittente, e potrebbe non riflettere i risultati del Gruppo. Tra tali fattori ed eventi si segnalano, tra gli altri: liquidità del mercato, differenze dei risultati operativi e finanziari effettivi rispetto a quelli previsti dagli investitori e dagli analisti, cambiamenti nelle previsioni e raccomandazioni degli analisti, cambiamenti nella situazione economica generale o delle condizioni di mercato e rilevanti oscillazioni di Euronext Growth PRO.

Alla luce del fatto che una notevole percentuale della capitalizzazione di mercato e dei volumi di scambio di Euronext Growth PRO è rappresentata da un contenuto numero di società, non si può escludere che eventuali fluttuazioni nei valori di mercato di tali società possano avere un effetto, anche significativo, sui prezzi degli altri strumenti finanziari ammessi alle negoziazioni su tale mercato, comprese, quindi, le Azioni Ordinarie e i Warrant.

Inoltre alle società ammesse su Euronext Growth Milan – PRO non si applicano le norme previste per le società quotate su un mercato regolamentato e, in particolare, le regole sulla corporate *governance* previste dal TUF, fatte salve alcune limitate eccezioni, quali per esempio le norme applicabili agli emittenti di strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante previste dal TUF, ove ricorrano i presupposti di legge, e alcune norme relative alle offerte pubbliche di acquisto che sono richiamate nello Statuto della Società ai sensi del Regolamento Emittenti.

B.2 Rischi connessi ai Warrant e alle Azioni di Compendio

L'esercizio dei Warrant e la conseguente sottoscrizione delle Azioni di Compendio, secondo i termini e le modalità previste dal Regolamento Warrant, determinerà effetti diluitivi per tutti gli azionisti che sottoscriveranno o acquisteranno le Azioni Ordinarie dell'Emittente successivamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni.

In conformità a quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 12 dicembre 2022, i Warrant sono assegnati gratuitamente in ragione di 1 (un) Warrant ogni 1 (una) Azione Ordinaria sottoscritta in sede di Aumento di Capitale e i Warrant saranno validi per la sottoscrizione di massime n. 267.857 Azioni di

Compendio derivanti dall'Aumento di Capitale Warrant nel rapporto di 1 (una) Azione di Compendio ogni 4 (quattro) Warrant posseduti.

Tenuto conto che l'emissione di Warrant è gratuita ed è connessa alla sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, coloro che sottoscriveranno o acquisteranno le Azioni Ordinarie dell'Emittente successivamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni, non avranno diritto a ricevere Warrant, di conseguenza, non beneficiando di alcuna assegnazione di Warrant subiranno una diluizione della partecipazione detenuta nell'Emittente.

In aggiunta eventuali Warrant non esercitati dai relativi titolari secondo i termini e le condizioni previste nel Regolamento Warrant perderanno di validità e non potranno essere esercitabili in alcun modo.

Per ulteriori informazioni, si rinvia al Regolamento Warrant riportato in Appendice al presente Documento di Ammissione.

B.3 Rischi connessi agli impegni temporanei di inalienabilità degli Strumenti Finanziari della Società

Gli azionisti della Società, Alessandro Adamo e l'Emittente hanno assunto nei confronti dell'Euronext Growth Advisor e Global Coordinator separati impegni a non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita delle Azioni per 12 mesi (18 mesi nei soli casi dell'Emittente e di Alessandro Adamo) successivi alla Data di Inizio delle Negoziazioni. Allo scadere di tali impegni la cessione delle Azioni Ordinarie da parte di tali soggetti potrebbe comportare oscillazioni negative del valore di mercato degli Strumenti Finanziari dell'Emittente.

In base agli Accordi di Lock-Up, l'Emittente e quasi tutti gli azionisti sono separatamente impegnati nei confronti dell'Euronext Growth Advisor e Global Coordinator, per il periodo di durata dei relativi Accordi di Lock-Up, a non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita o comunque atti di disposizione che abbiano per oggetto, direttamente o indirettamente, l'attribuzione o il trasferimento a terzi, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, delle Azioni detenute nella Società, né a concedere opzioni, diritti od opzioni per l'acquisto o lo scambio delle Azioni, nonché a non stipulare o comunque concludere contratti di *swap* o altri contratti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate, senza il preventivo consenso scritto del Global Coordinator e dell'Euronext Growth Advisor (previa richiesta motivata) che non sarà irragionevolmente negato.

Inoltre, gli azionisti e l'Emittente si sono impegnati, per il periodo di durata dei relativi Accordi di Lock-Up, a non promuovere e/o approvare operazioni di aumento di capitale (se non per ricostruire il capitale o nei casi in cui l'aumento sia eventualmente necessario ai sensi della normativa vigente) o di emissione di obbligazioni, di prestiti obbligazionari convertibili, *warrant* ovvero altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in o scambiare Azioni, senza il preventivo consenso scritto del Global Coordinator e dell'Euronext Growth Advisor che non sarà irragionevolmente negato.

Ai sensi degli Accordi di Lock-Up, gli impegni di cui sopra non si applicano (a) in caso di operazioni di disposizioni derivanti da norme inderogabili di legge e/o regolamentari, (b) da ordini da parte dell'autorità giudiziaria, (c) in caso successione *mortis causa*, (d) in caso di adesione ad un'eventuale offerta pubblica di acquisto o scambio promossa sulle Azioni e rivolta a tutti i titolari di strumenti finanziari della Società, (e) eventuali trasferimenti da parte del socio a favore di una o più società direttamente e/o indirettamente controllate dai soci o controllanti lo stesso, (f) alle Azioni che saranno acquistate dagli azionisti e dall'Emittente, rispettivamente, in seguito alla data di sottoscrizione del rispettivo Accordi di Lock-Up Azionista e alla Data di Inizio delle Negoziazioni e, pertanto, diverse da quelle detenute dagli stessi alla data di sottoscrizione dei relativi Accordi di Lock-Up. Alla Data del Documento di Ammissione, pertanto, sono

soggette agli Accordi di Lock-Up n. 2.408.321 Azioni pari al 96,33% del capitale sociale, al 95,30% delle Azioni Ordinarie e al 97,45% dei diritti di voto.

Alla scadenza dei suddetti Accordi di Lock-Up, non vi è alcuna garanzia i predetti soggetti non procedano alla vendita dei propri Strumenti Finanziari con conseguente potenziale impatto negativo sull'andamento del prezzo degli stessi.

Per maggiori informazioni sugli impegni di *lock-up* si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.4 del Documento di Ammissione.

B.4 Rischi connessi alla possibilità di revoca dalla negoziazione degli Strumenti Finanziari

Ai sensi del Regolamento Emittenti, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca dalla negoziazione degli Strumenti Finanziari dell'Emittente.

Ai sensi del Regolamento Emittenti, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca dalla negoziazione degli Strumenti Finanziari nei casi in cui: (i) entro sei mesi dalla data di sospensione dalle negoziazioni per sopravvenuta assenza dell'Euronext Growth Advisor, l'Emittente non provveda alla sostituzione dello stesso; (ii) gli Strumenti Finanziari siano stati sospesi dalle negoziazioni per almeno sei mesi; e (iii) sia richiesta dall'Emittente e la revoca venga approvata da tanti soci che rappresentino almeno il 90% dei voti degli azionisti riuniti in assemblea.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 4 del Documento di Ammissione.

B.5 Rischi connessi ai conflitti di interesse del Global Coordinator

Il Global Coordinator potrebbe trovarsi in una situazione di conflitto di interessi con l'Emittente e/o con gli investitori.

In particolare, l'Emittente è esposto al rischio che sussistano potenziali conflitti di interesse tra EnVent, che ricopre il ruolo di Euronext Growth Advisor e di Global Coordinator per l'ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan – PRO degli Strumenti Finanziari, e l'Emittente stesso e/o gli investitori, dal momento che EnVent effettuerà il collocamento degli Strumenti Finanziari oggetto dell'Offerta e percepirà commissioni in relazione ai ruoli assunti nell'ambito dell'Offerta.

Inoltre, EnVent potrebbe, in futuro, prestare servizi di *advisory* in via continuativa e di *equity research* in favore dell'Emittente. Si segnala che EnVent, nella sua qualità di Global Coordinator, si avvale di taluni intermediari che operano quali *settlement agents* per la liquidazione degli impegni relativi agli ordini raccolti presso gli investitori.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

5. INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE

5.1. Denominazione sociale dell'Emittente

La denominazione sociale dell'Emittente è Dotstay S.p.A.

5.2. Luogo e numero di registrazione dell'Emittente e codice identificativo del soggetto giuridico (LEI)

La Società è iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza e Lodi con codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione 08369730968 e con R.E.A. (Repertorio Economico Amministrativo) della Camera di Commercio di Milano numero MI – 2020889.

La Società ha il seguente codice LEI: 81560080729CB62B9A70.

5.3. Data di costituzione e durata dell'Emittente

La Società è stata costituita in data 12 settembre 2013 con atto a rogito del dott. Massimo d'Amore, Notaio in Milano (repertorio n. 2286, raccolta n. 953), quale società a responsabilità limitata con l'originaria denominazione di "Dotstay S.r.l."

L'Emittente in data 31 ottobre 2022 ha mutato, da ultimo, la propria forma giuridica in società per azioni e assunto la denominazione di "Dotstay S.p.A."

Per maggiori informazioni in merito ai fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.3, del Documento di Ammissione.

La durata dell'Emittente è statutariamente fissata sino al 31 dicembre 2100 e potrà essere prorogata con apposita delibera assembleare.

5.4. Sede legale e forma giuridica dell'Emittente, legislazione in base alla quale opera, paese di costituzione, indirizzo e numero di telefono della sede legale

La Società è costituita in Italia in forma di società per azioni, ha sede in Italia ed opera ai sensi della legge italiana.

La Società ha sede legale in via Crespi 57, 20159 Milano, numero di telefono +39 02 87285359 e sito *internet* www.dotstay.com.

Si segnala che le informazioni contenute nel sito *internet* non fanno parte del Documento di Ammissione.

6. PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ

6.1. Principali attività

6.1.1. Introduzione

Il Gruppo, composto dall'Emittente e dalla società interamente controllata DS Real Estate, è attivo nel settore immobiliare come operatore di *relocation* e *property management* per locazioni di medio-lungo termine a Milano.

La Società è stata costituita nel 2013 e ha iniziato ad essere operativa nel 2014, prima nella città di Milano, poi, in seguito ad una fase di espansione, dal 2017 anche in altre località (Roma, Firenze e Torino); durante il periodo pandemico, la crescita dell'Emittente ha subito un ridimensionamento a causa della difficoltà di spostamento da parte della clientela della Società, comportando una necessaria riduzione drastica degli immobili gestiti e locati da parte della Società. Tale situazione ha spinto Dotstay a concentrare, alla Data del Documento di Ammissione, il proprio *business* sulla città di Milano, nell'ottica di contenimento dei costi al fine di consentire, successivamente, una futura nuova espansione in altre città italiane.

L'Emittente offre ai proprietari di immobili servizi di gestione immobiliare (come, ad esempio, il reperimento e la selezione del conduttore, il *check-in* e il *check-out*, la gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria) sia di locazione diretta di immobili, concessi poi in sublocazione ad utenti interessati all'affitto a fronte del trasferimento in una nuova città (studenti e lavoratori qualificati). In parallelo, l'Emittente, tramite la propria piattaforma *online*, fornisce agli utenti la possibilità di ricerca ed affitto di immobili, selezionandone un numero limitato mediante supporto di criteri indicati dagli utenti stessi, e mettendo a disposizione di essi un assistente personale locale denominato Angel per la visita di tali appartamenti identificati (*angel tour*). Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha rapporti contrattuali in essere con 20 proprietari e 33 utenti, solitamente interessati alla locazione di un singolo immobile ciò comportando un elevato *turnover* della clientela dell'Emittente.

A livello organizzativo, l'Emittente ha una società controllata, DS Real Estate, alla quale l'Emittente conferisce mandato esclusivo per tutte le attività di mediazione immobiliare e di redazione dei contratti di locazione. In particolare, per ogni immobile selezionato da parte dell'utente tra quelli identificati da parte dell'Emittente, DS Real Estate percepisce una provvigione che solitamente è pari ad una percentuale di circa il 15% del canone annuo dell'immobile prescelto.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente impiega n. 6 dipendenti (tra i quali, si intendono altresì consulenti esterni al Gruppo), che operano nelle attività di ricerca di immobili e di assistenza agli utenti nel corso delle visite guidate agli appartamenti selezionati da Dotstay.

L'Emittente è proprietario, inoltre, di una piattaforma *web* modulare, scalabile e di semplice gestione manutentiva, che svolge un ruolo centrale nell'ambito dello svolgimento dell'attività dell'Emittente e consente ad esso di gestire in modo efficiente le proprie attività amministrative ed operative e di raccogliere ed elaborare dati utili allo sviluppo del proprio *business*. In particolare, l'Emittente esternalizza taluni servizi, tra i quali la gestione della piattaforma a soggetti terzi esterni al Gruppo, e possiede un enorme *database* con oltre 14.000 utenti registrati e i dettagli di più di 1.500 servizi venduti.

I ricavi netti dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 sono pari ad Euro 214 migliaia, di cui una percentuale pari a 36,4% relativa ai servizi (*i.e.*, i ricavi generati dal servizio Angel verso gli utenti e dai mandati di gestione immobiliare verso i proprietari) e pari a 63,6% connessa alle locazioni immobiliari, invece, per quanto concerne i ricavi netti dell'Emittente per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 sono pari ad Euro 98 migliaia, di cui una percentuale pari a 35,7% relativa ai servizi e pari a 64,3% connessa alle locazioni immobiliari.

Nella tabella che segue sono riportate le principali informazioni relative all'andamento economico e reddituale dell'Emittente nel semestre chiuso al 30 giugno 2022 e nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

<i>(Dati in Euro/000)</i>	Semestre chiuso al 30 giugno 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	98	214
Valore della Produzione	105	279
EBITDA	(77)	(17)
EBIT	(112)	(18)
Posizione Finanziaria Netta	(163)	(33)
Utile / (Perdita dell'esercizio)	(116)	(23)

6.1.2. L'operatività e il modello di *business* del Gruppo

6.1.2.1. Il modello di *business* del Gruppo

L'Emittente offre ai propri clienti servizi connessi alla *relocation* e al *property management* relativi alla gestione immobiliare e/o alla locazione di medio-lungo termine a Milano.

In particolare, l'Emittente opera con un'attenta attività di ricerca e selezione di unità immobiliari da affittare, compiendo meticolose valutazioni grazie alle quali è capace di valutare le caratteristiche degli immobili e delle zone della città ove sono collocati ed in seguito avvia la gestione dell'immobile.

Il modello di *business* dell'Emittente è basato sulla sua capacità di avviare in modo rapido ed efficiente in un periodo approssimativo di tre mesi le proprie attività in ogni nuova località, secondo le fasi del ciclo operativo che segue, attraverso un'identificazione delle località *target* ed un rapido avvio di attività di *marketing*, selezione HR e di aggiornamenti della piattaforma lato *back-end*.



L'offerta dell'Emittente è nello specifico articolata in due diverse tipologie di servizi che hanno contenuti differenziati, a seconda che siano indirizzati ai proprietari o agli utenti degli immobili oggetto di locazione.



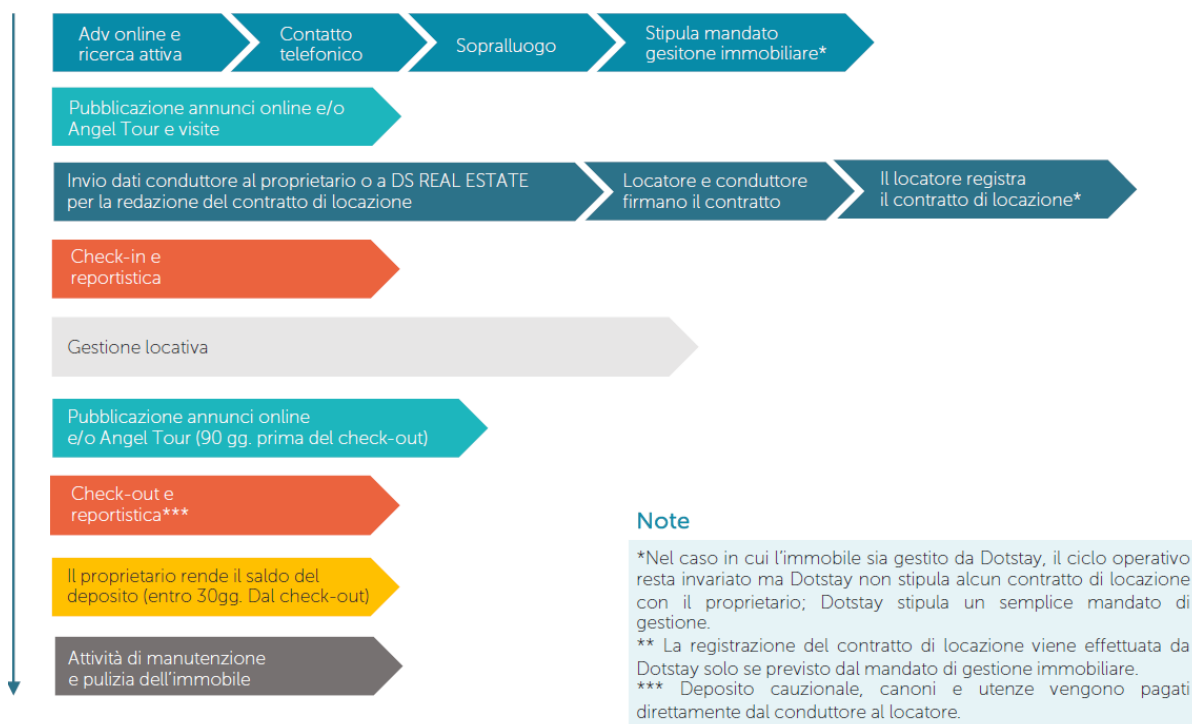
Si riporta di seguito una descrizione dei servizi forniti da parte del Gruppo.

Servizi ai proprietari

I servizi forniti dall'Emittente nei confronti dei proprietari di immobili sono (i) la gestione immobiliare (come, ad esempio, il reperimento e la selezione del conduttore, il *check-in* e il *check-out*, la gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria) e (ii) la locazione diretta di immobili, che sono poi concessi in sublocazione ad utenti terzi da parte dell'Emittente..

Si riporta sotto una *chart* in modalità sinottica che illustra i servizi svolti da parte dell'Emittente verso i proprietari.

Ricerca, acquisizione immobili in gestione immobiliare e loro locazione



Si riporta di seguito una breve disamina di ciascuno dei due servizi forniti nei confronti dei proprietari.

Gestione immobiliare

I servizi offerti dalla Società nel contesto della gestione immobiliare sono il reperimento e la selezione dei conduttori, le attività di *check-in* e di *check-out*, la gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria.

In primo luogo, la Società effettua un preliminare controllo dell'immobile oggetto di gestione immobiliare per verificare la rispondenza delle dotazioni e il corretto funzionamento delle stesse, comunicando al

proprietario, ad esito del sopralluogo, le eventuali modifiche, le sostituzioni e/o le integrazioni delle dotazioni dell'immobile che si rendano necessarie, da eseguire entro un periodo massimo stabilito di comune intesa tra la Società e il proprietario dell'immobile. In seguito, l'Emittente sottoscrive con il proprietario un mandato di gestione immobiliare, a fronte del quale il proprietario consegna alla Società una copia completa delle chiavi dell'immobile.

La Società provvede per conto del proprietario a svolgere le attività di locazione dell'immobile alle scadenze contrattuali, sia identificando i possibili conduttori attraverso un'attività di ricerca in ambito nazionale e/o internazionale, analizzando le richieste eventualmente pervenute al proprietario stesso, organizzando incontri con i potenziali interessati alla locazione dell'immobile, sia verificando la presenza di requisiti minimi reddituali del conduttore per la sottoscrizione e l'adempimento delle obbligazioni del successivo contratto di locazione.

Nel mandato di gestione, il proprietario fornisce alla Società alcune soglie minime per ciascuna tipologia di locazione (ordinaria e transitoria) affinché la Società sia in possesso di informazioni sufficienti per la ricerca del potenziale conduttore interessato. Rispetto a tali soglie, la Società ha facoltà di applicare nei confronti dei conduttori dell'immobile un incremento massimo pari al 30% della soglia minima indicata dal proprietario. Inoltre, la Società fornisce un'attività di consulenza per la redazione del contratto di locazione e la traduzione multilingua del medesimo contratto, oltre a fornire un servizio di *check-in/check-out*, anche con un assistente multilingua ed un controllo pre-locazione e post-locazione.

Dotstay provvede inoltre per conto del proprietario a gestire i rapporti di locazione relativi all'immobile, interfacciandosi direttamente con gli utenti che saranno conduttori per tutti gli aspetti contrattuali dell'immobile, come, a titolo esemplificativo, la gestione delle locazioni dell'immobile (ivi compresa la ricezione di tutte le segnalazioni in merito ad eventuali problemi sorti durante la locazione) e la vigilanza sull'esatto adempimento da parte dei conduttori degli obblighi nascenti dal contratto di locazione.

Qualora vi fossero eventuali segnalazioni / lamentele ricevute, la Società provvede ad effettuare una verifica e, sulla base della tipologia di intervento richiesto e ritenuto opportuno, ad attivarsi per la gestione delle attività di ripristino necessario. A fronte del mandato di gestione con la Società, i proprietari si impegnano a corrispondere: (i) una percentuale pari all'8% (più IVA) del canone annuo su una soglia minima di prezzo; (ii) l'importo di eventuali servizi extra (ad es., una commissione annua pari ad Euro 150 per la gestione delle pulizie al *check-in* e al *check-out* di ogni conduttore); e (iii) il 50% (IVA compresa) di ogni eventuale guadagno aggiuntivo che sia eccedente alla soglia minima concordata.

Inoltre, il mandato di gestione prevede solitamente una garanzia offerta da parte di Dotstay al proprietario dell'immobile, a copertura dell'effettiva locazione dell'immobile su base annuale, a determinate condizioni tra cui: (i) l'immobile deve essere stato precedentemente concesso in locazione con successo dalla Società nell'ambito del medesimo incarico; (ii) il proprietario non può rifiutare i candidati proposti da Dotstay per l'affitto dell'immobile, e (iii) il proprietario non deve aver inviato formale disdetta per l'incarico di gestione prima dell'erogazione della garanzia stessa. Inoltre, in base alla suddetta garanzia, la Società può discrezionalmente sospendere l'erogazione della garanzia per l'anno in corso qualora sia disposta una formale dichiarazione da parte dell'autorità locale o nazionale che attesti lo stato di emergenza, che limiti l'attività della Società stessa.

In particolare, la garanzia opera nel caso in cui Dotstay non riesca a trovare un nuovo conduttore entro 30 giorni dal momento in cui l'immobile ritorni ad essere disponibile, a seguito dell'ultima locazione, ad eccezione di alcuni periodi dell'anno (compresi tra il 1 giugno e il 31 agosto, e tra il 6 dicembre e il 6 gennaio) in cui la garanzia contrattuale si applica qualora non sia possibile trovare un nuovo conduttore entro 70 giorni da quando l'immobile ritorni ad essere disponibile. In tali casi, l'incarico di gestione immobiliare prevede che la Società si impegni a garantire al proprietario il pagamento di una mensilità del canone di locazione – escluse le spese condominiali – con un massimale non superiore ad Euro 1.000 e in ogni caso non superiore al corrispettivo per il servizio di gestione immobiliare. Una volta erogata la garanzia, il proprietario ha diritto ad una nuova garanzia solo in seguito ad una nuova locazione dell'immobile della durata di almeno 3 mesi.

Locazione diretta

La Società è interessata ad effettuare una ricerca di possibili immobili oggetto di locazione nell'ottica di poterne poi prevedere la sublocazione verso i propri utenti terzi.

In primo luogo, anche in tale caso, la Società effettua un preliminare controllo dell'immobile oggetto di locazione diretta per verificare la rispondenza delle dotazioni e il corretto funzionamento delle stesse, comunicando al proprietario, ad esito del sopralluogo, le eventuali modifiche, le sostituzioni e/o le integrazioni delle dotazioni dell'immobile che si rendano necessarie.

Si riporta di seguito una *chart* che espone in modalità sinottica il modello di *business* dell'Emittente per il servizio ai proprietari relativi alle locazioni dirette.



In particolare, i contratti di locazione sottoscritti tra la parte locatrice (*i.e.*, il proprietario) e la parte conduttrice (*i.e.*, Dotstay) prevedono la presenza di alcune clausole *standard* tra le quali si segnalano:

- durata: presenza di formula c.d. “4+4”, in base alla quale il soggetto locatore mette a disposizione della Società l'immobile per un periodo di tempo di quattro anni, con la possibilità di rinnovo per un ulteriore periodo di tempo pari a quattro anni;
- modalità di locazione: la parte locatrice concede in locazione alla Società un'unità immobiliare interamente ammobiliata, che Dotstay si impegna a riconsegnare alla scadenza del contratto nello stesso stato. La Società, inoltre, non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, senza il preventivo consenso della parte locatrice. Le parti concordano che l'unità immobiliare in oggetto è adibita esclusivamente ad abitazione propria, ed è fatta espressa concessione di sublocazione totale o parziale, senza il preventivo consenso della parte locatrice;
- prezzo di locazione: il prezzo della locazione è liberamente e di comune accordo fissato in un canone annuo da pagarsi in rate mensili a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal locatore. Oltre al canone di locazione, la Società si impegna a corrispondere mensilmente un importo forfettario, a copertura delle spese condominiali e del riscaldamento, mentre ulteriori utenze (quali luce, gas, TARI e *internet*) sono a carico di Dotstay, che si impegna a rimborsare il locatore, il quale anticipa il pagamento delle stesse. Infine, sono a carico di Dotstay le spese relative alle pulizie finali dell'appartamento al momento del check-out;
- garanzia: il contratto di locazione prevede, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte, il versamento al locatore di una somma, a titolo di deposito cauzionale, non imputabile in conto pigioni e infruttifero di interessi. Tale garanzia è restituita entro 15 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale;
- esonero da responsabilità: il contratto di locazione prevede che la Società esoneri espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivarle dal fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte locatrice, compreso il portiere;

- diritto di recesso e risoluzione: la Società ha la facoltà di recedere dal contratto inviando una disdetta a mezzo raccomandata A/R alla sede legale del locatore con un preavviso di almeno 3 mesi. In caso di inadempimento alle clausole contrattuali, di mancato rispetto delle norme di legge e del regolamento condominiale, è previsto che il contratto si risolva *ipso iure*, col diritto della parte locatrice al risarcimento del danno, oltre alla rivalsa delle spese; e
- morosità: le parti concordano che il pagamento del canone e di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori, non può essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni della Società, e che il mancato pagamento degli stessi, per qualunque causa, costituisca immediatamente in mora Dotstay e consegua di diritto la risoluzione del contratto, con l'obbligo di lasciare immediatamente i locali a lui locati.

Il *team* dell'Emittente si occupa poi della messa a punto delle dotazioni dell'immobili, recuperando la documentazione relativa allo stesso e avviando le pratiche burocratiche ed assicurative, elaborando la scheda dell'immobile corredata di descrizione e foto professionali destinata all'inserimento sul sito *web* dell'Emittente con l'obiettivo di massimizzare la visibilità dell'annuncio.

Come si evince, tale attività di locazione diretta è finalizzata alla conseguente sublocazione dell'immobile da parte dell'Emittente agli utenti.

Servizi all'utente

I servizi all'utente sono svolti nei confronti di persone interessate a trasferirsi in una nuova città.

La piattaforma dell'Emittente consente agli utenti di inserire alcuni criteri di ricerca che permettono al *team* di Dotstay di identificare ed individuare un numero massimo di 5 appartamenti che saranno oggetto di visita guidata (*angel tour*) da parte dell'utente assieme ad un assistente personale messo a disposizione dall'Emittente denominato Angel.

Al momento della prenotazione di tale servizio, l'utente accetta i termini e le condizioni del servizio (soggetto ad una penale in caso di cancellazione del servizio) e paga immediatamente una *booking fee* pari ad Euro 89 con carta di credito o PayPal, autorizzando altresì nel medesimo contesto il pagamento di un importo variabile (*success fee*), che varia a seconda del servizio selezionato dall'utente:

- servizio in un solo giorno: il costo è pari ad Euro 800 (IVA inclusa) e comprende fino a 5 visite in un solo giorno con trasporto privato da parte dell'Angel e trasmissione sul cellulare della scheda di ogni appartamento visitato;
- servizio in tre giorni: il costo è pari ad Euro 600 (IVA inclusa) e comprende fino a 5 visite in tre giorni con previa comunicazione da parte dell'Angel con un preavviso di due ore all'interno di fasce orarie comunicate in un calendario condiviso. In tal caso, l'Angel accompagna l'utente con i mezzi pubblici al luogo dell'appuntamento e l'utente deve comunicare se è interessato a prendere in affitto l'appartamento visionato entro tre ore dalla visita; e
- servizio in sette giorni: il costo è pari ad Euro 400 (IVA inclusa) e comprende fino a 5 visite in sette giorni con previa comunicazione da parte dell'Angel con un preavviso all'interno di fasce orarie comunicate in un calendario condiviso. In tal caso, l'Angel accompagna l'utente con i mezzi pubblici al luogo dell'appuntamento e l'utente deve comunicare se è interessato a prendere in affitto l'appartamento visionato entro tre ore dalla visita.

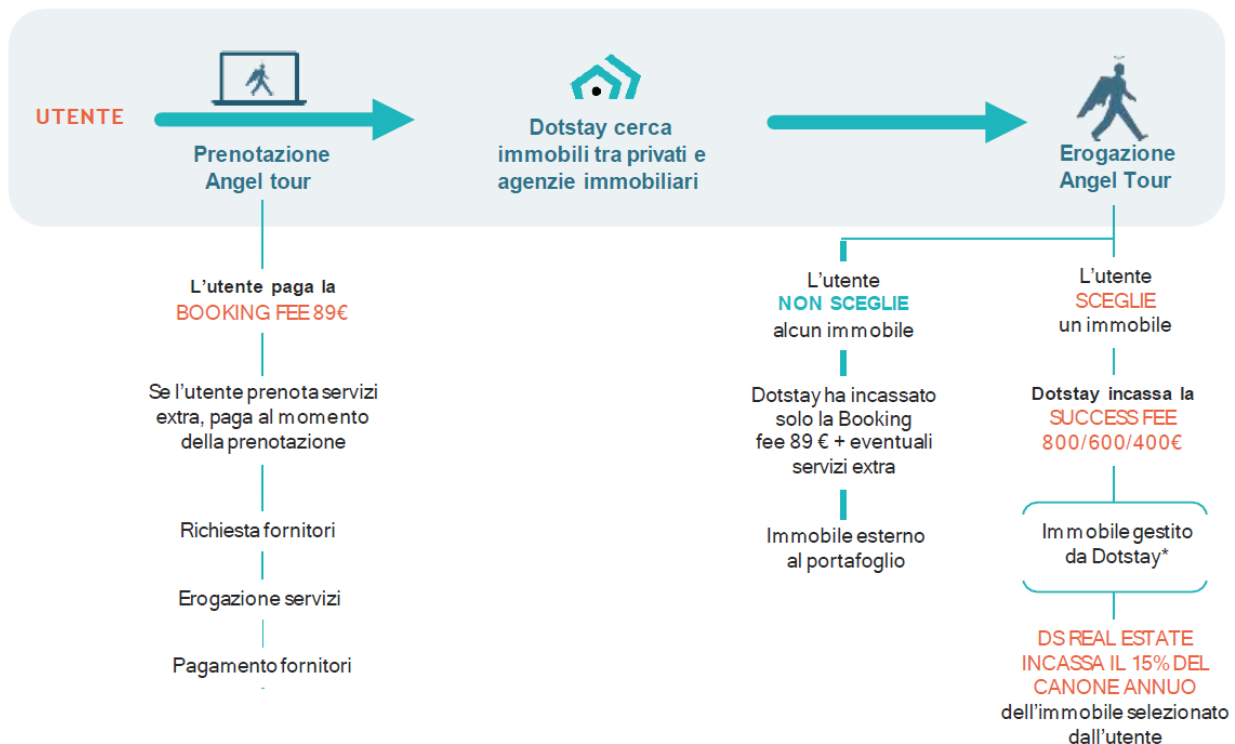
Tale *success fee* è incassata da parte dell'Emittente esclusivamente nel caso in cui l'utente scegliesse uno degli immobili preselezionati da parte di Dotstay, in caso contrario, il pagamento non sarà incassato da parte dell'Emittente, che incasserà esclusivamente la *booking fee* più il costo di eventuali servizi ancillari.

Difatti, nel medesimo contesto, l'utente può altresì prenotare alcuni servizi ancillari, forniti da soggetti terzi, dietro il pagamento di un costo *extra* (pagabile tramite carta di credito o PayPal al momento della prenotazione del servizio) come l'ottenimento all'arrivo nella nuova città di una SIM card locale con traffico dati, un servizio di consegna *pick-up* dall'aeroporto di arrivo al centro città e/o un servizio di assistenza per l'ottenimento del permesso di soggiorno, del codice fiscale e di ulteriori documenti che possano essere utili

durante il corso della permanenza dell'utente.

In parallelo, la Società si occupa dell'attività di ricerca degli immobili, in linea con le indicazioni fornite da parte dell'utente. Tali immobili sono identificati tra quelli già concessi in locazione all'Emittente da parte dei proprietari (dietro contratti di locazione) ovvero tra immobili disponibili *online* e che siano di privati o di agenzie immobiliari. A tal riguardo, si segnala per completezza che, alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo non ha alcun rapporto contrattuale in essere con tali agenzie.

Si riporta di seguito una *chart* che espone in modalità sinottica il modello di *business* dell'Emittente per i servizi all'utente.



*Per immobile gestito da Dotstay si intende un immobile in gestione immobiliare oppure locato direttamente a Dotstay SpA.

Una volta selezionati gli immobili, l'utente è accompagnato da parte dell'Angel per la visita guidata e a valle dell'*angel tour* potrà alternativamente:

- non scegliere alcun immobile tra quelli identificati dall'Emittente ed in tal caso Dotstay incassa esclusivamente la *booking fee* e l'eventuale importo pagato dall'utente per i servizi *extra* acquistati; o
- scegliere uno degli immobili selezionati da parte dell'Emittente ed in tal caso: (i) Dotstay incassa sia la *booking fee* (e l'eventuale importo pagato dall'utente per i servizi *extra* acquistati) che la *success fee* (variabile a seconda della tipologia di servizio acquistata dall'utente) e (ii) DS Real Estate percepisce una provvigione che solitamente è pari ad una percentuale di circa il 15% del canone annuo dell'immobile selezionato dall'utente,

Nelle ipotesi in cui l'utente selezioni uno degli immobili concessi in locazione da parte dei proprietari a Dotstay, l'Emittente sottoscrive poi con gli utenti contratti di sublocazione ad uso abitativo, nei quali Dotstay, in qualità di sublocatore concede l'immobile al cliente, in qualità di subconduttore.

Tali contratti sono distinguibili in due diversi modelli, distinguibili in base alla diversa durata della sublocazione: (i) contratti ad uso abitativo tra Dotstay e la parte conduttrice, la cui durata è di 4 anni, che si protrae automaticamente per eguale periodo; e (ii) contratti ad uso abitativo (in taluni casi transitorio) tra Dotstay e la parte conduttrice, la cui durata è di un anno.

In particolare, si segnala che i contratti di sublocazione sottoscritti dall'Emittente prevedono solitamente la presenza di alcune clausole *standard* tra le quali:

- **modalità di locazione:** Dotstay concede in sublocazione al sub-conduttore una porzione di unità immobiliare interamente ammobiliata, con utilizzo delle parti comuni, che il sub-conduttore si impegna a riconsegnare alla scadenza del contratto nello stesso stato. La parte sub-conduttrice, inoltre, non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, senza il preventivo consenso di Dotstay. Le parti concordano che l'unità immobiliare in oggetto è adibita esclusivamente ad abitazione propria, ed è fatto espresso divieto per la parte sub-conduttrice di sub-locazione totale o parziale, nonché di modificare l'uso convenuto o di cedere il contratto. Inoltre, il contratto prevede che il sub-conduttore non possa lasciare l'immobile in un periodo genericamente compreso fra il mese di giugno e il mese di agosto, salvo che non trovi un subentrante accettato da Dotstay;
- **prezzo di sub-locazione:** il prezzo della sub-locazione viene liberamente e di comune accordo fissato in un canone annuo da pagarsi in rate mensili a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dalla Società. Oltre al canone di sub-locazione la parte sub-conduttrice si impegna a corrispondere mensilmente un importo forfettario, a copertura delle spese condominiali e del riscaldamento, mentre ulteriori utenze (quali luce, gas, TARI ed *internet*) sono a carico della parte sub-conduttrice, salvo conguaglio. Infine, sono a carico della parte sub-conduttrice, inoltre, le spese relative alle pulizie finali dell'appartamento al momento del *check-out*;
- **garanzia:** il contratto di sub-locazione prevede, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte, il versamento a Dotstay di una somma, a titolo di deposito cauzionale, non imputabile in conto pigioni e infruttifero di interessi. Tale garanzia è restituita entro 15 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale;
- **esonero da responsabilità:** il contratto di sub-locazione prevede che la parte sub-conduttrice esoneri espressamente la Società da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare dal fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte locatrice, compreso il portiere;
- **diritto di recesso e risoluzione:** il sub-conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto inviando una disdetta a mezzo raccomandata A/R alla sede legale della Società con un preavviso di almeno 3 mesi. In caso di inadempimento alle clausole contrattuali, di mancato rispetto delle norme di legge e del regolamento condominiale, è previsto che il contratto si risolva *ipso iure*, col diritto della Società al risarcimento del danno, oltre alla rivalsa delle spese; e
- **morosità:** le parti concordano che il pagamento del canone e di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori, non può essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni della parte sub-conduttrice, e che il mancato pagamento degli stessi, per qualunque causa, costituisca immediatamente in mora il sub-conduttore e consegua di diritto la risoluzione del contratto, con l'obbligo di lasciare immediatamente i locali a lui locati.

6.1.2.2. I clienti e i fornitori

Clienti

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente vanta rapporti con 33 utenti e 20 proprietari.

In particolare, gli utenti sono suddivisi in due macro-categorie e hanno una singola esperienza di acquisto con Dotstay: (a) studenti universitari con una permanenza media *in loco* per un periodo di 6 mesi / 1 anno e con una provenienza geografica dall'Est Europa, Sudamerica ed Asia (Cina, India e Singapore); e (b) lavoratori qualificati con una permanenza media *in loco* per un periodo di 1 anno / 2 anni e con una provenienza geografica dagli Stati Uniti, Sudamerica ed Asia (Cina, India ed Israele). I suddetti clienti hanno usualmente un rapporto *una tantum* con la Società.

I proprietari sono suddivisi a propria volta in due macro-categorie: (a) proprietari privati di uno o più appartamenti che hanno sperimentato in precedenza affitti brevi ovvero che provengono da esperienze

pregresse di affitto tradizionale (tale categoria rappresenta una percentuale pari al 90,6% alla Data del Documento di Ammissione); e (b) società proprietarie di immobili ad uso residenziale, specializzate nel *buy-to-rent* ovvero nel *rent-to-rent* e che sono alla ricerca di gestori professionali (tale categoria rappresenta una percentuale pari al 9,4% alla Data del Documento di Ammissione).

Fornitori

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente dispone di un numero limitato di fornitori individuabili in alcune macro-categorie: (a) società di noleggio per attività di c.d. nolo con conducente per servizio di *pick-up* dall'aeroporto alla città; (b) società nel settore edile per attività di manutenzione connessa agli immobili oggetto di locazione e sub-locazione; (c) società fornitrici di luce, *gas* ed *internet* / telefonia mobile in relazione ai servizi connessi alle utenze domestiche; e (d) prestazioni occasionali, quali, a titolo esemplificativo, i servizi di pulizie.

6.1.3. Fattori chiave di successo

L'Emittente ritiene che i principali fattori chiave di successo che connotano la sua posizione competitiva attuale e il suo potenziale di crescita siano identificabili nei seguenti fattori:

- scalabilità del *business model*: l'Emittente ha un ciclo operativo efficiente e versatile che consente allo stesso di avviare rapidamente il presidio di nuove località, combinando l'utilizzo di risorse locali, che conoscono l'area in cui svolgono l'attività, con il coordinamento a livello centrale e garantendo una capacità di crescita anche per il futuro;
- *cash generation*: l'Emittente ha un sistema di *pricing* strutturato in modo da garantire elevati tassi di occupazione degli immobili gestiti a prezzi competitivi e garantendo incassi adeguati, senza che vi sia la necessità di alcun recupero di crediti;
- clientela internazionale: la *customer base* dell'Emittente è composta principalmente da clienti internazionali dotati di elevato reddito economico, appartenenti ad una specifica nicchia, in grado di non essere influenzati dal generale andamento economico nazionale ed internazionale, che si trasferiscono in Italia per ragioni di studio o di lavoro (per quanto concerne il 2022, circa il 70% dei clienti della Società sono internazionali);
- piattaforma *in-house*: l'Emittente vanta una piattaforma *software* di proprietà commerciale esclusiva di Dotstay, sviluppata utilizzando esclusivamente librerie *open source* con le licenze più diffuse. I codici sviluppati dalla Società sono aperti, modulari e scalabili; e
- team specializzato: l'Emittente gestisce i propri clienti attraverso risorse, con un alto grado di formazione *in-house* e fidelizzazione (*self-learning teams*), e si affida ad *advisors* esterni di elevata competenza ed esperienza.

6.1.4. Nuovi prodotti e servizi

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha introdotto nuovi prodotti e/o servizi significativi né ha reso pubblico lo sviluppo di nuovi prodotti e/o servizi.

6.2. Principali mercati

6.2.1. Mercato di riferimento

Lavoratori e studenti stranieri in Italia

Per mobilità globale si intende il processo di spostamento di persone in tutto il mondo per motivi lavorativi.

La mobilità lavorativa consente ai lavoratori la possibilità di trasferirsi in modo permanente in un altro paese per svolgere incarichi di lunga o breve durata all'estero o attraversare in modo frequente i confini

internazionali. Un numero crescente di organizzazioni, in particolare, osserva vantaggi nei trasferimenti al di fuori del proprio paese, con un'intenzione da parte di molti Paesi di favorire tale trasferimento di proprie risorse all'estero per sfruttare la crescita dei mercati internazionali, la promozione dell'innovazione e l'acquisizione di nuovi talenti.

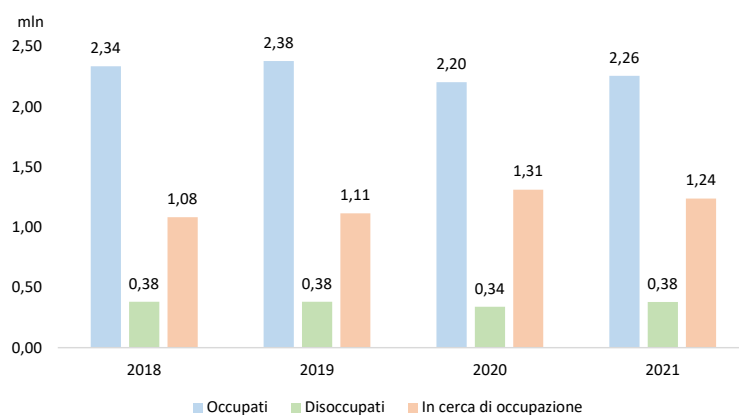
Al fine di consentire un funzionamento di tale processo in atto, i *team* delle risorse umane di numerose società hanno da tempo disposto una strategia di mobilità globale ben strutturata. È fondamentale che il processo di trasferimento avvenga senza intoppi e che i dipendenti e le loro famiglie ricevano il supporto necessario per ambientarsi in una nuova realtà.

In questo contesto si inserisce Dotstay che, grazie all'offerta dei propri servizi, ha la finalità di rendere più semplice lo spostamento per i suoi utenti e semplificarne la sistemazione e di integrarla con la necessità di concedere in locazione immobili in gestione.

Le scelte di trasferimento sono influenzate dalla percezione del dinamismo del mercato del lavoro e dalla capacità di attrarre investimenti da parte di un paese, in particolare, ad attirare maggiormente le risorse che provengono dall'estero sono le principali città che riescono ad offrire maggiori possibilità lavorative.

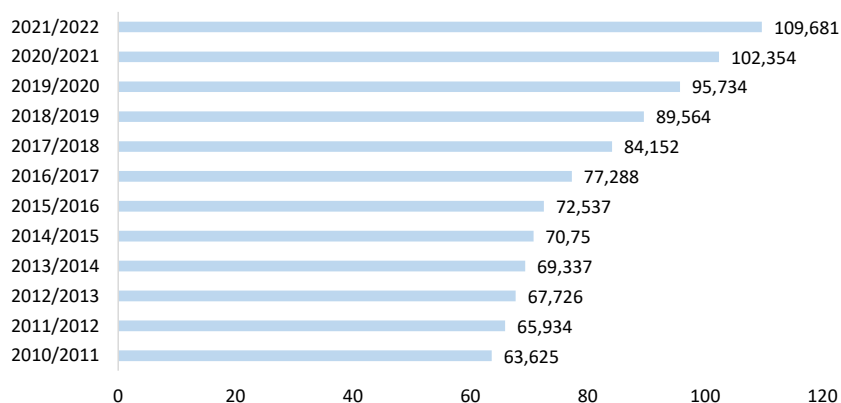
In particolare, secondo il "XII Rapporto Annuale – Gli stranieri nel mercato del lavoro in Italia", redatto dal Ministero del Lavoro e delle politiche sociali, i cittadini stranieri in Italia sono passati da 5 milioni nel 2020 a 5,2 milioni nel 2021, con una crescita del +2,6%. I lavoratori stranieri sono passati da 2,2 milioni nel 2020 a 2,3 milioni nel 2021, facendo registrare una crescita del +2,9%. Fermo restando che tale crescita è stata rallentata dalla pandemia, infatti, nel 2019 i lavoratori stranieri in Italia registrati erano 2,4 milioni.

Si riporta di seguito un grafico che rappresenta la situazione dei lavoratori stranieri in Italia per il triennio 2018-2021:



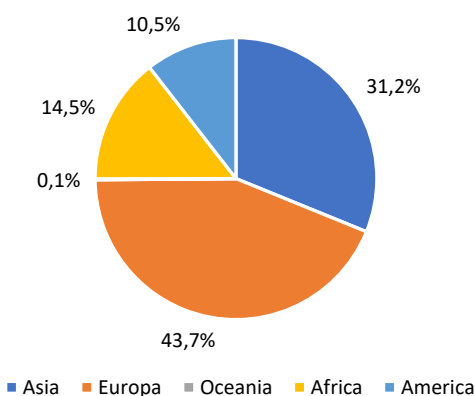
Fonte: "XII Rapporto Annuale – Gli stranieri nel mercato del lavoro in Italia", Ministero del lavoro e delle Politiche Sociali

Oltre al flusso di lavoratori proveniente dall'estero, la Società ha come proprio *target* di clientela studenti che approdano in Italia per intraprendere il proprio percorso di studi. L'Italia è sempre stato un paese capace di catturare un ingente numero di studenti, anche grazie alla riconosciuta importanza a livello accademico. Da un'analisi dei dati elaborata dal MIUR, si riporta sotto infatti come il numero di studenti stranieri iscritti nelle università italiane abbia fatto registrare nel corso degli anni un costante incremento.



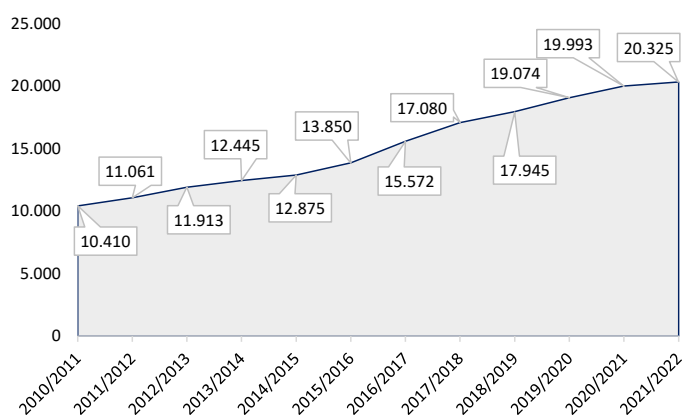
Fonte: Dati elaborati dal sito del MIUR

Di seguito si riporta un grafico relativo alla provenienza geografica degli studenti nell'anno accademico 2021/2022.



Fonte: Dati elaborati dal sito del MIUR

Nello specifico, analizzando i dati sugli atenei di Milano (città in cui la Società offre i propri servizi), si evince come questo *trend* sia allo stesso modo in forte aumento nel corso dell'ultimo decennio, con una crescita del +95% rispetto al 2010.



Fonte: Dati elaborati dal sito del MIUR

L'evoluzione del proptech

L'obiettivo della Società è di portare un elemento innovativo nell'offerta dei servizi nel settore immobiliare, grazie anche alla piattaforma sviluppata, che ha la finalità di coniugare le necessità dei propri utenti alla ricerca di una sistemazione e dei proprietari che affidano in gestione il proprio immobile a Dotstay.

Tali caratteristiche consentano alla Società di rientrare nel perimetro nella definizione di Proptech.

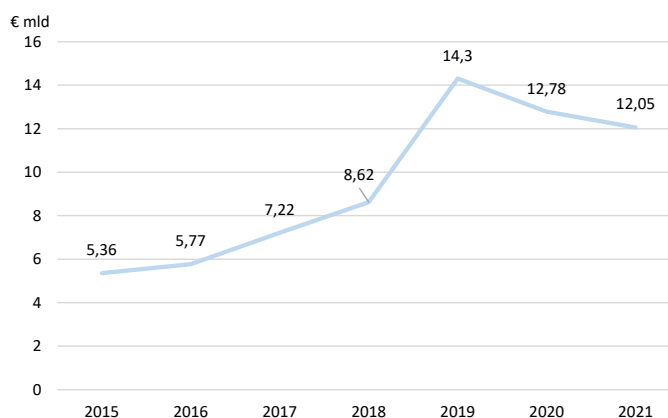
Il termine Proptech si riferisce ai *software*, strumenti, piattaforme, app e siti web ed altre soluzioni digitali utilizzate dagli operatori del settore immobiliare, nell'ottica di efficientare e facilitare le attività immobiliari, tra cui l'acquisto, la vendita, la locazione, la gestione, la valutazione, il finanziamento, il *marketing*, lo sviluppo e l'investimento.

L'applicazione della tecnologia nel settore immobiliare è arrivata in forte ritardo rispetto agli altri settori. La motivazione principale risiede nel successo che il vecchio modello di business, basato sulle commissioni, la frammentarietà del mercato ed un'elevata regolamentazione, ha avuto nel corso degli anni. Tuttavia, i cambiamenti generazionali innescati dalla rivoluzione digitale hanno dato il via all'arrivo del Proptech.

Con la modernizzazione del mondo circostante e l'ingresso in una nuova era tecnologica, il settore immobiliare ha saputo cogliere l'evoluzione in corso. In particolare, secondo un report elaborato dall'ESCP Business School, intitolato "*Proptech Global trends 2021*", il mondo Proptech sta rivoluzionando il settore attraverso l'uso di 3 strumenti principali:

- accessibilità delle informazioni: la digitalizzazione dei dati facilita l'accesso alle informazioni del mercato di massa in modo rapido ed economico. Al contrario, tutto può essere registrato digitalmente e recuperato online, dai registri pubblici ai dati di locazione degli uffici, dalle fluttuazioni del mercato alle temperature delle caldaie in tempo reale;
- efficienza nelle transazioni: le persone sono sempre più abituate a utilizzare piattaforme rapide, sicure e semplici per ottenere un mutuo, affittare uno spazio di lavoro, firmare contratti e vendere case, tra le altre cose.
- gestione: i telefoni cellulari e altri dispositivi tecnologici stanno diventando sempre più sofisticati e vengono utilizzati come cruscotti che consentono di gestire e controllare facilmente tutto.

L'importanza del settore Proptech è altresì confermata dagli ingenti investimenti attuati nel settore. In particolare, come si evince nel grafico seguente, dal 2015 ad oggi gli investimenti hanno fatto registrare un forte incremento, con un incremento pari al +125% dal 2015 al 2021.



Fonte: "Proptech Global Trends 2021", ESCP Business School

Nel report "*Proptech Global trends 2021*" sono altresì identificate quattro macro categorie nel mondo Proptech:

- Investing: tale categoria comprende principalmente *startup* e aziende che forniscono servizi di

investimento a vari stakeholder del settore immobiliare. Questi servizi comprendono l'identificazione e la valutazione di diverse opzioni di investimento e la garanzia di finanziamenti per tali investimenti.

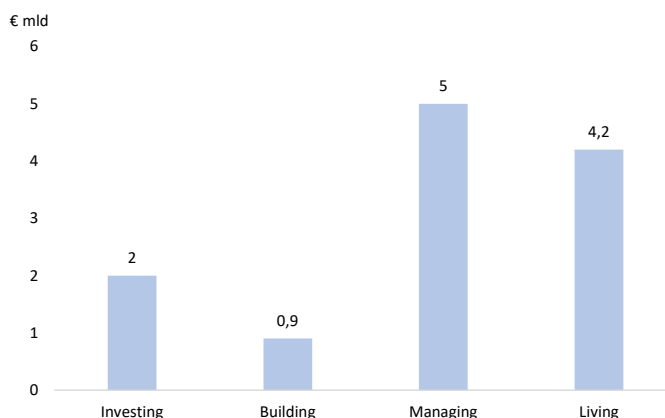
- **Building**: tale categoria comprende aziende e *startup* che forniscono servizi di gestione delle costruzioni e di mappatura interna alle parti interessate del settore immobiliare.
- **Managing**: tale categoria comprende tutte le aziende e le *startup* che forniscono servizi di ricerca per l'affitto e la vendita di immobili nel settore immobiliare.
- **Living**: tale categoria è molto ampia perché comprende tutte le aziende e le *startup* che forniscono servizi che aiutano gli inquilini, i proprietari e i gestori di immobili in numerosi aspetti del miglioramento della qualità della vita. Questi servizi spaziano dalla gestione delle strutture, ai servizi assicurativi e domestici personali, fino all'Internet delle cose (IoT).

In tale contesto, si segnala in particolare il cluster del Managing, in quanto rappresenta la categoria nella quale rientra la Società.

Nello specifico, i servizi solitamente offerti dalle società che fanno capo a questa categoria sono:

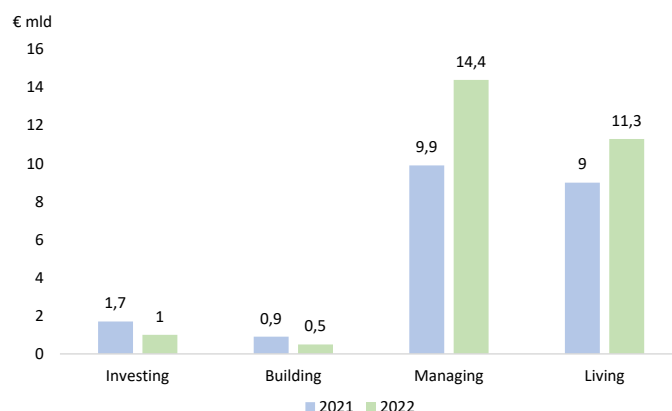
- **Ricerca di affitti a breve termine/vacanze**: strumenti di consumo che aiutano a organizzare e offrire soggiorni di breve durata e affitti per vacanze. Si tratta di piattaforme che offrono annunci di affitti immobiliari individuali e dei ben noti motori di ricerca tradizionali di affitti per vacanze.
- **Affitti a medio-lungo termine/ Ricerca di vendita**: società che aiutano a organizzare e offrire soggiorni a lungo termine e aiutano i consumatori a vendere o acquistare le proprietà elencate. Queste società ricevono una commissione per ogni transazione che facilitano.
- **Immobili commerciali**: strumenti che consentono ai singoli clienti e alle aziende di affittare o acquistare immobili commerciali (dai tradizionali motori di ricerca di immobili commerciali ai motori di ricerca di spazi di coworking che affittano spazi di coworking ad aziende o privati che possono ottenere contratti di locazione a ore, giorni, settimane, mesi o anni).
- **Strumenti per agenti immobiliari**: strumenti che avvantaggiano gli agenti immobiliari nell'ambito del settore immobiliare in termini di velocità, efficienza, qualità e tecnologie che automatizzano il loro ruolo. Questi strumenti possono includere CRM specifici per il settore immobiliare, piattaforme di revisione per agenti immobiliari e strumenti di marketing.
- **Gestione degli immobili**: tecnologie che aiutano a supervisionare, preservare e migliorare la gestione e il valore degli immobili a reddito, come la gestione degli inquilini e dei pagamenti, nonché strumenti di comunicazione, progettazione e assistenza all'avanguardia.

Nel seguente grafico si rappresenta il capitale raccolto da ogni categoria nel 2021:



Fonte: "Proptech Global Trends 2021", ESCP Business School

Come si evince dalla rappresentazione grafica, la categoria del Managing ha raccolto i maggiori capitali rispetto alle altre categorie precedentemente menzionate, e in particolare, le proiezioni degli investimenti per il 2022, premiano ancora la categoria del Managing come migliore in termini di volumi.



Fonte: "Proptech Global Trends 2021", ESCP Business School

Mercato delle locazioni in Italia

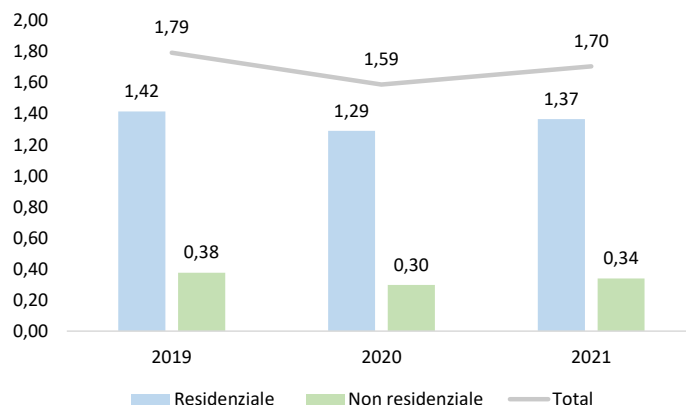
L'attività della Società è fortemente legata all'andamento del mercato immobiliare.

In base a quanto riportato nel "Secondo rapporto sul mercato immobiliare 2022" redatto da Nomisma, il mercato immobiliare è spinto da un'inerzia favorevole ereditata dal 2021 e dalla prima parte del 2022. Tale spinta è stata favoreggiata da un forte interesse per la casa da parte delle famiglie e da un maggiore interesse dei fondi di investimento nel settore.

Secondo il report "Casatrend" elaborato da Tecnocasa, il 2021 è stato un anno nel quale è stato registrato un trend positivo rispetto al 2020, anno fortemente indebolito dalla pandemia da Covid-19.

Analizzando il mercato delle locazioni, che è il mercato di maggiore interesse per Dotstay, il report "Casatrend" di Tecnocasa sottolinea che dopo una brusca frenata subita nel 2020, che ha chiuso con un importante calo dei canoni residenziali, nel primo semestre del 2021 sono emersi i primi segnali di ripresa.

Secondo il "Rapporto immobiliare 2022 - Il settore residenziale" fornito dall'Agenzia delle Entrate, il mercato residenziale italiano è stato duramente colpito dalla pandemia: gli affitti residenziali sono scesi in termini di accordi contrattuali da 1,42 milioni a 1,29 milioni (-8,9%), mentre, nel 2021 il mercato degli affitti si è ripreso a 1,37 milioni (+5,9%), pur restando al di sotto del livello pre-pandemia.



Fonte: "Rapporto immobiliare 2022 – il settore residenziale"

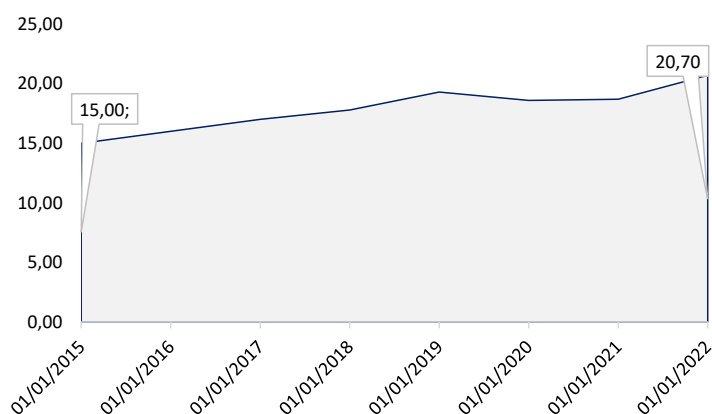
Soffermandosi in particolare sulla situazione di Milano, si evince dalla tabella riepilogativa che segue come gli effetti della pandemia abbiano portato ad un forte calo nella registrazione del numero dei contratti, pari al -13,9% nel 2020 rispetto al 2019, con un forte rimbalzo nel 2021 rispetto al 2020 pari al +35,7%.

Contratti di locazione	2019	2020	2021	YoY%21	YoY%20
Provvisorio	10.658	10.277	13.515	31,5%	-3,6%
Lungo periodo	34.326	28.653	39.297	37,1%	-16,5%
Studenti	634	593	844	42,3%	-6,5%
Basso prezzo	2.176	1.626	2.174	33,7%	-25,3%
Totale	47.794	41.149	55.830	35,7%	-13,9%

Fonte: Elaborazione dei dati su Idealista

L'attuale ripresa vissuta dal mercato immobiliare di Milano è ancora più visibile analizzando i prezzi medi di locazione. Infatti, da un'analisi dei dati presenti nella piattaforma immobiliare Idealista, se durante il periodo della pandemia i prezzi al metro quadro sono crollati del 14,6% (aprile 2020 - aprile 2021), gli ultimi dati mensili disponibili mostrano una crescita del 10,7% (novembre 2021), in linea con il livello pre-pandemia.

Si riporta nel grafico che segue la crescita dei prezzi medi di locazione, che sono cresciuti nella città di Milano del +38% rispetto al 2015.

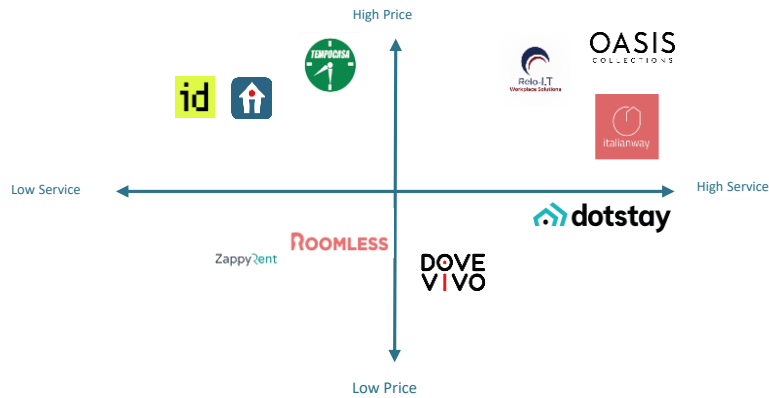


Fonte: Elaborazione dei dati su Idealista

6.2.2. Posizionamento competitivo

Il mercato immobiliare è in un momento di forte innovazione, nel quale, società come Dotstay, attive nel mondo della *relocation* e del *property management*, hanno rivoluzionato il settore e compreso le nuove esigenze dei clienti.

In particolare, nella rappresentazione del contesto competitivo, sono state identificate quattro diverse categorie, individuando per ciascuna di esse alcuni *competitors*.



Le categorie sono le seguenti:

- **Agenzie di relocation:** le agenzie di relocation individuate, come Oasis Collection e Relo.it, offrono un servizio con elevati *standard*, ma hanno un'impostazione non digitale e non hanno immobili in gestione. Per tali ragioni, società di tale genere hanno la necessità di appoggiarsi ad *housing provider* o a *property manager*;
- **Agenzie immobiliari:** si considerano tali le società legate ad un vecchio modello di *business*, attive nell'intermediazione di locazione fra le parti. In particolare, tali società non sono totalmente inclini alla digitalizzazione e restano poco adatte all'accoglienza di una clientela internazionale. La maggior parte sono specializzate negli affitti a lungo termine.
- **Piattaforme digitali:** si considerano tali le società, come Immobiliare e Idealista, che fanno uso della tecnologia per facilitare l'accesso alle informazioni e semplificano la ricerca dell'immobile, andando incontro così alle necessità di utenti e proprietari.
- **Property management:** si occupano di una vasta gamma di servizi come la valutazione, il prezzo dell'affitto, la gestione del *check-in* e *check-out*, la pulizia e l'intero processo di prenotazione attraverso la propria piattaforma o sito, tuttavia, nel contesto italiano sono focalizzate nello *short-rent*.

Si riporta di seguito una tabella che mostra una società per ciascuna categoria sovramenzionata ed i relativi servizi offerti.

Come si evince, Dotstay è l'unica società ad associare i servizi della *relocation agency* al portafoglio di immobili di una *property management*, unito con un servizio di ricerca dell'immobile altamente personalizzato e adatto alle proprie esigenze.

	Servizio di ricerca	Servizi alla persona	Approccio digitale	Property management	Locazioni medio lungo termine
TEMPOCASA	0%	0%	100%	0%	100%
Relo.IT	100%	100%	25%	0%	100%
id	50%	0%	100%	0%	100%
DoveVivo	0%	0%	100%	100%	100%
dotstay	100%	100%	100%	100%	100%

6.3. Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente

La Società è stata costituita in data 12 settembre 2013 con atto a rogito del dott. Massimo d'Amore, Notaio in Milano (repertorio n. 2286, raccolta n. 953), quale società a responsabilità limitata con l'originaria denominazione di "Dotstay S.r.l." e ha cominciato ad essere operativa nel 2014, iniziando la propria attività nella città di Milano.

In data 28 luglio 2015 la Società è stata iscritta nella sezione speciale di start-up innovativa.

Nel corso del 2017, la Società ha iniziato una propria fase di espansione dei servizi in alcune città italiane, come Roma, Firenze e Torino.

In seguito, in data 17 dicembre 2018, l'assemblea della Società ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile e con esclusione del diritto di sottoscrizione dei soci, per complessivi massimi Euro 200.000 (di cui nominali Euro 3.000,40 e il restante importo a sovrapprezzo). Il predetto aumento di capitale è stato effettivamente sottoscritto per nominali Euro 3.000,40, con conseguente incremento del capitale sociale ad Euro 22.503,00.

In data 25 giugno 2019, è avvenuto il passaggio della Società da *start-up* innovativa a PMI innovativa.

Nel corso del biennio pandemico, la Società ha interrotto le proprie attività nelle città di Roma, Firenze e Torino, con una riduzione drastica degli immobili gestiti e locati.

In data 29 novembre 2021, l'assemblea della Società ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, per massimi Euro 600.000, in due *tranches*: (i) una prima *tranche* inscindibile per l'importo massimo di Euro 275.000; e (ii) una seconda *tranche* scindibile per la restante parte, e cioè per l'importo massimo di Euro 325.000.

Tale aumento è stato liberato in denaro e offerto in sottoscrizione: (i) ai soci attuali, in proporzione alle partecipazioni da ciascuno di essi possedute, mediante offerta di quote ordinarie, e da sottoscrivere entro trenta giorni dal momento in cui è stato comunicato ai soci attuali che l'aumento di capitale poteva essere sottoscritto; e (ii) ai terzi, previa rinuncia da parte dei soci attuali al diritto di sottoscrizione loro spettante, anche tramite portali per la raccolta di capitali *on-line*, mediante offerta di quote crowd, e da sottoscrivere entro il termine ultimo del 31 marzo 2022.

Il suddetto aumento di capitale, in particolare, è rientrato nell'operazione di *crowdfunding* avviata dalla Società tramite la piattaforma *on-line* di c.d. *equity crowdfunding* denominata Opstart.

In virtù di tale aumento di capitale, la Società ha modificato il proprio statuto sociale, inserendo clausole statutarie che prevedessero la possibilità di emettere quote di categoria diversa, come avvenuto con le c.d. quote crowd.

La Società, inoltre, in data 19 aprile 2022, ha costituito, con atto a rogito del dott. Giacomo Ridella, Notaio in Milano (repertorio n. 9265, raccolta n. 7265), la società DS Real Estate, quale società a responsabilità limitata con l'originaria denominazione "DS Real Estate S.r.l.", avente ad oggetto, *inter alia*, la mediazione nell'acquisto, nella vendita, nella locazione, nell'affitto e comunque in operazioni aventi in genere per oggetto immobili di qualsiasi natura, e la consulenza, assistenza, e servizi tecnico-amministrativi relativi a tali attività.

In data 31 ottobre 2022, l'Assemblea della Società ha deliberato, tra l'altro:

- di approvare il progetto di ammissione delle azioni ordinarie e dei *warrant* della Società alle negoziazioni sul sistema multilaterale di negoziazione Euronext Growth Milan – PRO;
- di trasformare la Società da società a responsabilità limitata in società per azioni con la seguente denominazione sociale "Dotstay S.p.A.", con aumento di capitale sociale in forma gratuita per

nominali Euro 18.500,21, con conseguente incremento del capitale sociale ad Euro 50.000,00;

- di approvare lo Statuto che prevede le Azioni a Voto Plurimo, nonché alcune disposizioni regolamentari che entreranno in vigore dalla data di ammissione alle negoziazioni degli Strumenti Finanziari dell'Emittente su Euronext Growth Milan (anche segmento professionale); e
- di attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, di aumentare il capitale sociale a pagamento, in una o più volte ed in via scindibile o inscindibile, con o senza warrant e anche a servizio dell'esercizio dei warrant, entro e non oltre il 31 ottobre 2027, per massimi Euro 10.000.000,00 comprensivi di sovrapprezzo, nel rispetto del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441 del Codice Civile, ovvero anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441 comma 4, primo e secondo periodo del Codice Civile, ovvero nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, e ai sensi dell'articolo 2441 comma 5 del Codice Civile (e articolo 2441, comma 4, secondo periodo, del Codice Civile, ove applicabile) in quanto da riservare a investitori qualificati e/o investitori professionali (anche esteri), con facoltà di prevedere l'immediata efficacia delle sottoscrizioni, emettendo azioni ordinarie.

In esecuzione alla suddetta delibera assembleare, il Consiglio di Amministrazione della Società in data 12 dicembre 2022 ha deliberato:

- di dare esecuzione parziale alla delega ad aumentare il capitale sociale, ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile e di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, ai sensi dell'articolo 2439 del Codice Civile con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5 del Codice Civile, per massimi nominali Euro 21.428,56 (ventunmilaquattrocentoventotto/cinquantasei), oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 1.071.428 (unmilionesettantunmilaquattrocentoventotto) Azioni Ordinarie per un controvalore massimo di Euro 4.714.283,20, a servizio dell'operazione di quotazione su Euronext Growth Milan, da riservarsi in sottoscrizione agli investitori qualificati nell'ambito del Collocamento;
- di dare esecuzione parziale alla delega ad aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile e progressiva, in una o più *tranche*, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile per un ammontare complessivo massimo pari ad Euro 1.566.963 (unmilione cinquecentosessantaseimilanovecentosessantatre) comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 267.857 (duecentosessantasettemilaottocentocinquantesette) Azioni di Compendio, da riservare in sottoscrizione esclusivamente ai titolari dei Warrant (assegnati gratuitamente in ragione di 1 (un) Warrant ogni 1 (una) Azione Ordinaria sottoscritta in sede di Aumento di Capitale), in ragione del rapporto di n. 1 (uno) Azione di Compendio ogni n. 4 (quattro) Warrant posseduti, ai termini e alle condizioni previste nel Regolamento Warrant;
- di conferire al Presidente del Consiglio di Amministrazione ed all'Amministratore Delegato disgiuntamente tra loro, ogni più ampio potere per il compimento di tutti gli atti ed i negozi necessari e opportuni per dare esecuzione all'aumento di capitale deliberato, tra cui, *inter alia*, il potere di determinare i tempi, le modalità, i termini e le condizioni del collocamento istituzionale e, pertanto, la struttura del collocamento istituzionale, il numero di azioni da offrire, l'intervallo di prezzo entro il quale deve collocarsi il prezzo di sottoscrizione nonché il prezzo definitivo di sottoscrizione.

In data 21 dicembre 2022 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di dare delega ad uno o più consiglieri che – in coordinamento con l'Euronext Growth Advisor – possano procedere al riaggiornamento della comunicazione di pre-ammissione a chiusura dell'Offerta, inclusiva del prezzo di Collocamento e di quanto effettivamente collocato.

In data 23 dicembre 2022, la Società ha fissato l'importo complessivo dell'Aumento di Capitale in Euro 2.160.210 e il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie destinate al Collocamento in Euro 3,77 cadauna con conseguente emissione di n. 573.000 Azioni Ordinarie a valere sul predetto Aumento di

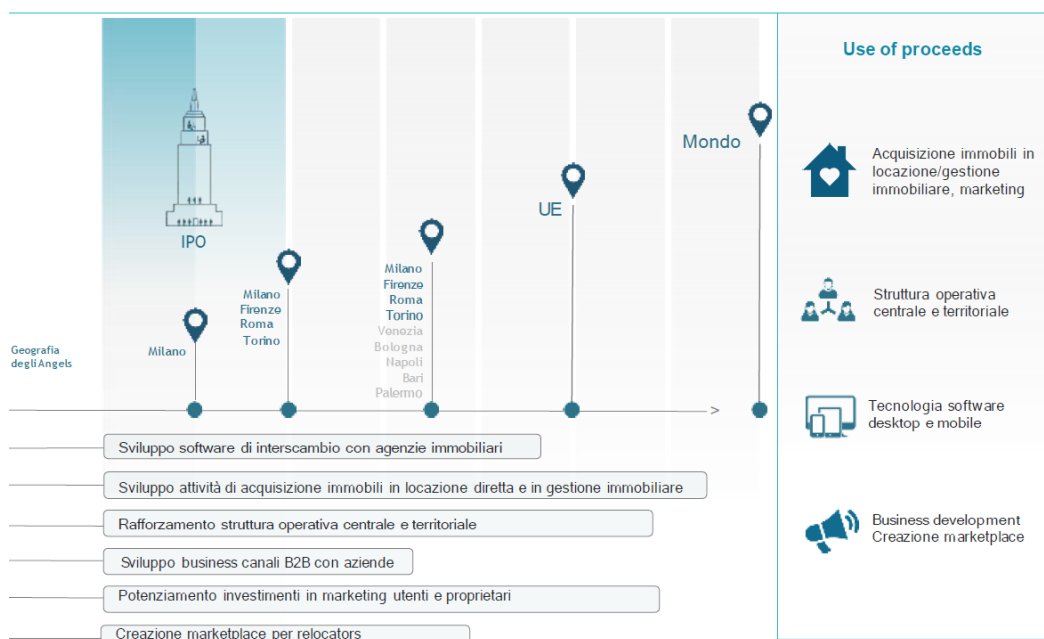
Capitale.

6.4. Strategia e obiettivi

L'Emittente ha come obiettivo il rafforzamento della propria posizione competitiva nel mercato di riferimento ed è basata sulle direttrici di sviluppo di seguito descritte.

- Estensione del numero di immobili in gestione / locazione diretta: l'Emittente intende ampliare la propria rete di immobili attraverso attività di *marketing* (prevalentemente online) e mediante l'inserimento di figure altamente specializzate;
- Rafforzamento della struttura operativa: l'Emittente si propone di proseguire nell'attività di rafforzamento della propria struttura operativa, così da poter offrire ai propri clienti soluzioni sempre più personalizzate e costantemente aggiornate secondo le seguenti modalità. In particolare:
 - a partire da volumi prestabiliti di immobili sublocati / gestiti, l'Emittente intende sviluppare un *software* gestionale di proprietà, che sia finalizzato a gestire scadenze locative e di pagamento, reportistica, contratti e conteggi di utenze e depositi cauzionali;
 - l'Emittente intende altresì sviluppare un *software* che consenta di inviare a liste predefinite di agenzie immobiliare, divise per zone della città, le liste di prenotazione (c.d. *booking form*) degli utenti della Società. In tale modo, le agenzie potrebbero vedere in tempo reale la tipologia di immobile ricercata dall'utente della Società ed inviare al *team* di ricerca le proprie disponibilità, riducendo in tale modo notevolmente la ricerca attiva di immobili; e
 - nel prossimo futuro, l'Emittente, in quanto *digital relocater network*, è intenzionato ad implementare ulteriormente la piattaforma per consentire la realizzazione di un vero e proprio *marketplace* che sia globalmente scalabile. In particolare, l'Emittente intende mettere in contatto *relocators* autonomi e/o grandi aziende di *relocation* al fine di renderli Angel e promuovere i propri servizi, personalizzabili e pagabili in diverse valute. Tale servizio consentirebbe di implementare le funzioni di monitoraggio, moderazione dei contenuti e consentire la ripartizione degli incassi.
- Ampliamento e sviluppo commerciale / manageriale: l'Emittente intende consolidare la propria posizione sul mercato italiano implementando il numero di rapporti commerciali con aziende ed Università al fine di aumentare il proprio numero di utenti online.

Si riporta sotto una *chart* in modalità sinottica che illustra la strategia di crescita dell'Emittente e l'uso dei proventi dell'Offerta.




6.5. Dipendenza dell'Emittente da marchi, brevetti e certificazioni, da contratti industriali, commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazione

6.5.1. Marchi, brevetti o licenze

Alla Data del Documento di Ammissione, salvo quanto di seguito indicato, non si segnala, da parte dell'Emittente, alcuna dipendenza da brevetti, marchi o licenze.

La tabella che segue riporta i principali marchi registrati e/o le domande di registrazione di titolarità del Gruppo.

Denominazione	Classi	Titolare	Numero	Data Deposito	Paesi	Stato
 dotstay	35, 36, 43	Dotstay S.p.A.	302022000163281 ^(*)	21 novembre 2022	Italia	Italia

^(*) Si segnala che l'Emittente ha depositato la domanda di registrazione del marchio in data 21 novembre 2022 e pertanto, il marchio, alla Data del Documento di Ammissione, risulta depositato ma non ancora registrato.

Si segnala altresì che la Società ha registrato come brevetto la piattaforma web denominata "Dotstay – Relocate with locals" come programma originario presso il Registro Pubblico Speciale per Programmi per Elaboratore di SIAE in data 9 aprile 2019.

6.5.2. Clienti e fornitori

Alla Data del Documento di Ammissione, a giudizio del *management* dell'Emittente, l'attività del Gruppo non dipende significativamente da contratti e/o rapporti commerciali con fornitori e clienti, singolarmente considerati.

6.5.3. Contratti di finanziamento

Fermo restando quanto descritto nella Sezione Prima, Capitolo 16 che segue, alla Data del Documento di Ammissione non si segnala, da parte dell'Emittente, alcuna dipendenza da contratti finanziari o di finanziamento.

6.6. Fonti delle dichiarazioni formulate dall'Emittente riguardo alla sua posizione concorrenziale

Per quanto riguarda il posizionamento competitivo dell'Emittente si rinvia a quanto già descritto nel precedente Paragrafo 6.2.2.

6.7. Investimenti

6.7.1. Descrizione dei principali investimenti effettuati dall'Emittente

Di seguito sono esposti gli investimenti realizzati dall'Emittente per i periodi e gli esercizi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nel Capitolo 3, Parte Prima, del presente Documento di Ammissione.

Gli investimenti dell'Emittente relativi alle immobilizzazioni immateriali per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 sono riportati nella tabella seguente:

Immobilizzazioni immateriali	Costi di impianto e ampliamento	Costi di sviluppo	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale
<i>(Dati in Euro/000)</i>				
Incrementi al 31 dicembre 2021	-	9	-	9
Incrementi al 30 giugno 2022	-	-	35	35

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, gli investimenti in immobilizzazioni immateriali sono pari ad Euro 9 migliaia. In particolare, nel corso dell'esercizio 2021 l'Emittente ha registrato incrementi principalmente nella voce "*Costi di sviluppo*" che rappresenta la capitalizzazione dei salari e degli altri costi relativi al personale impegnato nell'attività di sviluppo.

Gli investimenti in immobilizzazioni immateriali per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 sono pari ad Euro 35 migliaia. In particolare, l'Emittente ha registrato incrementi per Euro 35 migliaia nella voce "*Altre immobilizzazioni immateriali*" per investimenti finalizzati ad uno sviluppo informatico che mira all'implementazione di un nuovo sito *web* aziendale.

Nel corso degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 30 giugno 2022 l'Emittente non ha effettuato alcun investimento in immobilizzazioni materiali.

Gli investimenti dell'Emittente relativi alle immobilizzazioni finanziarie per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 sono riportati nella tabella seguente:

Immobilizzazioni finanziarie	Partecipazioni in imprese controllate	Depositi cauzionali	Totale
<i>(Dati in Euro/000)</i>			
Incrementi al 31 dicembre 2021	-	3	3
Incrementi al 30 giugno 2022	10	-	10

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 gli investimenti in immobilizzazioni finanziarie sono stati pari ad Euro 3 migliaia e afferiscono ad incrementi per versamenti di depositi cauzionali su locazioni.

Invece, le immobilizzazioni finanziarie per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 sono pari ad Euro 10 migliaia e sono relativi alla voce "*Partecipazioni in imprese controllate*". Nello specifico, tali investimenti sono conseguenza della costituzione della società DS Real Estate, di cui l'Emittente detiene una partecipazione del 100% del capitale sociale, alla quale l'Emittente affida la gestione di tutte le attività di mediazione immobiliare.

6.7.2. Descrizione dei principali investimenti in corso di realizzazione

Alla Data del Documento di Ammissione, non vi sono investimenti in corso di realizzazione che rappresentano impegni definitivi e/o vincolanti per l'Emittente.

6.7.3. Joint ventures e società partecipate

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non è parte di *joint venture* né detiene partecipazioni diverse da quelle descritte nel successivo Capitolo 7.

6.7.4. Eventuali problematiche ambientali in grado di influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza di problematiche ambientali tali da influire in maniera significativa sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali dell'Emittente stesso e del Gruppo.

7. STRUTTURA ORGANIZZATIVA

7.1. Descrizione del gruppo a cui appartiene l'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non appartiene ad alcun gruppo.

7.2. Società controllate e partecipate dall'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente detiene una partecipazione pari al 100% del capitale sociale di DS Real Estate, società attiva nel settore della mediazione immobiliare, la quale è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte dell'Emittente ai sensi degli artt. 2497 ss. del Codice Civile.

8. CONTESTO NORMATIVO

Fatto salvo quanto indicato specificatamente nel presente Documento di Ammissione, non c'è alcuna politica o fattore di natura governativa, economica, di bilancio o monetaria che abbiano avuto, o potrebbero avere, direttamente o indirettamente, ripercussioni significative sull'attività dell'Emittente.

Si riporta di seguito una sintetica descrizione delle principali normative applicabili all'Emittente alla Data del Documento di Ammissione.

Normativa sulla mediazione immobiliare

Ai sensi dell'articolo 1754 del Codice Civile, il mediatore è "è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza". Il primo ed essenziale compito del mediatore (anche immobiliare) è quello di mettere in contatto le parti per la conclusione di un affare. In considerazione di ciò, il mediatore ha diritto a percepire un compenso nel caso in cui l'affare venga concluso a seguito della sua attività, ai sensi dell'articolo 1755 del Codice Civile.

La formulazione adottata dal legislatore è incentrata sul momento della cosiddetta "messa in contatto", che deve essere percepita e accettata dalle parti messe in relazione dal mediatore indipendentemente dall'esistenza di un contratto stipulato a tale scopo. Successivamente, il diritto del mediatore ad ottenere il compenso in caso di conclusione dell'affare appare legato, secondo l'orientamento prevalente di dottrina e giurisprudenza, alla ricorrenza di due requisiti, uno di natura soggettiva e uno di natura oggettiva, che collegano la conclusione dell'affare all'attività del mediatore.

Il requisito soggettivo è rappresentato dalla consapevolezza delle parti dell'attività del mediatore, dovendosi escludere che una parte che non si sia resa conto (né avrebbe dovuto ragionevolmente rendersi conto) di essere stata messa in contatto con l'altra in virtù dell'attività del mediatore, sia tenuta al pagamento del compenso. Il requisito oggettivo è la conclusione di un affare, in virtù dell'attività dell'intermediario, che, pertanto, deve aver contribuito in modo rilevante alla conclusione del suddetto affare.

Nel settore immobiliare, l'attività di intermediazione è definita dalla legge 3 febbraio 1989, n. 89 e dal Decreto Ministeriale n. 452/1990, che limita l'attività ai soggetti iscritti in un apposito albo (anche per l'esercizio occasionale): secondo la suddetta normativa, l'attività di mediazione immobiliare consiste nel mettere in contatto il venditore e l'acquirente, senza essere legato da alcun rapporto di collaborazione, dipendenza o rappresentanza con alcuno di essi, per la conclusione di affari relativi a immobili o aziende, nonché nello svolgere ogni attività complementare o necessaria per la conclusione degli affari. Il mediatore immobiliare può anche assumere incarichi di gestione immobiliare.

L'attività di intermediazione immobiliare si esplica facilitando la conclusione di contratti di compravendita, in diversi modi: introducendo all'affare soggetti personalmente interessati; indirizzando l'affare a uno dei soggetti interessati; intervenendo tra le parti di una trattativa in corso per assisterle nella ricerca di un punto di accordo per la conclusione dell'affare.

Le provvigioni immobiliari sono regolate dall'articolo 1755 del Codice Civile. L'articolo recita: "*Il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento. La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi, sono determinate dal giudice secondo equità*". In Italia, le commissioni di mediazione possono essere pagate sia dall'acquirente che dal venditore. Un aspetto importante da comprendere in merito al pagamento delle commissioni è che le commissioni sono dovute quando le due parti stipulano un accordo e il ruolo dell'intermediario ha avuto un effetto determinante (il mediatore immobiliare deve essere la causa effettiva della vendita/acquisto). La giurisprudenza italiana ha evidenziato che non sussiste il diritto alla provvigione in capo al mediatore quando a una prima fase di trattativa, avviata con il suo intervento e non giunta a un risultato positivo, segue la ripresa della stessa a

seguito di iniziative.

Ai sensi della Legge n. 89/1989, così come modificata dall'art. 73 del D.Lgs. n. 59/2010, per esercitare legittimamente l'attività di agente immobiliare e di mediatore immobiliare è necessario essere iscritti ad appositi albi tenuti presso le Camere di Commercio in Italia, presentando l'apposita dichiarazione di inizio attività e dimostrando il possesso dei requisiti personali e professionali. Tale obbligo riguarda anche coloro che esercitano la professione solo occasionalmente e/o per società organizzate.

In particolare, i requisiti relativi alle qualifiche e al percorso formativo sono stati dettagliati dal Ministero dello Sviluppo Economico nella Circolare Prot. n. 11908 del 19 gennaio 2016. Il richiedente che intende avviare l'attività di agente immobiliare deve possedere i seguenti requisiti:

- 1) essere cittadino italiano o di uno degli Stati membri dell'Unione Europea, oppure straniero residente nel territorio della Repubblica Italiana;
- 2) aver raggiunto la maggiore età (18 anni);
- 3) avere il godimento dei diritti civili;
- 4) essere in possesso dei requisiti professionali;
- 5) essere in possesso dei requisiti morali.

I requisiti per l'accesso all'esercizio dell'attività di agente immobiliare con mandato a titolo oneroso sono gli stessi previsti per l'accesso all'esercizio dell'attività di mediatore immobiliare.

La legge n. 39/1989 prevede inoltre che:

- i) l'iscrizione al R.E.A. deve avvenire personalmente e il soggetto iscritto non può delegare le funzioni relative all'esercizio dell'attività di intermediazione/agenzia, se non ad altro soggetto anch'esso iscritto al medesimo registro/R.E.A. (art. 3, comma 2, L. 39/1989);
- ii) tutti coloro che svolgono nei confronti del pubblico, a qualsiasi titolo, l'attività di intermediazione/agenzia per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, devono essere a loro volta iscritti al R.E.A. (art. 3, comma 5, Legge n. 39/1989); e
- iii) l'esercizio dell'attività di intermediazione/agenzia è incompatibile, tra l'altro, con (a) l'attività svolta come dipendente di ente pubblico o privato, o come dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo, escluse le società di intermediazione, e (b) l'attività svolta in situazioni di conflitto di interessi (cfr. art. 5 legge n. 39/1989). L'incompatibilità di cui alla lettera b) non comporta un espresso divieto di conflitto di interessi, ma un generale dovere di individuare e gestire gli interessi delle parti coinvolte.

Particolarmente rilevanti sono le disposizioni dell'art. 3 della legge n. 39/1989, per il quale tutti coloro che svolgono attività a qualsiasi titolo per conto di società, anche in forma societaria, devono essere a loro volta iscritti al R.E.A., e dell'art. 11 del D.M. 21 dicembre 2012, n. 452, attuativo della suddetta legge, che stabilisce che "*quando l'attività di mediazione è svolta da una società, i requisiti per l'iscrizione nel registro delle imprese sono posseduti dai legali rappresentanti della società stessa o da chi è incaricato della gestione di tale ramo di attività*".

Lo svolgimento dell'attività di mediatore immobiliare senza l'iscrizione al Registro delle Imprese/REA comporta:

- i) la nullità del contratto e il mancato diritto del mediatore a percepire il compenso per l'attività svolta;
- ii) la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da Euro 7.500 ad Euro 15.000, oltre

all'obbligo di restituire alle parti le provvigioni percepite;

- iii) in caso di recidiva dopo la prima sanzione amministrativa, le sanzioni penali previste dall'articolo 348 del codice penale (reclusione da sei mesi a tre anni e multa da Euro 10.000 ad Euro 50.000; pubblicazione della sentenza; confisca dei beni che sono serviti a commettere il reato; reclusione da uno a cinque anni e multa da Euro 15.000 ad Euro 75.000 per chi ha indotto altri a commettere il reato o ha diretto l'attività delle persone che hanno concorso nel reato).

Normativa di riferimento in materia di PMI innovative

PMI Innovative

A far data dal 25 giugno 2019, la Società è iscritta nella Sezione PMI Innovative del Registro delle Imprese di Milano, Monza-Brianza, Lodi. L'istituzione di tale sezione rientra tra le politiche di sviluppo economico promosse dal Governo Italiano ed è finalizzata a sostenere l'espansione di innovazioni tecnologiche all'interno del tessuto imprenditoriale e produttivo nazionale. Il programma di sostegno delle PMI Innovative delineato dal Decreto Legge 24 gennaio 2015, n. 3 (c.d. "Investment Compact"), convertito dalla Legge 24 marzo 2015, n. 33, definisce le PMI Innovative come le piccole e medie imprese, ai sensi della raccomandazione 2003/361/CE che soddisfano specifici requisiti di carattere tecnologico-produttivo, in particolare:

- occupano meno di 250 persone (lavoratori dipendenti) e il cui fatturato annuo non supera Euro 50 milioni o il cui totale di bilancio annuo non supera Euro 43 milioni. Si evidenzia che nel calcolo dimensionale della PMI rientrano anche i dati relativi alle imprese in cui la società detiene delle partecipazioni qualificate;
- hanno la residenza in Italia o in uno degli Stati membri dell'Unione Europea o in Stati aderenti all'accordo sullo spazio economico europeo, purché abbiano una sede produttiva o una filiale in Italia;
- hanno sottoposto a certificazione l'ultimo bilancio e l'eventuale bilancio consolidato redatto da un revisore contabile o da una società di revisione iscritti nel registro dei revisori contabili;
- non hanno azioni quotate in un mercato regolamentato;
- non sono iscritte al registro speciale delle start-up innovative previsto dal Decreto Legge n. 179/2012;
- posseggono almeno due dei seguenti requisiti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e), del Decreto Legge 24 gennaio 2015, n. 3:
 - (i) volume di spesa in ricerca, sviluppo e innovazione in misura uguale o superiore al 3% della maggiore entità fra costo e valore totale della produzione della PMI Innovativa;
 - (ii) impiego come dipendenti o collaboratori a qualsiasi titolo, in percentuale uguale o superiore al quinto della forza lavoro complessiva, di personale in possesso di titolo di dottorato di ricerca o che sta svolgendo un dottorato di ricerca presso un'università italiana o straniera, oppure in possesso di laurea e che abbia svolto, da almeno tre anni, attività di ricerca certificata presso istituti di ricerca pubblici o privati, in Italia o all'estero, ovvero, in percentuale uguale o superiore a un terzo della forza lavoro complessiva, di personale in possesso di laurea magistrale;
 - (iii) o titolarità, anche quale depositaria o licenziataria di almeno una privativa industriale, relativa a una invenzione industriale, biotecnologica, a una topografia di prodotto a semiconduttori o a una nuova varietà vegetale ovvero titolarità dei diritti relativi ad un programma per elaboratore originario registrato presso il Registro pubblico speciale per i programmi per elaboratore, purché tale privativa sia direttamente afferente all'oggetto sociale e all'attività di impresa.

Le PMI Innovative, ricevuta la relativa registrazione, sono iscritte in una apposita sezione speciale presso il competente Registro delle Imprese.

Dalla qualificazione quale PMI Innovativa l'Emittente trae, in particolare, i seguenti vantaggi:

- sostegno nel processo di internazionalizzazione da parte dell'Agenzia ICE attraverso: (i) l'assistenza in materia normativa, societaria, fiscale, immobiliare, contrattualistica, creditizia; nonché (ii) l'organizzazione di incontri, a titolo gratuito o a condizioni agevolate, tra le PMI Innovative ed i potenziali investitori, presso le principali fiere e manifestazioni internazionali;
- proroga del termine per la copertura delle perdite nel caso in cui si verifichi una riduzione del capitale sociale per perdite al di sotto del minimo legale. Infatti, in tal caso, l'assemblea dei soci della PMI Innovativa, in alternativa all'immediata riduzione del capitale sociale e al contemporaneo aumento dello stesso ad un importo non inferiore al minimo legale, può deliberare il rinvio della decisione alla chiusura dell'esercizio successivo;
- accesso semplificato al Fondo di Garanzia per le Piccole e Medie Imprese istituito presso il Ministero dello Sviluppo Economico. Tale fondo pubblico facilita il finanziamento bancario attraverso la concessione – sulla base di una procedura semplificata – di una garanzia sul credito erogato dalla banca alla PMI Innovativa a copertura di un ammontare pari anche all'80% del credito, fino a un massimo di 2,5 milioni di euro;
- possibilità di remunerazione del personale attraverso strumenti di partecipazione al capitale sociale, con esonero dell'imposizione sul reddito;
- esonero dal pagamento dell'imposta dovuta per gli adempimenti relativi alle iscrizioni presso il Registro delle Imprese delle competenti Camere di Commercio;
- incentivi fiscali in favore di persone fisiche e persone giuridiche che intendano investire (sia in caso di investimenti diretti sia in caso di investimenti indiretti) nel capitale sociale delle PMI Innovative ex articolo 29 D.L. 179/2012 (c.d. Decreto Crescita 2.0, relativo alle start-up innovative, come modificato dalla Legge 11 dicembre 2016, n. 232 – Legge di Stabilità 2017);
- possibilità di avvalersi di campagne di equity crowdfunding, al fine di raccogliere capitali di rischio tramite portali online autorizzati (ai sensi dell'articolo 1, comma 70, Legge 11 dicembre 2016, n. 232 – Legge di Stabilità 2017).

Ulteriori misure agevolative a sostegno sono state introdotte in risposta all'emergenza da Covid-19, tra le quali:

- sostegno al *venture capital*;
- estensione della garanzia per il fondo centrale di garanzia delle PMI.

Incentivi fiscali per investimenti in PMI innovative

La presente sezione descrive il regime fiscale applicabile secondo la legge italiana relativamente all'acquisto, alla detenzione ed alla cessione delle Azioni e vigente alla Data del Documento di Ammissione.

La presente descrizione ha carattere generale e, conseguentemente, può non trovare applicazione con riguardo a determinate categorie di investitori e non rappresenta una descrizione completa di tutti gli aspetti fiscali rilevanti in relazione alla decisione di acquistare, detenere o cedere i titoli.

La medesima descrizione non analizza, inoltre, ogni aspetto della tassazione italiana che può assumere rilievo con riferimento ad un investitore che si trovi in particolari circostanze o sia soggetto ad un regime speciale ai sensi della legge ad esso applicabile.

La presente sezione è altresì fondata sull'assunto che l'Emittente sia residente ai fini fiscali in Italia e sia costituito e svolga la propria attività come illustrato nel Documento di Ammissione. Eventuali modifiche intervenute nella residenza dell'Emittente ai fini fiscali, nella struttura organizzativa della stessa ovvero nelle modalità in cui essa opera possono invalidare la descrizione contenuta nella presente sezione. La presente sezione assume altresì che tutte le operazioni relative ai titoli avvengano a valori di mercato.

La presente sezione si fonda sulle leggi tributarie in vigore in Italia alla Data del Documento di Ammissione, le quali potrebbero essere soggette a modifiche, anche con effetto retroattivo. Allorché si verifichi tale eventualità, l'Emittente non provvederà ad aggiornare la presente sezione per riflettere le modifiche intervenute, anche qualora, in conseguenza di ciò, le informazioni in essa contenute non fossero più valide.

Le considerazioni svolte nel Documento di Ammissione in relazione agli aspetti fiscali di diritto italiano sono volte a supportare la promozione degli strumenti finanziari descritti nel medesimo Documento di Ammissione. Tali considerazioni non sono state svolte per essere utilizzate, né possono essere utilizzate, da qualsivoglia persona o ente al fine di evitare qualsiasi sanzione che possa essere imposta sullo stesso. Gli investitori devono pertanto consultare i propri consulenti in relazione alle conseguenze fiscali in capo ad essi dell'acquisto, della detenzione e della cessione dei titoli.

Ciò premesso, si fa presente che, in forza del rinvio operato dall'art. 4, comma 9, del Decreto Legge 24 gennaio 2015, n. 3, convertito dalla Legge 24 marzo 2015, n. 33, all'art. 29 del Decreto Legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito con modificazioni dalla Legge 17 dicembre 2012, n. 221, e secondo quanto disposto dall'art. 4 del decreto attuativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 7 maggio 2019, pubblicato in G.U. il 5 luglio 2019, gli investimenti agevolati (come definiti dall'art. 3 del citato decreto attuativo) diretti o indiretti (tramite OICR o altra società di capitali che investa prevalentemente in PMI innovative) – in una o più "PMI innovative ammissibili":

- se effettuati da soggetti passivi IRPEF, sono detraibili dall'imposta lorda nella misura del 30% dell'investimento fino ad un massimo investito – in ciascun periodo di imposta – di euro 1 milione;
- se effettuati da soggetti passivi IRES, sono deducibili ai fini del calcolo dell'imposta nella misura del 30% dell'investimento fino ad un massimo investito – in ciascun periodo di imposta – di euro 1,8 milioni.

L'art. 38, comma 8, del Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77 e reso attuativo dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 dicembre 2020 (pubblicato in G.U. il 15 febbraio 2021) ha introdotto il nuovo comma 9-ter all'art. 4 del D.L. 3/2015 in base al quale, a decorrere dal 19 luglio 2020, i soggetti passivi IRPEF possono alternativamente beneficiare di una maggiore detrazione pari al 50% fino ad un massimo investito – in ciascun periodo di imposta – di euro 300.000 ed a condizione che mantengano l'investimento per almeno tre anni. Tale maggiore detrazione spetta prioritariamente rispetto a quella prevista dal citato art. 29 del Decreto-Legge 18 ottobre 2012, n. 179. Sulla parte eccedente è fruibile esclusivamente la detrazione sopra riportata di cui al citato art. 29 del Decreto-Legge 18 ottobre 2012, n. 179, nei limiti del regolamento UE n. 1407/2013 della Commissione, del 18 dicembre 2013, relativo all'applicazione degli articoli 107 e 108 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti "de minimis". Detto limite, riferito alla PMI innovativa che riceve l'investimento e non all'investitore, è attualmente pari ad euro 200.000 in tre anni.

Ai fini del riconoscimento di detto incentivo maggiorato, l'Emittente presenta apposita istanza tramite piattaforma informatica contenente: (a) gli elementi identificativi dell'investitore; (b) l'ammontare dell'investimento che l'investitore intende effettuare; (c) l'ammontare della detrazione che l'investitore intende richiedere; (d) la data in cui si considera effettuato l'investimento. L'investimento si considera effettuato alla data del deposito per l'iscrizione nel Registro Imprese della delibera di aumento del capitale sociale dell'Emittente ovvero – se successiva – alla data in cui viene depositata per l'iscrizione nel Registro Imprese l'attestazione da parte degli amministratori dell'avvenuto aumento del capitale sociale ai sensi dell'art. 2444 Codice Civile. L'investitore deve essere in possesso di un indirizzo personale di posta

elettronica certificata e deve indicare l'agevolazione fiscale nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta in cui il soggetto ha effettuato l'investimento nell'Emittente. L'agevolazione spetta a condizione che l'investitore riceva e conservi una dichiarazione del legale rappresentante dell'Emittente secondo uno specifico modello da rilasciare entro 30 giorni dal conferimento, che attesti l'importo dell'investimento, il codice COR rilasciato dal Registro Nazionale e l'importo della detrazione fruibile.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 7 maggio 2019 (pubblicato il 5 luglio 2019) sono definite "PMI innovative ammissibili" le PMI innovative che (i) rientrano nella definizione di PMI innovativa di cui all'art. 4, comma 1, del D.L. 3/2015, anche non residenti in Italia purché in possesso dei medesimi requisiti, ove compatibili, a condizione che le stesse siano residenti in Stati membri dell'Unione Europea o in Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo e abbiano una sede produttiva o una filiale in Italia; (ii) ricevono l'investimento iniziale a titolo della misura anteriormente alla prima vendita commerciale su un mercato o entro sette anni dalla loro prima vendita commerciale.

Le PMI innovative, dopo il periodo di sette anni dalla loro prima vendita commerciale, sono considerate ammissibili in quanto ancora in fase di espansione o nelle fasi iniziali di crescita: (i) fino a dieci anni dalla loro prima vendita commerciale, se attestano, attraverso una valutazione eseguita da un esperto esterno, di non aver ancora dimostrato a sufficienza il loro potenziale di generare rendimenti; (ii) senza limiti di età, se effettuano un investimento in capitale di rischio sulla base di un *business plan* relativo ad un nuovo prodotto o a un nuovo mercato geografico che sia superiore al 50 per cento del fatturato medio annuo dei precedenti cinque anni, in linea con l'art. 21, paragrafo 5, lettera c), del regolamento (UE) n. 651/2014.

Le agevolazioni spettano fino ad un ammontare complessivo dei conferimenti ammissibili nei periodi d'imposta di vigenza del regime agevolato non superiore ad euro 15 milioni per ciascuna PMI innovativa ammissibile. Ai fini del computo di tale ammontare massimo rilevano tutti i conferimenti agevolabili ricevuti dalla PMI innovativa ammissibile nei periodi di imposta di vigenza del regime agevolativo.

Il citato Decreto attuativo del 7 maggio 2019 ha altresì precisato che le agevolazioni fiscali si applicano ai conferimenti in denaro iscritti alla voce del capitale sociale e della riserva sovrapprezzo delle azioni delle PMI innovative ammissibili e spettano a condizione che gli investitori ricevano e conservino: (i) una certificazione della PMI innovativa ammissibile che attesti di non avere superato il limite di cui all'art. 4, comma 7, ovvero, se superato, l'importo per il quale spetta la deduzione o detrazione, da rilasciare entro sessanta giorni dal conferimento; (ii) copia del piano di investimento della PMI innovativa ammissibile, contenente informazioni dettagliate sull'oggetto della prevista attività della medesima impresa, sui relativi prodotti, nonché sull'andamento, previsto o attuale, delle vendite e dei profitti.

Per la PMI innovativa ammissibile, dopo il periodo di sette anni dalla prima vendita commerciale, al piano di investimento si deve allegare: (i) per un'impresa fino a dieci anni dalla prima vendita commerciale, una valutazione eseguita da un esperto esterno che attesti che l'impresa non ha ancora dimostrato il potenziale di generare rendimenti o l'assenza di una storia creditizia sufficientemente solida e di non disporre di garanzie; (ii) per un'impresa senza limiti di età, un business plan relativo ad un nuovo prodotto o a un nuovo mercato geografico che sia superiore al 50 per cento del fatturato medio annuo dei precedenti cinque anni, in linea con l'art. 21, paragrafo 5, lettera c), del regolamento (UE) n. 651/2014.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 6 del citato Decreto Attuativo, il diritto all'agevolazione decade per l'investitore se, entro tre anni dalla data in cui rileva l'investimento, si verifica: (i) la cessione, anche parziale, a titolo oneroso, delle azioni ricevute in cambio degli investimenti agevolati, nonché la cessione di diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette azioni; (ii) la riduzione del capitale e la ripartizione di riserve o altri fondi costituiti con sovrapprezzi di emissione delle azioni; (iii) il recesso o l'esclusione dell'investitore; (iv) la perdita di uno dei requisiti per la qualifica di PMI innovativa. La decadenza dal beneficio comporta l'obbligo (i) di restituire l'importo detratto, unitamente agli interessi legali se l'investitore è un soggetto passivo IRPEF; (ii) di recuperare a tassazione l'importo dedotto, maggiorato degli interessi legali, se l'investitore è un soggetto passivo IRES.

Si segnala infine che l'art. 14 del Decreto-Legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito con modificazioni dalla Legge n. 106/2021, prevede un'agevolazione temporanea per gli apporti di capitale di rischio effettuati da persone fisiche, derivanti dalla cessione di partecipazioni in società qualificate come PMI innovative ai sensi dell'art. 4 del D.L. 3/2015 acquisite mediante la sottoscrizione di capitale sociale. Detta norma dispone l'esenzione dalle imposte sui redditi delle plusvalenze realizzate da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di impresa commerciale derivanti dalla cessione di partecipazioni in PMI Innovative acquisite mediante la sottoscrizione di capitale sociale dal 1° giugno 2021 al 31 dicembre 2025 e possedute per almeno tre anni.

Sono inoltre esenti dalle imposte sui redditi, le plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni in qualunque tipo di società (escluse le società semplici) acquisite mediante la sottoscrizione di capitale sociale, da persone fisiche al di fuori dell'esercizio d'impresa commerciale. In questo caso, l'agevolazione è subordinata alle seguenti condizioni: (i) le azioni o quote di partecipazione in società commerciali residenti e non residenti devono essere state acquisite mediante la sottoscrizione di capitale sociale; (ii) le plusvalenze realizzate devono essere reinvestite in start up innovative o in PMI innovative, mediante la sottoscrizione di capitale sociale; (iii) il reinvestimento deve avvenire entro un anno dalla realizzazione della plusvalenza.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente soddisfa i requisiti richiesti per la qualifica di "PMI innovativa ammissibile", avendo effettuato la sua prima vendita commerciale entro sette anni.

In ragione delle novità della predetta disciplina, non è tuttavia possibile escludere che – nel processo di implementazione della normativa anche da parte delle Autorità competenti – vengano forniti chiarimenti e/o interpretazioni che potrebbero comportare la non spettanza o la mancata fruibilità delle agevolazioni fiscali da parte degli investitori. Per tale motivo si consiglia di non fondare la propria scelta di investimento sulla base dei suddetti incentivi fiscali.

Normativa sulla tutela dei dati personali

La normativa in materia di tutela dei dati personali è disciplinata dalle seguenti fonti:

- a) il Regolamento 2016/679/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, sulla protezione delle persone fisiche per quanto riguarda il trattamento dei dati personali e la libera circolazione di tali dati, e che abroga la direttiva 95/46/CE (il "GDPR"), come attuato in Italia dal D. Lgs. 10 agosto 2018, n. 101;
- b) il Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali", come modificato dal D. Lgs. 10 agosto 2018, n. 101 recante "Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati)";
- c) i Provvedimenti del Garante per la Protezione dei Dati Personali.

Normativa in materia di proprietà industriale e intellettuale

Oltre alle disposizioni contenute nel Codice Civile, le principali fonti di diritto in Italia sono: (i) il D.Lgs n. 30 del 10 febbraio 2005, cosiddetto Codice della Proprietà Industriale ("CPI") e (ii) la legge n. 633 del 22 aprile 1941 in materia di diritto d'autore e di diritti connessi al suo esercizio ("LDA"). CPI e LDA, dalla data della loro emanazione, hanno subito numerosi emendamenti e modifiche, anche in recepimento di direttive europee. L'Italia aderisce, poi, alla Convenzione di Unione di Parigi per la protezione della proprietà industriale del 20 marzo 1883, oggetto di numerose revisioni e vigente in Italia nel testo di Stoccolma del 14 luglio 1967 e agli accordi "TRIPs" ("Trade Related Aspects of Intellectual Property Rights"), adottati a Marrakech 15 aprile 1994 e finalizzati a che siano applicate norme adeguate di protezione della proprietà intellettuale in tutti i paesi membri, ispirandosi agli obblighi fondamentali enunciati dall'Organizzazione

mondiale della proprietà intellettuale.

Marchi

I marchi registrati sono disciplinati dagli artt. 7-28 CPI. A condizione che siano nuovi e dotati di capacità distintiva, possono costituire oggetto di registrazione tutti i segni e, in particolare, le parole, compresi i nomi di persone, i disegni, i loghi, le lettere, le cifre, i suoni, la forma del prodotto o della confezione di esso, le combinazioni o le tonalità cromatiche, che siano atti a distinguere i prodotti o i servizi di un'impresa da quelli di altre imprese. La registrazione del marchio presso l'UIBM conferisce al titolare il diritto all'uso esclusivo di tale marchio su tutto il territorio nazionale per prodotti o servizi identici o affini; se il marchio gode di rinomanza, la tutela è estesa, al ricorrere di certe condizioni, anche a taluni prodotti o servizi non affini.

Il diritto di esclusiva decorre dalla presentazione della domanda e ha una durata di dieci anni, rinnovabile per un numero illimitato di volte. In presenza di un uso non puramente locale di un segno che abbia generato una sua notorietà qualificata sul territorio nazionale o su una rilevante parte, anche il marchio non registrato o "di fatto" è tutelato, come riconosciuto dall'art. 2 CPI. In Italia sono efficaci anche i marchi dell'Unione Europea ("**Marchio UE**"), disciplinati dal Regolamento 1101/2017 del 14 giugno 2017, come successivamente modificato ed integrato.

Il Marchio UE è un titolo unitario che ha validità in tutti i Paesi UE e si estende automaticamente ai nuovi ingressi. Competente a ricevere le domande di marchio europeo è l'Ufficio dell'Unione Europea per la Proprietà Intellettuale ("**EU IPO**") Le convenzioni internazionali più importanti in materia di marchi sono (i) l'Accordo di Madrid del 14 aprile 1891 e il Protocollo di Madrid 27 giugno 1989 e (ii) l'Accordo di Nizza del 15 giugno 1957 con cui è stata stilata la classificazione internazionale dei prodotti e dei servizi ai fini della registrazione. Il titolare di un marchio italiano o di un Marchio UE o della relativa domanda, con istanza scritta indirizzata all'UIBM o all'EU IPO, può chiedere di trasmettere all'Ufficio Internazionale per la protezione della proprietà intellettuale di Ginevra ("**WIPO**") la richiesta di estensione della relativa protezione ai Paesi aderenti all'Accordo e al Protocollo di Madrid designati dal richiedente (c.d. "marchio internazionale").

Denominazione sociale, insegna, nomi a dominio sono altri segni distintivi tutelati in Italia al ricorrere di determinate condizioni, e sono disciplinati anche dalle norme in materia di concorrenza sleale (art. 2598 del Codice Civile).

Software e banche dati

I software sono tutelati per mezzo del diritto d'autore che protegge la forma del codice e il materiale preparatorio per la progettazione del *software*, restando invece esclusi dalla tutela accordata dalla LDA le idee e i principi che stanno alla base di qualsiasi elemento di un programma, compresi quelli alla base delle sue interfacce. Seppur la brevettabilità del software in quanto tale è esclusa, è possibile, a determinate condizioni, tutelare il software mediante il sistema brevettuale nel caso in cui il software fornisca un contributo tecnico ulteriore rispetto alla mera interazione tra *software* e *hardware*.

La durata della tutela del *software* è di 70 anni dalla morte dell'autore o, in linea generale, in caso di più autori, dell'ultimo di questi.

La banca dati tutelabile dal diritto d'autore è, invece, quella che, per la scelta o la disposizione del materiale, costituisca una creazione intellettuale dell'autore (cfr., *inter alia*, artt. 1-12bis e 64quinquies-64sexies LDA).

In tal caso, la tutela autorale riguarda solo la forma espressiva della banca dati e non il contenuto in sé.

Indipendentemente dalla tutela della banca dati a norma del diritto d'autore, la legge attribuisce al soggetto costituente della banca dati un diritto "sui generis", che è volto a salvaguardare gli investimenti rilevanti e l'impiego dei mezzi e delle risorse per la costituzione della banca dati (art. 102bis-102quater LDA).

La durata del diritto esclusivo del costituente di una banca dati è fissata in 15 anni decorrenti dal 1° gennaio

dell'anno successivo alla data di completamento della banca dati o della sua messa a disposizione del pubblico (art. 102**bis**, commi 6 e 7 LDA).

Normativa in materia di sicurezza sul lavoro

Le norme in materia di salute e di sicurezza dei lavoratori nel luogo di lavoro sono contenute nel D.Lgs. n. 81/2008 (il "**Decreto 81/08**") emanato per riordinare e coordinare la relativa disciplina.

Il Decreto 81/08 stabilisce il modo in cui devono essere obbligatoriamente effettuate una serie di azioni preventive, come la valutazione dei rischi in azienda e, conseguentemente, debbano essere adottati una serie di interventi per il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori ivi inclusi: (i) l'adeguamento delle strutture, degli impianti e delle attrezzature; (ii) il controllo di natura sanitaria, (iii) i corsi di formazione e tutti gli altri aspetti obbligatori, la cui carenza o mancanza potrebbe esporre l'azienda a significative sanzioni.

Il Decreto 81/08 prevede l'istituzione e la nomina all'interno dell'azienda di specifiche figure (R.S.P.P., il rappresentante dei lavoratori, ecc.) tra le quali il datore di lavoro, che dovrà procedere ad effettuare una valutazione dei rischi presenti in azienda, adottare le misure di prevenzione e di protezione che possano eliminare o contenere i rischi ed assicurarsi che ogni lavoratore sia adeguatamente formato e informato.

9. INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

9.1. Tendenze recenti sull'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita dalla chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2021 fino alla Data del Documento di Ammissione

Salvo quanto di seguito indicato, a giudizio dell'Emittente successivamente al 31 dicembre 2021 e fino alla Data del Documento di Ammissione, non si sono manifestate tendenze significative nell'andamento della produzione, ovvero nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita, nonché nell'andamento delle vendite, in grado di condizionare – in positivo o in negativo – l'attività dell'Emittente, né cambiamenti significativi dei risultati finanziari dell'Emittente.

9.2. Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso

Oltre a quanto indicato nella Sezione Prima, Capitolo 4, l'Emittente non è a conoscenza di tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente e del Gruppo.

10. PREVISIONI E STIME DEGLI UTILI

Nel contesto dell'operazione di crowdfunding effettuata da parte dell'Emittente nel marzo 2022, il precedente business plan dell'Emittente è stato messo a disposizione degli investitori, esclusivamente tramite la piattaforma on-line di c.d. equity crowdfunding denominata Opstart, un business plan dell'Emittente (il "**Vecchio Business Plan**").

L'Emittente ritiene che le informazioni di carattere previsionale contenute all'interno del suddetto *business plan* del Vecchio Business Plan non possano e non debbano più essere considerate valide alla Data del Documento di Ammissione poiché in data 21 dicembre 2022 la Società ha approvato un nuovo business plan di Gruppo.

11. ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI

11.1. Informazioni sugli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza e gli Alti Dirigenti

11.1.1. Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'articolo 23 dello Statuto, la gestione della Società è affidata ad un Consiglio di Amministrazione costituito da un numero di consiglieri composto da un minimo di tre ad un massimo di nove membri, nominati dall'assemblea anche tra soggetti non soci.

Tutti i componenti il Consiglio di Amministrazione, a pena di ineleggibilità, devono possedere i requisiti di onorabilità previsti dall'articolo 147-*quinquies* del TUF e almeno uno dei componenti del Consiglio di Amministrazione, ovvero due qualora il Consiglio sia composto da un numero superiore a sette membri, deve possedere i requisiti di indipendenza previsti dall'articolo 148, comma 3, del TUF.

L'assemblea ordinaria della Società, tenutasi in data 31 ottobre 2022, ha nominato i consiglieri Simone Brugnara, Alessandro Adamo e Saverio Altamura, prevedendo altresì l'integrazione del Consiglio di Amministrazione medesimo, subordinatamente e con efficacia a decorrere dal deposito della domanda di Ammissione, con i seguenti ulteriori consiglieri: Susanna Priori e Giuseppe Livigni (in qualità di amministratore indipendente).

Alla Data del Documento di Ammissione, i componenti del Consiglio di Amministrazione, che resteranno in carica fino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024, sono indicati nella seguente tabella.

Nome e cognome	Carica	Luogo e data di nascita
Simone Brugnara	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Vizzolo Predabissi (MI), 10 luglio 1986
Alessandro Adamo	Amministratore Delegato	Taranto, 16 ottobre 1978
Saverio Altamura	Consigliere	Sanguinetto (VR), 13 febbraio 1948
Susanna Priori	Consigliere	Milano, 11 marzo 1969
Giuseppe Livigni ^(*)	Consigliere	Napoli, 4 aprile 1973

^(*) Amministratore indipendente ai sensi dell'articolo 148, comma 3, del TUF

In data 2 dicembre 2022, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, in ossequio alle previsioni dell'articolo 6-*bis* del Regolamento Emittenti, ha provveduto a verificare la sussistenza (i) dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 147-*quinquies* del TUF in capo ai membri del Consiglio di Amministrazione e (ii) dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 147-*ter*, comma 4, del TUF in capo a Giuseppe Livigni, in qualità di amministratore indipendente (già valutato positivamente dall'Euronext Growth Advisor con dichiarazione rilasciata dal medesimo in occasione dell'Assemblea di nomina ai sensi dell'articolo 6-*bis* del Regolamento Emittenti).

Tutti i membri del Consiglio di Amministrazione sono domiciliati per la carica presso la sede della Società.

Di seguito si riporta un breve *curriculum vitae* dei membri del Consiglio di Amministrazione della Società, dalla quale emergono le competenze e le esperienze maturate in materia di gestione aziendale.

Simone Brugnara

Simone Brugnara si è laureato presso la facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Genova nel 2011 ed è abilitato all'Ordine degli Architetti presso l'albo professionale dei pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Milano dal 2015. Simone Brugnara ha maturato una solida esperienza in qualità di architetto dal 2011, collaborando con alcuni studi mediante attività di progettazione di interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione di immobili, nonché di progettazione di interventi di riqualificazione

energetica. Svolge dal 2013 altresì l'attività di amministrazione condominiale e immobiliare, in qualità di amministratore iscritto all'Albo associativo interno dell'Associazione Nazionale Amministratori Professionisti di Immobili (Anapi) ed è inoltre investitore in alcune *start-up* innovative. Simone Brugnara è Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Alessandro Adamo

Alessandro Adamo si è laureato in Interior Design presso l'Istituto Europeo di Design (IED) di Milano nel 2009. Ha ricoperto il ruolo di docente di Progettazione e Comunicazione e *tutor* del Master presso l'Istituto Europeo di Design (IED) fino al 2010. Dal 2011 al 2014 è stato *interior designer* presso Artemide S.p.A., azienda italiana di *design* degli interni. Nel 2013 fonda la Società, ricoprendo da allora il ruolo di Amministratore Delegato.

Saverio Altamura

Saverio Altamura ha ricoperto nel corso della propria attività professionale cariche manageriali per primarie aziende chimico-farmaceutiche, come Sclavo S.p.A. dal 1977 al 1989, Farma Biagini S.p.A. dal 1990 al 1997 in qualità di Area Manager della Lombardia e Kedrion S.p.A. in qualità di Coordinatore Vendite dell'Area Nord Italia dal 1998 al 2013. Saverio Altamura ha partecipato a numerose operazioni commerciali e *club deal* sul mercato borsistico italiano, in particolare nel segmento Euronext Growth Milan, in qualità di investitore professionale. Saverio Altamura è membro del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Susanna Priori

Susanna Priori si è laureata in Economia Aziendale presso l'Università L. Bocconi di Milano nel 1994. Ha costruito un solido *background* di *marketing* strategico attraverso un percorso in aziende multinazionali, ricoprendo diversi ruoli, quali quello di Key Account e Group Product Manager in Sara lee dal 1997 al 2003, *Key Account Manager* in HJ Heinz dal 2003 al 2004 e Direttore *Marketing* in Giuliani S.p.A. dal 2004 al 2015. Dal 2016, Susanna Priori ricopre l'incarico di *Marketing Manager* presso Istituto Ganassini, attivo nel campo delle ricerche biomediche. Susanna Priori è membro del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Giuseppe Livigni

Giuseppe Livigni si è laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Napoli Federico II, è iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Napoli e Revisore Legale dei Conti. È consulente per lo sviluppo e i processi di internazionalizzazione delle imprese italiane all'estero. Giuseppe Livigni svolge, inoltre, attività di assistenza e supporto in Consigli di Amministrazione di diverse società ed è co-fondatore del *network* professionale First Tax& Legal dal 2013. Giuseppe Livigni è altresì dal 2018 socio ed amministratore di Nexus Management S.r.l. e ricopre il ruolo di membro indipendente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

La seguente tabella indica le principali società di capitali o di persone in cui i componenti del Consiglio di Amministrazione siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o sorveglianza, ovvero soci, negli ultimi cinque anni dalla Data del Documento di Ammissione con indicazione dell'attuale stato della carica ricoperta.

Nome e cognome	Società	Carica	Stato
Simone Brugnara	Studio Brugnara STP S.a.s	Socio	In essere
	Studio Tecnico Bugnara S.r.l.	Socio	In essere
	Max Party Milano S.r.l. (Winker)	Socio	In essere
	Il Trifoglio Servizi Immobiliari S.r.l. (in liquidazione)	Socio	In essere
Saverio Altamura	GDS S.r.l.	Socio	In essere
Giuseppe Livigni	Saf S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Ilmas S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Efa Automazione S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Bryan S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Meglioquesto S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Nexus Management S.r.l.	Socio e Amministratore Unico	In essere
	Stragroup S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Si.ge.co S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	No Problem Parking S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	P&P Consulting S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Buzzoole S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	First S.r.l.s.	Socio	In essere
	Con.nexò S.r.l	Sindaco Effettivo	Cessata
	Phonica S.p.A. in liquidazione	Sindaco Supplente	Cessata

Nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione ha rapporti di parentela di cui al Libro I, Titolo V del Codice Civile con gli altri componenti del Consiglio di Amministrazione. Nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione ha vincoli di parentela con i componenti del Collegio Sindacale dell'Emittente.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, salvo che per nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a bancarotta, amministrazione controllata, liquidazione o a società poste in liquidazione giudiziaria né, infine, è stato oggetto di incriminazioni ufficiali e/o destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

Poteri del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'articolo 28 dello Statuto, spettano al Consiglio di Amministrazione tutti i poteri per la gestione dell'impresa sociale senza distinzione e/o limitazione per atti di cosiddetta ordinaria e straordinaria amministrazione, fatte salve le competenze spettanti all'Assemblea ai sensi degli articoli 17 e 18 dello Statuto. Spettano, inoltre al Consiglio di Amministrazione le deliberazioni concernenti gli oggetti indicati negli articoli 2365, secondo comma, e 2446, ultimo comma, del Codice Civile. Ai sensi dell'articolo 32 dello Statuto, al Presidente del Consiglio di Amministrazione spetta la rappresentanza della Società senza limiti alcuni.

Poteri attribuiti all'Amministratore Delegato

In data 2 dicembre 2022, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di attribuire all'Amministratore Delegato Alessandro Adamo i seguenti poteri da esercitarsi con firma libera disgiunta, nell'ambito dell'oggetto sociale, con facoltà di sub-delega per singole operazioni o categorie di operazione, ad

eccezione dei poteri riservati dalla legge e/o dallo Statuto sociale al Consiglio di Amministrazione:

- tenere e firmare la corrispondenza della Società, nonché rappresentare la Società innanzi a qualsiasi autorità, organo, organismo o soggetto pubblico o privata di qualsivoglia natura
- eseguire le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione nei limiti di cui alle delibere stesse;
- acquistare o vendere beni mobili (inclusi i beni materiali) ed effettuare acquisti di servizi necessari al funzionamento della Società, prendere in locazione i locali necessari alla Società, sottoscrivendo i relativi contratti anche di durata ultranovennale, acquistare, vendere o affittare autoveicoli ad uso della Società, il tutto entro il limite per singola operazione di Euro 100.000,00;
- negoziare e stipulare in nome e per conto della Società qualsiasi contratto inerente all'attività sociale che, considerato singolarmente o congiuntamente a contratti collegati, (i) sia di valore inferiore ad Euro 100.000,00; e (ii) firmare inoltre tutti i documenti che impegnino la Società nei confronti di terzi, quali offerte, quotazioni, proposte, conferme di ordini, fatture e la relativa corrispondenza, entro i predetti limiti;
- presentare offerte, partecipare a gare ed accettare ordini di importo non superiore ad Euro 100.000,00;
- effettuare le operazioni di investimento in qualunque bene e servizio, anche ad utilizzo pluriennale, per importi non superiori ad Euro 100.000,00;
- aprire e chiudere conti correnti in nome della Società presso uffici postali, banche o altri istituti di credito, purché in Italia, e depositare ogni somma appartenente alla Società in tali conti correnti;
- prelevare somme dai conti correnti della Società a mezzo di assegni emessi sui conti della Società od in qualsiasi altro modo, entro i limiti della provvista disponibile, ai fini di effettuare i pagamenti dovuti dalla Società ed eseguire qualsiasi altra attività con le banche, fino al limite massimo per ogni singola operazione di Euro 100.000,00;
- concludere operazioni di cessione di crediti commerciali e negozi giuridici utili e/o necessari al trasferimento dei crediti a società di factor o ad altre società che svolgano attività di finanziamento fino ad un valore massimo per ogni singola operazione di Euro 100.000,00;
- assumere fidi bancari e concessioni di credito, il rilascio di fidejussioni ed in generale l'assunzione di indebitamento a breve, medio e lungo termine;
- stipulare, trasferire e risolvere contratti di assicurazione di responsabilità civile e furto, come pure contro ogni altro rischio da cui ritenga opportuno proteggere la Società, pagando i relativi premi, fino al limite massimo complessivo di Euro 100.000,00;
- stipulare ogni contratto necessario ad assicurare alla Società i necessari servizi (elettricità, telefono, telex, telefax, ecc.) e compiere tutti gli atti relativi agli stessi;
- esigere e riscuotere ogni somma dovuta alla Società da qualsiasi persona, sia fisica che giuridica, rilasciando valide ricevute e convenire condizioni di pagamento in ogni valuta;
- ricevere rimborsi, costituire, svincolare e ritirare depositi o cauzioni di ogni specie di pertinenza della Società rilasciando quietanze in nome e per conto della stessa fino al limite massimo per singola operazione di Euro 100.000,00; ritirare dagli uffici postali e telegrafici, dagli spedizionieri ed altri vettori ogni genere di merce, plichi, pacchi, corrispondenza anche se raccomandata od assicurata, vaglia postali e telegrafici, mandati di pagamento, depositi, assegni, tratte di qualsiasi ammontare e quant'altro di spettanza della Società a qualsiasi titolo, senza limite di importo e di valore, firmando

le relative ricevute;

- pagare le imposte e tutti i debiti tributari della Società senza limiti di importo;
- pagare gli stipendi al personale dipendente e i relativi contributi senza limiti di importo;
- rilasciare estratti di libri paga e attestazioni riguardanti il personale sia per gli enti previdenziali, assicurativi o mutualistici, sia per altri enti pubblici o privati; curare l'osservanza degli adempimenti cui la Società è tenuta quale sostituto di imposta con facoltà, tra l'altro, di sottoscrivere, ai fini di tali adempimenti, dichiarazioni ed attestazioni e qualsivoglia atto o certificato;
- concludere transazioni di valore massimo, per singola operazione, non eccedente Euro 100.000,00;
- elevare protesti, intimare precetti ed atti conservativi ed esecutivi e curarne occorrendo la revoca, intervenire nelle procedure fallimentari e promuovere la liquidazione, insinuare crediti nei fallimenti stessi dichiarandoli veri e reali;
- nominare e revocare mandatari e procuratori per determinati atti o contratti o categorie di contratti ed altri nei limiti dei poteri ad esso conferiti compresi legali e professionisti per contenziosi di qualsiasi natura;
- stare in giudizio, sia come parte attrice che come parte convenuta, in qualsiasi stato e grado dei procedimenti, anche per giudizio di revocazione ed anche avanti la Corte Costituzionale, la Corte di Cassazione, il Consiglio di Stato, la Corte dei Conti, i Tribunali amministrativi, le Commissioni amministrative, ogni magistratura, con facoltà di impugnare provvedimenti, di esibire prove e documenti, di promuovere l'esecuzione forzata dei giudicati e delle pronunzie a favore della Società, con facoltà di nominare avvocati e procuratori legali per la rappresentanza e difesa in giudizio della Società e di revocarli;
- sottoscrivere, sottoporre e depositare comunicazioni, dichiarazioni, denunce, domande ed istanze a qualsiasi autorità amministrativa, fiscale e/o ente pubblico italiano o straniero nell'ambito dell'attività della Società;
- richiedere, in nome e per conto della Società, la registrazione di marchi e brevetti, nomi di dominio, sia di uffici nazionali che esteri e sottoscrivere le relative richieste, dichiarazioni, documenti; modificare e ritirare dette richieste, dichiarazioni e documenti e trasferire e sottoporli a qualsiasi altra autorità qualora necessario; rinnovare ed estinguere dette registrazioni e presentare documento; effettuare ogni necessario pagamento, richiedere copie e certificati;
- fatta eccezione per i dirigenti, nominare, assumere e licenziare operai, impiegati e quadri, fissare le relative retribuzioni, determinare le mansioni, decidere le promozioni, disporre i provvedimenti disciplinari contrattualmente previsti;
- concludere e/o modificare contratti di consulenza ovvero conferire incarichi professionali non superiori ad Euro 100.000,00;
- supervisionare e verificare che i dati personali dei dipendenti della Società siano tenuti ed utilizzati in conformità alle previsioni di legge applicabili e implementare ed organizzare ogni azione necessaria con riferimento al Decreto Legislativo 626/94, come successivamente modificato, sulla igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- nominare agenti, procacciatori, distributori e concessionari in Italia ed all'estero firmando i necessari contratti, revocare i predetti;
- costituire e chiudere filiali, succursali, magazzini e depositi e svolgere tutte le pratiche relative; ed

- esigere crediti di qualsiasi natura ed entità rilasciandone ampia e definitiva quietanza sia nei confronti di privati che di qualsiasi amministrazione.

I suddetti poteri si intendono conferiti con espressa inclusione della rappresentanza legale della Società e con facoltà di negoziare, in relazione a ciascun contratto, termini, condizioni, modalità di pagamento ed ogni altra clausola accessoria, nonché di effettuare pagamenti nei limiti di spesa e/o assumere passività potenziali relativi a ciascun potere conferito ovvero costituire e revocare procuratori per determinati atti e categorie di atti nei limiti dei propri poteri nonché la facoltà di modificare e risolvere i medesimi rapporti giuridici per cui viene attribuito il potere di stipula.

11.1.2. Collegio Sindacale

Ai sensi dell'articolo 33 dello Statuto, il Collegio Sindacale si compone di tre sindaci effettivi e due sindaci supplenti che durano in carica per tre esercizi, con scadenza alla data dell'assemblea ordinaria convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica e sono rieleggibili.

Per tutta la durata del loro incarico i sindaci devono possedere i requisiti di cui all'articolo 2397, comma 2 del Codice Civile e di cui all'articolo 2399 del Codice Civile. I sindaci devono, inoltre, possedere i requisiti di professionalità e onorabilità di cui all'articolo 148, comma 4, del TUF.

Il Collegio Sindacale dell'Emittente è stato nominato in data 31 ottobre 2022 e rimarrà in carica fino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024.

Alla Data del Documento di Ammissione il Collegio Sindacale risulta composto come indicato nella tabella che segue.

Nome e cognome	Carica	Luogo e data di nascita
Federico Albini	Presidente del Collegio Sindacale	Milano, 16 febbraio 1971
Pierluigi Pipolo	Sindaco effettivo	Villaricca (NA), 24 giugno 1972
Elena Durante	Sindaco effettivo	Teramo, 6 maggio 1962
Giovanni Polizzi	Sindaco supplente	Napoli, 19 settembre 1987
Antonio d'Addio	Sindaco supplente	Mola di Bari (BA), 24 agosto 1982

I componenti del Collegio Sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede della Società.

Di seguito si riporta un breve *curriculum vitae* dei componenti il Collegio Sindacale.

Federico Albini

Federico Albini si è laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Salerno, è iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano dal 1998 ed al Registro dei Revisori Legali con D.M. del 26 gennaio 2005 al n. 135066 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice. Dal 1995 al 1999 Federico Albini ha collaborato con lo Studio Albini Pajardi diventandone prima associato e poi socio nel 2002. Nel 2012 insieme ad altri soci ha fondato lo Studio Albini Società Professionale. Federico Albini ha maturato una considerevole esperienza nella formazione di bilanci di società e di gruppo secondo le norme del Codice Civile e principi contabili internazionali; in pianificazione fiscale, *due diligence* fiscali e assistenza in sede di contenzioso; in operazioni straordinarie ed M&A. Federico Albini ha svolto vari incarichi di consulenza finalizzati alla ristrutturazione di aziende in crisi e gestione di procedure concorsuali, sia come consulente dell'azienda in crisi che come fiduciario del Tribunale di Milano. È specializzato in valutazioni di aziende o rami d'azienda e partecipazioni societarie con incarichi sia da parte del Tribunale di Milano per la redazione di perizie ai sensi dell'art. 2343 c.c. sia da parte di società sia da parte di soci. Durante l'intera carriera professionale ha svolto frequentemente attività di Sindaco e Consigliere in numerose società di

capitali, anche quotate. Federico Albini è Presidente del Collegio Sindacale dell'Emittente.

Pierluigi Pipolo

Pierluigi Pipolo si è laureato in Economia del Commercio Internazionale e dei Mercati Valutari presso l'Istituto Universitario Navale di Napoli, è iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Napoli dal 2001 al n. 3467/3442A ed al Registro dei Revisori Legali con D.M. del 27 luglio 2001 al n. 121843 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli. Pierluigi Pipolo ha ricoperto e ricopre tuttora il ruolo di Sindaco effettivo e di Presidente del Collegio Sindacale in società di capitali e il ruolo di Revisore e Presidente del Collegio dei Revisori in enti locali. Pierluigi Pipolo si occupa di consulenza aziendale sotto il profilo gestionale, fiscale e amministrativo presso le aziende clienti dello Studio professionale di cui è titolare. Pierluigi Pipolo è membro effettivo del Collegio Sindacale dell'Emittente.

Elena Durante

Elena Durante è iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano dal 1998 ed al Registro dei Revisori Contabili con D.M. del 2 novembre 2005 al n. 138091. Dal 1992 è Consulente del Lavoro e nel 1998 consegue l'abilitazione di Ragioniere Commercialista a Teramo. Nel corso della sua carriera professionale, Elena Durante ha ricoperto incarichi di certificazione dei requisiti di onorabilità, di svolgimento di perizie di beni mobili e di trasformazione di società da società in nome collettivo a società a responsabilità limitata. Elena Durante è membro effettivo del Collegio Sindacale dell'Emittente.

Giovanni Polizzi

Giovanni Polizzi si è laureato in Scienze Politiche e delle Relazioni Internazionali nel 2010 ed in Scienze Economiche e Finanziarie presso l'Università Parthenope di Napoli nel 2013, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Napoli dal 2016 al n. 6446 ed al Registro dei Revisori Legali con D.M. del 3 settembre 2018 al n. 180269. Dal 2016 collabora in uno studio in cui svolge attività di consulenza commerciale, fiscale, legale e tributaria. Nel corso della sua carriera professionale, Giovanni Polizzi ha ricoperto il ruolo di Sindaco Effettivo e di Sindaco Supplente in società per azioni operanti nel settore del commercio all'ingrosso di parti e accessori di autoveicoli. Giovanni Polizzi è membro supplente del Collegio Sindacale dell'Emittente.

Antonio d'Addio

Antonio d'Addio si è laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Bari "Aldo Moro" nel 2008, si è laureato in Economia e Management presso la medesima università nel 2013, ed è iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Sesto San Giovanni (Milano) dal 2020. Dal 2010, Antonio d'Addio ha collaborato con diversi studi professionali, svolgendo attività di gestione di contabilità ordinaria e semplificata, di fatturazione attiva e passiva, liquidazione IVA, compilazione F24, riconciliazioni bancarie, gestione di ritenute d'acconto, certificazioni di sostituto d'imposta, scritture di bilancio propedeutiche alla chiusura del bilancio d'esercizio e dichiarazioni fiscali. Dal 2015 svolge la funzione di esperto contabile e fiscale presso uno studio professionale. Antonio d'Addio è membro supplente del Collegio Sindacale dell'Emittente.

La seguente tabella indica le principali società di capitali o di persone in cui i componenti del Collegio Sindacale siano stati membri degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza, ovvero soci, negli ultimi cinque anni dalla Data del Documento di Ammissione con indicazione dell'attuale stato della carica ricoperta.

Nome e cognome	Società	Carica	Stato
Federico Albini	Barter ST. S.r.l.	Socio	In essere
	Digital Shopping SA	Socio	In essere
	Rocket Sharing Company S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Themis S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Varanini 12 S.r.l.s.	Liquidatore Giudiziale	In essere
	HA Italia S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Casa di Cura SanGiovanni S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Maps S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Serenissima Immobiliare S.r.l.	Revisore Unico	Cessata
	Gruppo Immobiliare Milanese G.I.M. S.r.l.	Curatore Fallimentare	Cessata
	Imic S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	MP7 Italia S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	SITI B&T Group S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Barter St S.r.l.	Consigliere	Cessata
	M. Costruzioni S.r.l.	Curatore Fallimentare	Cessata
	Freeline S.p.A.	Curatore Fallimentare	Cessata
	Cooperativa 2005 Scarl	Curatore Fallimentare	Cessata
	G.A.R. Impianti S.r.l.	Curatore Fallimentare	Cessata
	Automercato Europeo	Curatore Fallimentare	Cessata
	Dierre Costruzioni S.r.l.	Curatore Fallimentare	Cessata
Buon Viaggio S.r.l.	Curatore Fallimentare	Cessata	
Special One	Curatore Fallimentare	Cessata	
Pierluigi Pipolo	P. & L. Audit S.r.l	Socio	In essere
	Factory 1899 S.r.l.	Socio	In essere
	Parco Ercologico di Ercolano (NA)	Componente del Collegio dei Revisori	In essere
	EFA Automazione S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Farmacosmo S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Nemesisquare S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Alfonsino S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Compagnia dei Caraibi S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Remarc Group S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Artex S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Maps Healthcare S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Contents S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Ridemovi S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	System Management S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Digital Platforms S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Grandi Treni Espresso S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Kolinpharma S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Themis S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Fabilia Group S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Air Pullman S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
Maps S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere	
P. & L. Audit S.r.l.	Amministratore	In essere	

	Sciuker Frames S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	H.Arm. S.r.l.	Sindaco unico con revisione legale	In essere
	Stef S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	You Log S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Multifilm S.r.l.	Liquidatore	In essere
	Dominion Hosting Holding S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Tecnostamp Triulzi Group S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Coop. I.CO.NA.	Presidente del Collegio sindacale con revisione legale	In essere
	Centro Elaborazione Dati Pipolo S.r.l.	Socio	Cessata
	Comune di Mariglianella (NA)	Revisore Unico	Cessata
	Comune di Agropoli (SA)	Presidente del Collegio dei Revisori	Cessata
	New Master S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Creactives Group S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale con revisione legale	Cessata
	Campania Innovazione S.p.A. in liquidazione	Presidente del Collegio Sindacale con revisione legale	Cessata
	Ausonia Società Cooperativa Edilizia	Liquidatore	Cessata
	SG Company S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Praedium S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
Elena Durante	I.V.M. SER-COM S.r.l.s.	Socio	In essere
	City Bar S.r.l.s.	Socio	In essere
Giovanni Polizzi	E.F.A. Automazione S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Contents S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Grandi Treni Espresso S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Ricam S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Casco S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Remarc Group S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Atena S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Fabilia Group S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Floriana S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata

Nessuno dei membri del Collegio Sindacale ha rapporti di parentela di cui al Libro I, Titolo V del Codice civile con gli altri componenti del Collegio Sindacale, né rapporti di parentela esistono tra questi ed i membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente nessuno dei membri del Collegio Sindacale ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a bancarotta, amministrazione controllata, liquidazione o a società poste in liquidazione giudiziaria né, infine, è stato oggetto di incriminazioni ufficiali e/o destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

11.1.3. Alti Dirigenti

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha Alti Dirigenti.

11.2. Conflitti di interesse degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza e degli Alti Dirigenti

11.2.1. Conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione

Fatto salvo quanto di seguito riportato, per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione nessun membro del Consiglio di Amministrazione è portatore di interessi privati in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica ricoperta all'interno dell'Emittente.

Alla Data del Documento di Ammissione:

- Alessandro Adamo detiene una partecipazione pari al 21,95% del capitale sociale dell'Emittente, è titolare del 45,76% dei diritti di voto in virtù del possesso delle Azioni a Voto Plurimo e ricopre la carica di Amministratore Delegato dell'Emittente;
- Simone Brugnara detiene una partecipazione pari al 0,2% del capitale sociale dell'Emittente, è titolare del 0,14% dei diritti di voto e ricopre la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente;
- Saverio Altamura detiene una partecipazione pari al 5,61% del capitale sociale dell'Emittente, è titolare del 3,90% dei diritti di voto e ricopre la carica di Amministratore nel Consiglio di Amministrazione dell'Emittente; e
- Susanna Priori detiene una partecipazione pari al 0,71% del capitale sociale dell'Emittente, è titolare del 0,5% dei diritti di voto e ricopre la carica di Amministratore nel Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Taluni amministratori detengono altresì partecipazioni o cariche in soggetti giuridici con i quali sono in essere operazioni o rapporti con la Società (per maggiori dettagli connessi alle operazioni con Parti Correlate, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15 del Documento di Ammissione).

11.2.2. Conflitti di interessi dei componenti del Collegio Sindacale

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, nessun membro del Collegio Sindacale dell'Emittente è portatore di interessi privati in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica ricoperta all'interno dell'Emittente (per maggiori dettagli connessi alle operazioni con Parti Correlate, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15 del Documento di Ammissione).

11.2.3. Conflitti di interessi degli Alti Dirigenti

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha Alti Dirigenti.

11.2.4. Eventuali accordi con i principali azionisti, clienti, fornitori dell'Emittente o altri a seguito dei quali i componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale o gli Alti Dirigenti sono stati nominati

L'Emittente non è a conoscenza di accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri, a seguito dei quali i membri del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale siano stati nominati.

11.2.5. Eventuali restrizioni in forza delle quali i componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale o gli Alti Dirigenti hanno acconsentito a limitare i propri diritti a cedere e trasferire, per un certo periodo di tempo, gli strumenti finanziari dell'Emittente dagli stessi

posseduti

Fatto salvo quanto disciplinato dall'Accordo di Lock-Up, alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza di restrizioni in forza delle quali i componenti del Consiglio di Amministrazione ovvero del Collegio Sindacale abbiano acconsentito a limitare i propri diritti a cedere o trasferire, per un certo periodo di tempo, gli Strumenti Finanziari dell'Emittente dagli stessi direttamente o indirettamente posseduti.

12. PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

12.1. Durata della carica dei componenti del Consiglio di Amministrazione e dei membri del Collegio Sindacale

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione rimarrà in carica per tre esercizi e precisamente sino all'assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2024.

La seguente tabella riporta la data di prima nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione in carica alla Data del Documento di Ammissione.

Nome e cognome	Carica	Data di prima nomina
Simone Brugnara	Presidente del Consiglio di Amministrazione	26 marzo 2018
Alessandro Adamo	Amministratore Delegato	10 febbraio 2016
Saverio Altamura	Consigliere	24 maggio 2019
Susanna Priori	Consigliere	10 febbraio 2016
Giuseppe Livigni	Consigliere	31 ottobre 2022

Il Collegio Sindacale dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione rimarrà in carica per tre esercizi, sino all'assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2024.

La seguente tabella riporta la data di prima nomina dei componenti del Collegio Sindacale in carica alla Data del Documento di Ammissione.

Nome e cognome	Carica	Data di prima nomina
Federico Albini	Presidente del Collegio Sindacale	31 ottobre 2022
Pierluigi Pipolo	Sindaco effettivo	31 ottobre 2022
Elena Durante	Sindaco effettivo	31 ottobre 2022
Giovanni Polizzi	Sindaco supplente	31 ottobre 2022
Antonio d'Addio	Sindaco supplente	31 ottobre 2022

12.2. Contratti di lavoro stipulati dai componenti del Consiglio di Amministrazione e dai componenti del Collegio Sindacale con l'Emittente che prevedono indennità di fine rapporto

Alla Data del Documento di Ammissione non esistono contratti di lavoro stipulati dai membri del Consiglio di Amministrazione con l'Emittente che prevedano indennità di fine rapporto.

12.3. Osservanza delle norme in materia di governo societario applicabili all'Emittente

In data 31 ottobre 2022, l'assemblea dell'Emittente ha approvato il testo dello Statuto.

Nonostante l'Emittente non sia obbligato a recepire le disposizioni in tema di *corporate governance* previste per le società quotate su mercati regolamentati, la Società ha applicato, su base volontaria, al proprio sistema di governo societario alcune disposizioni volte a favorire la trasparenza e la tutela delle minoranze azionarie. In particolare, l'Emittente ha:

- previsto statutariamente il voto di lista per l'elezione dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale;
- previsto statutariamente il diritto di presentare le liste per gli azionisti che da soli o insieme ad altri azionisti siano complessivamente titolari di Azioni rappresentanti almeno il 2% del capitale sociale;

- previsto statutariamente l'obbligatorietà della nomina, in seno al Consiglio di Amministrazione, di almeno un amministratore, ovvero due nel caso di Consiglio di Amministrazione composto da un numero superiore a sette membri, in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'articolo 148, comma 3, del TUF e dal Codice di Corporate Governance approvato da Borsa Italiana. Inoltre, è stato previsto, in conformità al Regolamento Emittenti, che tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione debbano essere in possesso dei requisiti di onorabilità di cui all'articolo 147-*quinquies* del TUF;
- previsto statutariamente, in conformità al Regolamento Emittenti, che tutti i componenti del Collegio Sindacale debbano essere in possesso dei requisiti di professionalità e onorabilità di cui all'articolo 148, comma 4, del TUF;
- previsto statutariamente che, a partire dal momento in cui le Azioni Ordinarie siano ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan (anche segmento professionale), si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili le disposizioni in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria relative alle società quotate sui mercati regolamentati in conformità con l'art 6-*bis* del Regolamento Emittenti nonché gli art. 108 e 111 del TUF;
- previsto statutariamente un obbligo di comunicazione da parte degli azionisti al raggiungimento, superamento, o riduzione al di sotto delle soglie *pro tempore* applicabili dettate dal Regolamento Emittenti; e
- nominato Antonino Vacirca quale *investor relator*.

In data 2 dicembre 2022, l'Emittente ha verificato (i) la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dall'articolo 148, comma 3, del TUF in capo al consigliere Giuseppe Livigni; (ii) la sussistenza dei requisiti di onorabilità di cui all'articolo 147-*quinquies* del TUF in capo a tutti i membri del Consiglio di Amministrazione; e (iii) la sussistenza dei requisiti di onorabilità e professionalità di cui all'articolo 148, comma 4 del TUF in capo a tutti i membri del Collegio Sindacale.

La Società ha altresì approvato in data 12 dicembre 2022: (i) la procedura in materia di operazioni con Parti Correlate, in conformità a quanto previsto dall'articolo 13 del Regolamento Emittenti; (ii) la procedura in materia di *internal dealing*; (iii) la procedura per la comunicazione delle Informazioni Privilegiate e per la tenuta del Registro *Insider*; (iv) la procedura sugli obblighi di comunicazione con l'Euronext Growth Advisor e (v) la procedura dei requisiti di indipendenza in capo agli amministratori indipendenti.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha adottato un Modello Organizzativo ai sensi e per gli effetti del Decreto 231.

12.4. Potenziali impatti significativi sul governo societario

Fermo restando quanto indicato al Paragrafo 12.3 che precede, a giudizio dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione non vi sono impatti significativi, anche potenziali, sul governo societario che siano stati già deliberati dal Consiglio di Amministrazione o dall'assemblea dell'Emittente.

13. DIPENDENTI

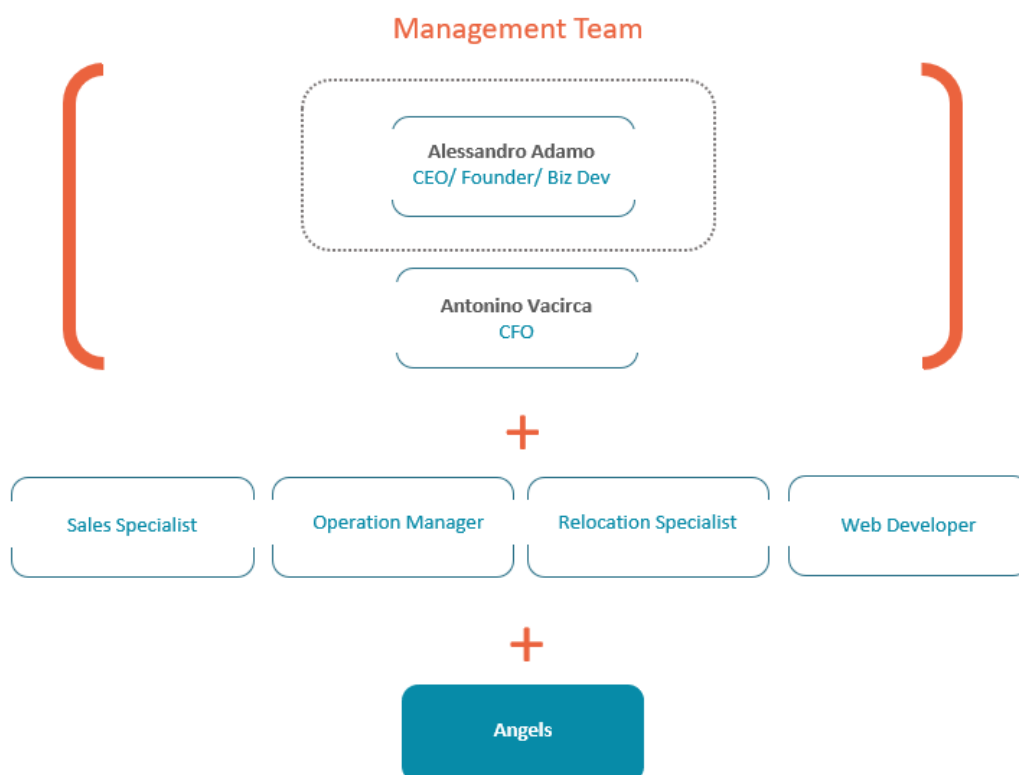
13.1. Dipendenti

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva del personale dell'Emittente nel periodo chiuso al 31 dicembre 2021 e alla Data del Documento di Ammissione.

Categoria	Data del Documento di Ammissione	Semestre chiuso al 30 giugno 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021
Dirigenti	0	0	0
Impiegati	3	2	0
Altri soggetti (co.co.co., lavoratori a progetto, distaccati, tirocinanti / stagisti)	3	1	1
Totale	6	3	1

Organigramma dell'Emittente

Si riporta di seguito l'organigramma funzionale dell'Emittente.



13.2. Partecipazioni azionarie e *stock options* dei membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale o degli Alti Dirigenti.

Alla Data del Documento di Ammissione nessuno dei componenti del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale detiene partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente, fatto salvo quanto di seguito indicato.

Taluni membri del Consiglio di Amministrazione detengono infatti partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente: (i) il Presidente del Consiglio di Amministrazione Simone Brugnara detiene una

partecipazione pari al 0,2% ed è titolare del 0,14% dei diritti di voto dell'Emittente; (ii) l'Amministratore Delegato Alessandro Adamo detiene una partecipazione pari al 21,95% ed è titolare del 45,76% dei diritti di voto dell'Emittente (in virtù del possesso delle Azioni a Voto Plurimo); (iii) il Consigliere Saverio Altamura detiene una partecipazione pari al 5,61% ed è titolare del 3,90% dei diritti di voto dell'Emittente; e (iv) il Consigliere Susanna Priori detiene una partecipazione pari al 0,71% ed è titolare del 0,5% dei diritti di voto dell'Emittente.

13.3. Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente.

Alla Data del Documento di Ammissione non vi sono accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente.

14. PRINCIPALI AZIONISTI

14.1. Azionisti che detengono partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente soggette a notificazione

Secondo le risultanze del libro soci, nonché sulla base delle altre informazioni a disposizione della Società, alla Data del Documento di Ammissione gli azionisti che detengono una partecipazione nell'Emittente superiore al 5% sono i seguenti.

Azionisti	N. Azioni Ordinarie	N. Azioni a Voto Plurimo	Totale N. Azioni	% capitale sociale	% Diritti di Voto	% Azioni Ordinarie oggetto di Ammissione
Alessandro Adamo	-	548.657	548.657	21,95%	45,76%	0%
4AIM SICAF Comparto 2 Crowdfunding	145.260	-	145.260	5,81%	4,04%	7,44%
Saverio Altamura	140.340	-	140.340	5,61%	3,90%	7,19%
Massimo Rossi	140.335	-	140.335	5,61%	3,90%	7,19%
Stefania De Matteis	122.500	-	122.500	4,90%	3,41%	6,28%
Highwall S.A.	122.500	-	122.500	4,90%	3,41%	6,28%
Stefano Fabiani	105.002	-	105.002	4,20%	2,92%	5,38%
Altri soci ^(*)	1.175.406	-	1.175.406	47,02%	32,67%	60,24%
Totale	1.951.343	548.657	2.500.000	100%	100%	100%

^(*) Si intendono tutti i soci dell'Emittente che, alla Data del Documento di Ammissione, detengono una partecipazione inferiore al 5% nell'Emittente.

Alla Data di Inizio delle Negoziazioni su Euronext Growth Milan – PRO, a seguito della sottoscrizione di n. 573.000 Azioni Ordinarie rivenienti dall'esito dell'Aumento di Capitale, il capitale sociale della Società è suddiviso come segue.

Azionisti	N. Azioni Ordinarie	N. Azioni a Voto Plurimo	Totale N. Azioni	% capitale sociale	% Diritti di Voto	% Azioni Ordinarie oggetto di Ammissione
Alessandro Adamo	-	548.657	548.657	17,85%	39,47%	0%
4AIM SICAF Comparto 2 Crowdfunding	145.260	-	145.260	4,73%	3,48%	5,75%
Saverio Altamura	140.340	-	140.340	4,57%	3,37%	5,56%
Massimo Rossi	140.335	-	140.335	4,57%	3,37%	5,56%
Altri soci ^(*)	1.433.729	-	1.433.729	46,66%	34,38%	56,80%
Mercato ^(**)	664.679	-	664.679	21,63%	15,94%	26,33%
Totale	2.524.343	548.657	3.073.000	100%	100%	100%

^(*) Si intendono tutti i soci dell'Emittente che detengono una partecipazione inferiore al 5% nell'Emittente e che sono soggetti ad Accordi di Lock-Up.

^(**) Si intendono altresì n. 3 azionisti dell'Emittente non soggetti ad Accordi di Lock-Up, che detengono n. 91.679 Azioni Ordinarie, pari al 2,98% del capitale sociale, al 2,20% dei diritti di voto e al 3,63% delle Azioni Ordinarie oggetto di Ammissione.

Nella seguente tabella è illustrata la composizione del capitale sociale dell'Emittente, tenuto conto della sottoscrizione di n. 573.000 Azioni Ordinarie rivenienti dall'esito dell'Aumento di Capitale, assumendo l'integrale esercizio dei n. 573.000 Warrant che danno diritto di sottoscrivere n. 143.250 Azioni Ordinarie.

Azionisti	N. Azioni Ordinarie	N. Azioni a Voto Plurimo	Totale N. Azioni	% capitale sociale	% Diritti di Voto	% Azioni Ordinarie oggetto di Ammissione
Alessandro Adamo	-	548.657	548.657	17,06%	38,16%	0%
4AIM SICAF Comparto 2 Crowdfunding	145.260	-	145.260	4,52%	3,37%	5,45%
Saverio Altamura	140.340	-	140.340	4,36%	3,25%	5,26%
Massimo Rossi	140.335	-	140.335	4,36%	3,25%	5,26%
Altri Soci ^(*)	1.433.729	-	1.433.729	44,58%	33,24%	53,75%
Mercato ^(**)	807.929	-	807.929	25,12%	18,73%	30,29%
Totale	2.667.593	548.657	3.216.250	100%	100%	100%

^(*) Si intendono tutti i soci dell'Emittente che detengono una partecipazione inferiore al 5% nell'Emittente e che sono soggetti ad Accordi di Lock-Up.

^(**) Si intendono altresì n. 3 azionisti dell'Emittente non soggetti ad Accordi di Lock-Up, che detengono n. 91.679 Azioni Ordinarie, pari al 2,85% del capitale sociale, al 2,13% dei diritti di voto e al 3,44% delle Azioni Ordinarie oggetto di Ammissione.

Per ulteriori informazioni in merito agli effetti diluitivi connessi all'Offerta si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 7, Paragrafo 7.1 del Documento di Ammissione.

14.2. Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente è suddiviso in n. 2.500.000 Azioni, di cui n. 1.951.343 Azioni Ordinarie e n. 548.657 Azioni a Voto Plurimo.

Per maggiori informazioni in merito alle Azioni Ordinarie e alle Azioni a Voto Plurimo, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16 del Documento di Ammissione.

14.3. Indicazione dell'eventuale soggetto controllante l'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è soggetta al controllo da parte di alcun azionista, ciononostante, si segnala che Alessandro Adamo detiene la maggioranza relativa del capitale sociale dell'Emittente.

Per maggiori dettagli sulla composizione del capitale sociale dell'Emittente e sulle ipotesi di diluizione si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 14, Paragrafo 14.1.

14.4. Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente, non esistono accordi dalla cui attuazione possa derivare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente.

15. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

L'Emittente, con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 12 dicembre 2022 ha adottato, in conformità a quanto previsto dall'art. 13 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan (anche segmento professionale), la procedura per le Operazioni con Parti Correlate sulla base dell'art. 4 e dell'art. 10 del Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate adottato con delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato, nei limiti di quanto applicabile (la "Procedura Parti Correlate" o "Procedura OPC").

La Procedura OPC, approvata in conformità a quanto disposto dal regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato anche, da ultimo, dalla delibera n. 21624 del 10 dicembre 2020, nonché dal Regolamento Emittenti e dalle Disposizioni OPC Euronext Growth Milan, è volta a disciplinare le operazioni con Parti Correlate perfezionate dall'Emittente, anche per il tramite di proprie controllate, al fine di garantire la correttezza sostanziale e procedurale delle medesime, nonché la corretta informativa delle stesse al mercato.

Il presente Paragrafo illustra le operazioni poste in essere dall'Emittente e le relative Parti Correlate realizzate nel corso dei periodi chiusi al 30 giugno 2022 ed al 31 dicembre 2021.

L'Emittente ha provveduto all'individuazione delle Parti Correlate, secondo quanto disposto dall'articolo 2426 comma 2 Codice Civile, che prevede che per la definizione di Parte Correlata si faccia riferimento ai Principi Contabili Internazionali adottati dall'Unione Europea e pertanto allo IAS 24 "Informativa di bilancio sulle Operazioni con Parti Correlate".

L'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, ha concluso, e nell'ambito della propria operatività potrebbe concludere in futuro, operazioni di natura commerciale e finanziaria con Parti Correlate come individuate sopra ai sensi del citato IAS 24. Si segnala, in particolare, che le operazioni in essere alla Data del Documento di Ammissione sono in prevalenza di tipo commerciale. Secondo il giudizio dell'Emittente, tali operazioni rientrano nell'ambito di un'attività di gestione ordinaria e, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e servizi prestati, sono concluse a normali condizioni di mercato, salvo ove diversamente indicato.

Non vi è tuttavia garanzia che, ove le stesse fossero state concluse fra o con terze parti, queste ultime avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e con le stesse modalità.

La Procedura OPC è disponibile sul sito *internet* dell'Emittente www.dotstay.com, Sezione Investor Relations.

15.1. Descrizione delle operazioni con Parti Correlate poste in essere dall'Emittente

Si riportano nella seguente tabella le Parti Correlate dell'Emittente per il semestre chiuso al 30 giugno 2022 e per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

Parti correlate	Natura Correlazione
Simone Brugnara	Presidente del Consiglio di Amministrazione; detiene una percentuale pari a 0,2% del capitale sociale ed è titolare del 0,14% dei diritti di voto dell'Emittente
Saverio Altamura	Componente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente; detiene una percentuale pari a 5,61% del capitale sociale ed è titolare del 3,90% dei diritti di voto dell'Emittente
Alessandro Adamo	Componente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato dell'Emittente, che detiene una percentuale pari a 21,95% del capitale sociale ed è titolare del 45,76% dei diritti di voto dell'Emittente (in virtù del possesso delle Azioni a Voto Plurimo)

Susanna Priori	Componente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente; detiene una percentuale pari a 0,71% del capitale sociale ed è titolare del 0,5% dei diritti di voto dell'Emittente.
DS Real Estate S.r.l.	Società di cui l'Emittente detiene il 100% del capitale sociale

Operazioni con Parti Correlate al semestre chiuso al 30 giugno 2022

Si riportano nella seguente tabella le operazioni con Parti Correlate per il semestre chiuso al 30 giugno 2022.

Parti correlate				
<i>(Dati in Euro/000)</i>	Ricavi	Costi ⁽¹⁾	Altre attività	Altre passività
Simone Brugnara	–	–	–	–
Saverio Altamura	–	–	–	–
Alessandro Adamo	–	20	–	3
Susanna Priori	–	–	–	–
DS Real Estate S.r.l.	–	–	–	–
Totale	–	20	–	3
Totale a bilancio dell'Emittente	–	172	–	55
Incidenza %	–	11%	–	6%

⁽¹⁾ Si precisa che la voce "Costi" non comprende i costi per il personale.

Operazioni con Parti Correlate all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021

Si riportano nella seguente tabella le operazioni con Parti Correlate per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

Parti correlate				
<i>(Dati in Euro/000)</i>	Ricavi	Costi ⁽¹⁾	Altre attività	Altre passività
Simone Brugnara	–	–	–	–
Saverio Altamura	–	–	–	–
Alessandro Adamo	–	36	–	3
Susanna Priori	–	–	–	–
DS Real Estate S.r.l.	–	–	–	–
Totale	–	36	–	3
Totale a bilancio dell'Emittente	–	276	–	80
Incidenza %	–	13%	–	4%

⁽¹⁾ Si precisa che la voce "Costi" non comprende i costi per il personale.

Rapporti con Parti Correlate

Simone Brugnara

Simone Brugnara ricopre il ruolo di Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente. Alla Data del Documento di Ammissione, Simone Brugnara detiene una partecipazione pari al 0,2% ed è titolare del 0,14% dei diritti di voto dell'Emittente.

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, Simone Brugnara ha erogato in favore dell'Emittente due finanziamenti infruttiferi non postergati per Euro 0,5 migliaia ed Euro 0,7 migliaia. Nel corso dell'esercizio 2021, l'Emittente ha provveduto a girocontare tali somme, in parte a riserva versamenti in conto futuro aumento di capitale ed in parte a riserva sovrapprezzo azioni.

Non si evidenziano altre operazioni nei periodi in esame.

Saverio Altamura

Saverio Altamura ricopre il ruolo di Consigliere nel Consiglio di Amministrazione dell'Emittente. Alla Data del Documento di Ammissione, Saverio Altamura detiene una partecipazione pari al 5,61% ed è titolare del 3,90% dei diritti di voto dell'Emittente.

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, Saverio Altamura ha erogato in favore dell'Emittente un finanziamento infruttifero non postergato per Euro 6,5 migliaia. Al termine dell'esercizio l'Emittente ha provveduto a girocontare tale somma, in parte a riserva versamenti in conto futuro aumento di capitale ed in parte a riserva sovrapprezzo azioni.

Non si evidenziano altre operazioni nei periodi in esame.

Alessandro Adamo

Alessandro Adamo ricopre il ruolo di Amministratore Delegato dell'Emittente. Alla Data del Documento di Ammissione, Alessandro Adamo detiene una percentuale pari a 21,95% del capitale sociale ed è titolare del 45,76% dei diritti di voto dell'Emittente (in virtù del possesso delle Azioni a Voto Plurimo).

Nei periodi considerati, si rilevano le seguenti operazioni nei confronti di Alessandro Adamo:

- costi per Euro 36 migliaia all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 ed Euro 20 migliaia al semestre chiuso al 30 giugno 2022. Tali costi afferiscono a compensi erogati in virtù della carica ricoperta, in particolare il rapporto lavorativo è disciplinato da un contratto di collaborazione coordinata e continuativa (co.co.co); e
- altre passività per Euro 3 migliaia registrate sia all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 che al semestre chiuso al 30 giugno 2022, riguardanti il compenso del mese di dicembre dell'anno, dal momento che l'Emittente corrisponde la retribuzione nei primi giorni del mese successivo.

Si segnala che nel corso dell'esercizio 2021 Alessandro Adamo ha erogato in favore dell'Emittente un finanziamento infruttifero non postergato per Euro 1,5 migliaia. Lo stesso finanziamento è stato successivamente ripianato dall'Emittente mediante restituzione.

Susanna Priori

Susanna Priori ricopre il ruolo di Consigliere nel Consiglio di Amministrazione dell'Emittente. Alla Data del Documento di Ammissione, Susanna Priori detiene una partecipazione pari al 0,71% ed è titolare del 0,5% dei diritti di voto dell'Emittente.

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, Susanna Priori ha erogato in favore dell'Emittente un finanziamento infruttifero non postergato per Euro 2 migliaia. Al termine dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, l'Emittente ha provveduto a girocontare tale somma, in parte a riserva versamenti in conto futuro aumento di capitale ed in parte a riserva sovrapprezzo azioni.

Non si evidenziano altre operazioni nei periodi in esame.

DS Real Estate S.r.l.

DS Real Estate, di cui l'Emittente detiene una partecipazione del 100% del capitale sociale, è una società

alla quale l'Emittente affida la gestione di tutte le attività di mediazione immobiliare.

Nei periodi considerati non si rilevano operazioni.

Compensi amministratori

In data 31 ottobre 2022, l'Assemblea dei soci dell'Emittente ha deliberato di nominare, fino all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, il Consiglio di Amministrazione stabilendo per lo stesso un compenso complessivo lordo annuo pari a massimi Euro 200.000, oltre al rimborso delle spese sostenute in ragione dell'ufficio, come di seguito parzialmente ripartito da parte del Consiglio di Amministrazione stesso nella seduta del 2 dicembre 2022:

- agli amministratori Simone Brugnara e Saverio Altamura (per quanto concerne, invece, gli amministratori Susanna Priori e Giuseppe Livigni, condizionatamente al deposito della domanda di Ammissione), un emolumento lordo annuo complessivo di Euro 12.000 cadauno da corrisondersi *pro rata temporis*; e
- all'Amministratore Delegato Alessandro Adamo un emolumento lordo annuo pari ad Euro 152.000 da corrisondersi *pro rata temporis*.

16. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI SULLA STRUTTURA E SUL FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETÀ

16.1. Capitale sociale

16.1.1. Capitale sociale sottoscritto e versato

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente sottoscritto e versato è pari ad Euro 50.000,00, suddiviso in n. 2.500.000 Azioni di cui n. 1.951.343 Azioni Ordinarie e n. 548.657 Azioni a Voto Plurimo.

Le Azioni sono nominative ed emesse in regime di dematerializzazione, senza indicazione del valore nominale espresso.

16.1.2. Esistenza di quote non rappresentative del capitale, precisazione del loro numero e delle loro caratteristiche principali

Alla Data del Documento di Ammissione, la Società non ha emesso strumenti finanziari partecipativi non rappresentativi del capitale sociale.

16.1.3. Azioni proprie

Alla Data del Documento di Ammissione, la Società non detiene Azioni proprie.

16.1.4. Ammontare delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant

Alla Data del Documento di Ammissione la Società non ha emesso obbligazioni convertibili, scambiabili o *cum warrant*.

16.1.5. Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale

In data 31 ottobre 2022, l'Assemblea ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, di aumentare il capitale sociale a pagamento, in una o più volte ed in via scindibile o inscindibile, con o senza *warrant* e anche a servizio dell'esercizio dei *warrant*, entro e non oltre il 31 ottobre 2027, per massimi Euro 10.000.000,00 comprensivi di sovrapprezzo, nel rispetto del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441 del Codice Civile, ovvero anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441 comma 4, primo e secondo periodo del Codice Civile, ovvero nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, e ai sensi dell'articolo 2441 comma 5 del Codice Civile (e articolo 2441, comma 4, secondo periodo, del Codice Civile, ove applicabile) in quanto da riservare a investitori qualificati e/o investitori professionali (anche esteri), con facoltà di prevedere l'immediata efficacia delle sottoscrizioni, emettendo azioni ordinarie.

In esecuzione alla suddetta delibera assembleare, il Consiglio di Amministrazione della Società in data 12 dicembre 2022 ha deliberato:

- di dare esecuzione parziale alla delega ad aumentare il capitale sociale, ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile e di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, ai sensi dell'articolo 2439 del Codice Civile con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5 del Codice Civile, per massimi nominali Euro 21.428,56 (ventunmilaquattrocentoventotto/cinquantasei), oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 1.071.428 (unmilionesettantunmilaquattrocentoventotto) Azioni Ordinarie per un controvalore massimo di Euro 4.714.283,20, a servizio dell'operazione di quotazione su Euronext Growth Milan, da riservarsi in sottoscrizione agli investitori qualificati nell'ambito del Collocamento;
- di dare esecuzione parziale alla delega ad aumentare il capitale sociale a pagamento, in via

scindibile e progressiva, in una o più *tranche*, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile per un ammontare complessivo massimo pari ad Euro 1.566.963 (unmilione cinquecentosessantaseimilanovecentosessantatre) comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 267.857 (duecentosessantasettemilaottocentocinquantesette) Azioni di Compendio, da riservare in sottoscrizione esclusivamente ai titolari dei Warrant (assegnati gratuitamente in ragione di 1 (un) Warrant ogni 1 (una) Azione Ordinaria sottoscritta in sede di Aumento di Capitale), in ragione del rapporto di n. 1 (uno) Azione di Compendio ogni n. 4 (quattro) Warrant posseduti, ai termini e alle condizioni previste nel Regolamento Warrant.

Fatto salvo quanto sopra, alla Data del Documento di Ammissione non sussistono diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato ma non emesso, né impegni ad aumenti di capitale.

16.1.6. Esistenza di offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di eventuali membri dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza di operazioni riguardanti il capitale sociale dello stesso offerto in opzione o che sia stato deciso di offrire in opzione.

16.1.7. Evoluzione del capitale sociale dalla data di costituzione

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente sottoscritto e versato è pari ad Euro 50.000,00, suddiviso in n. 2.500.000 Azioni di cui n. 1.951.343 Azioni Ordinarie e n. 548.657 Azioni a Voto Plurimo.

Di seguito, sono illustrate le operazioni che hanno riguardato il capitale sociale dell'Emittente dalla data di costituzione sino alla Data del Documento di Ammissione.

La Società è stata costituita in data 12 settembre 2013 con un capitale sociale pari ad Euro 10.000,00 con la denominazione originaria di "Dotstay S.r.l.". Successivamente, in data 25 gennaio 2016, l'assemblea della Società ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, per complessivi massimi Euro 100.000,00 (di cui nominali Euro 5.000,00 e il restante importo a sovrapprezzo). Il predetto aumento di capitale è stato effettivamente sottoscritto per nominali Euro 5.000,00, con conseguente incremento del capitale sociale ad Euro 15.000,00.

In data 19 luglio 2016, l'assemblea della Società ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile e con esclusione del diritto di sottoscrizione dei soci, per complessivi massimi Euro 300.000 (di cui nominali Euro 4.502,60 e il restante importo a sovrapprezzo). Il predetto aumento di capitale è stato effettivamente sottoscritto per nominali Euro 4.500,60, con conseguente incremento del capitale sociale ad Euro 19.502,60.

In data 17 dicembre 2018, l'assemblea della Società ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile e con esclusione del diritto di sottoscrizione dei soci, per complessivi massimi Euro 200.000 (di cui nominali Euro 3.000,40 e il restante importo a sovrapprezzo). Il predetto aumento di capitale è stato effettivamente sottoscritto per nominali Euro 3000,40, con conseguente incremento del capitale sociale ad Euro 22.503,00.

In data 29 novembre 2021, l'assemblea della Società ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, per massimi Euro 600.000, di cui nominali Euro 9.001,20 ed Euro 590.998,80 da imputarsi a sovrapprezzo, e di prevedere che tale aumento sia attuato in due *tranches*: (i) una prima *tranche* inscindibile per l'importo massimo di Euro 275.000; e (ii) una seconda *tranche* scindibile per la restante parte, e cioè per l'importo massimo di Euro 325.000.

Tale aumento è stato liberato in denaro e offerto in sottoscrizione: (i) ai soci attuali, in proporzione alle partecipazioni da ciascuno di essi possedute, mediante offerta di quote ordinarie, e da sottoscrivere entro trenta giorni dal momento in cui è stato comunicato ai soci attuali che l'aumento di capitale poteva essere

sottoscritto; e (ii) ai terzi, previa rinuncia da parte dei soci attuali al diritto di sottoscrizione loro spettante, anche tramite portali per la raccolta di capitali *on-line*, mediante offerta di quote crowd, e da sottoscrivere entro il termine ultimo del 31 marzo 2022.

Il suddetto aumento di capitale, in particolare, è rientrato nell'operazione di *crowdfunding* avviata dalla Società tramite la piattaforma *on-line* di c.d. *equity crowdfunding* denominata Opstart.

In virtù di tale aumento di capitale, la Società ha modificato il proprio statuto sociale, inserendo clausole statutarie che prevedessero la possibilità di emettere quote di categoria diversa, come avvenuto con le c.d. quote crowd.

In data 31 ottobre 2022, l'Assemblea della Società ha deliberato, tra l'altro:

- di approvare il progetto di ammissione delle azioni ordinarie e dei *warrant* della Società alle negoziazioni sul sistema multilaterale di negoziazione Euronext Growth Milan – PRO;
- di trasformare la Società da società a responsabilità limitata in società per azioni con la seguente denominazione sociale "*Dotstay S.p.A.*", con aumento di capitale sociale in forma gratuita per nominali Euro 18.500,21, con conseguente incremento del capitale sociale ad Euro 50.000,00;
- di approvare lo Statuto che prevede le Azioni a Voto Plurimo, nonché alcune disposizioni regolamentari che entreranno in vigore dalla data di ammissione alle negoziazioni dell'Emittente su Euronext Growth Milan (anche segmento professionale); e
- di attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, di aumentare il capitale sociale a pagamento, in una o più volte ed in via scindibile o inscindibile, con o senza *warrant* e anche a servizio dell'esercizio dei *warrant*, entro e non oltre il 31 ottobre 2027, per massimi Euro 10.000.000,00 comprensivi di sovrapprezzo, nel rispetto del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441 del Codice Civile, ovvero anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441 comma 4, primo e secondo periodo del Codice Civile, ovvero nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, e ai sensi dell'articolo 2441 comma 5 del Codice Civile (e articolo 2441, comma 4, secondo periodo, del Codice Civile, ove applicabile) in quanto da riservare a investitori qualificati e/o investitori professionali (anche esteri), con facoltà di prevedere l'immediata efficacia delle sottoscrizioni, emettendo azioni ordinarie.

In esecuzione alla suddetta delibera assembleare, il Consiglio di Amministrazione della Società in data 12 dicembre 2022 ha deliberato:

- di dare esecuzione parziale alla delega ad aumentare il capitale sociale, ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile e di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, ai sensi dell'articolo 2439 del Codice Civile con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5 del Codice Civile, per massimi nominali Euro 21.428,56 (ventunmilaquattrocentoventotto/cinquantasei), oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 1.071.428 (unmilionesettantamilaquattrocentoventotto) Azioni Ordinarie per un controvalore massimo di Euro 4.714.283,20, a servizio dell'operazione di quotazione su Euronext Growth Milan, da riservarsi in sottoscrizione agli investitori qualificati nell'ambito del Collocamento;
- di dare esecuzione parziale alla delega ad aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile e progressiva, in una o più *tranche*, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile per un ammontare complessivo massimo pari ad Euro 1.566.963 (unmilione cinquecentosessantaseimilanovecentosessantatre) comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 267.857 (duecentosessantasettemilaottocentocinquantasette) Azioni di Compendio, da riservare in sottoscrizione esclusivamente ai titolari dei *Warrant* (assegnati gratuitamente in ragione di 1 (un) *Warrant* ogni 1 (una) Azione Ordinaria sottoscritta in sede di

Aumento di Capitale), in ragione del rapporto di n. 1 (uno) Azione di Compendio ogni n. 4 (quattro) Warrant posseduti, ai termini e alle condizioni previste nel Regolamento Warrant;

- di conferire al Presidente del Consiglio di Amministrazione ed all'Amministratore Delegato disgiuntamente tra loro, ogni più ampio potere per il compimento di tutti gli atti ed i negozi necessari e opportuni per dare esecuzione all'aumento di capitale deliberato, tra cui, *inter alia*, il potere di determinare i tempi, le modalità, i termini e le condizioni del collocamento istituzionale e, pertanto, la struttura del collocamento istituzionale, il numero di azioni da offrire, l'intervallo di prezzo entro il quale deve collocarsi il prezzo di sottoscrizione nonché il prezzo definitivo di sottoscrizione.

In data 21 dicembre 2022 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di dare delega ad uno o più consiglieri che – in coordinamento con l'Euronext Growth Advisor – possano procedere al riaggiornamento della comunicazione di pre-ammissione a chiusura dell'Offerta, inclusiva del prezzo di Collocamento e di quanto effettivamente collocato.

In data 23 dicembre 2022, la Società ha fissato l'importo complessivo dell'Aumento di Capitale in Euro 2.160.210 e il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie destinate al Collocamento in Euro 3,77 cadauna con conseguente emissione di n. 573.000 Azioni Ordinarie a valere sul predetto Aumento di Capitale.

16.2. Atto costitutivo e Statuto sociale

16.2.1. Oggetto sociale e scopi dell'Emittente

La Società è iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza e Lodi con codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione 08369730968 e con R.E.A. (Repertorio Economico Amministrativo) della Camera di Commercio di Milano numero MI – 2020889.

La Società, sotto l'osservanza di ogni disposizione normativa applicabile ed esclusa pertanto ogni attività esclusiva o riservata dalla legge, ha quale oggetto sociale lo sviluppo, la produzione e la commercializzazione di prodotti o servizi innovativi ad alto valore tecnologico.

In particolare, la Società ha come oggetto, in Italia o all'estero, lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) la progettazione, lo sviluppo e la gestione di piattaforme internet per l'erogazione di servizi ed informazioni legati al settore del mercato immobiliare, con particolare riferimento alla prenotazione tramite internet di alloggi temporanei e permanenti nonché la prestazione di servizi accessori nei confronti di qualsiasi persona fisica o giuridica;
- b) la messa in contatto tramite piattaforme *internet* o in altro modo di proprietari di abitazioni in possesso di alloggi da affittare e ospiti che desiderano affittare tali alloggi;
- c) la locazione di alloggi, abitazioni o immobili a scopo turistico o ad altro scopo, in tutte le diverse forme, quali *hotel*, *residence*, alloggi temporanei, *bed and breakfast*, campeggi, villaggi turistici, bar, ristoranti, *self-service*, mense, centri benessere, palestre, piscine, impianti sportivi e pubblici esercizi in genere;
- d) la locazione, l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione ed il restauro, la gestione e l'amministrazione di immobili per qualsivoglia uso e destinazione anche mediante assunzione e/o affidamento di appalti o concessioni e lo sviluppo di iniziative nel campo immobiliare, nonché la partecipazione a gare d'appalto, la costituzione, l'acquisto, la vendita, la permuta e la cancellazione di diritti relativi ad immobili, la compravendita e la conduzione di aziende e di pubblici esercizi;
- e) la gestione di strutture turistiche, immobili, abitazioni e alloggi ovvero la concessione in gestione di

strutture turistiche di proprietà;

- f) la gestione, anche per conto terzi, di alloggi e beni immobili in genere destinati ad attività commerciali, industriali, artigianali, residenziali, turistico-ricettive, impianti sportivi e balneari etc.;
- g) le attività di prenotazione di servizi ricettivi (alberghi, bed and breakfast, appartamenti, abitazioni etc.), di ristorazioni e in genere turistici;
- h) le attività di catering, organizzazione di eventi di qualsiasi genere, comprese mostre, fiere, congressi, concerti, organizzare matrimoni, banchetti ed intrattenimenti vari, compresa l'animazione;
- i) la promozione delle vendite di servizi forniti anche su piattaforme web relative alla raccolta di annunci da parte di soggetti privati e non, relativi alla messa a disposizione di locali, appartamenti o strutture ricettive per soggiorni turistici e non;
- j) la fornitura di materiale promozionale e di informazioni pubblicitarie rivolte agli inserzionisti ed ai clienti interessati;
- k) la progettazione, realizzazione e commercializzazione di prodotti multimediali sia per conto proprio che per conto terzi, usufruibili tramite la piattaforma *internet*, mediante l'applicazione di tecnologie avanzate di *digital content management*;
- l) l'attività editoriale relativa alla commercializzazione in tutte le forme possibili (sia cartacee sia virtuali-elettroniche) di contenuti letterari, formativi, culturali, sociali, promozioni musicali, di intrattenimento e di qualsivoglia natura, riproducibile in serie sia per conto proprio che di terzi;
- m) la produzione, gestione e commercializzazione di libri elettronici innovativi (e-book) relativi al mercato immobiliare nonché la produzione e diffusione di prodotti cinematografici, televisivi, radiofonici formativi, culturali, sociali, promozionali, di intrattenimento fruibili in modalità real-time e on-demand;
- n) la gestione, amministrazione e concessione per lo sfruttamento economico e commerciale di diritti d'autore, testi, disegni, marchi, brevetti, disegni e modelli, licenze, prodotti grafici, informatici e dell'ingegno;
- o) l'acquisizione dei diritti d'autore di contenuti e l'erogazione e distribuzione di tali prodotti tra il pubblico;
- p) la progettazione, lo sviluppo, la produzione e la commercializzazione, sia per conto proprio che di terzi, di progetti innovativi nel design e nelle soluzioni tecniche, relativi al mercato immobiliare;
- q) l'organizzazione e il coordinamento di seminari, simposi, incontri, piani e corsi collettivi e individuali di formazione nel mercato immobiliare;
- r) l'attività di consulenza nell'organizzazione, preparazione e tenuta di eventi aziendali o privati;
- s) lo sviluppo di campagne pubblicitarie nel territorio italiano ed all'estero;
- t) la produzione editoriale, con esclusione della stampa quotidiana e la pubblicazione di giornali e riviste;
- u) la realizzazione di analisi di mercato in Italia ed all'estero in campo turistico.

Per il raggiungimento dello scopo sociale, la Società potrà altresì:

- a) compiere operazioni mobiliari, immobiliari, nonché assumere partecipazioni, purché coerenti con

l'oggetto sociale, e cointeressenze in altre società od enti, consorzi, etc. aventi scopo analogo, affine o connesso al proprio;

- b) procedere alla concessione di finanziamenti di qualsiasi specie, compreso il rilascio di garanzie reali e personali a favore proprio o di terzi, se nell'interesse sociale, non nei confronti del pubblico.

La Società potrà infine compiere tutto quanto abbia attinenza, anche indiretta, con lo scopo sociale e sia comunque ritenuta utile alla realizzazione del medesimo effettuando di conseguenza tutti gli atti e concludendo tutte le operazioni contrattuali ritenute dagli organi societari necessarie o utili alla realizzazione dei fini e dell'attività della Società.

16.2.2. Diritti, privilegi e restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti

Ai sensi dell'articolo 6 dello Statuto, il capitale sociale alla Data di Ammissione sarà suddiviso in Azioni Ordinarie e Azioni a Voto Plurimo.

Le Azioni Ordinarie e le Azioni a Voto Plurimo sono sottoposte a regime di dematerializzazione ai sensi degli artt. 83-*bis* e ss. del TUF.

Le Azioni Ordinarie e le Azioni a Voto Plurimo sono nominative, indivisibili e liberamente trasferibili.

Azioni Ordinarie

Le Azioni Ordinarie sono nominative, indivisibili, a godimento regolare e liberamente trasferibili per atto tra vivi o successione *mortis causa*. Ciascuna Azione Ordinaria dà diritto ad un voto.

Azioni a Voto Plurimo

Le Azioni a Voto Plurimo sono nominative, indivisibili, a godimento regolare e liberamente trasferibili per atto tra vivi o successione *mortis causa*. Ciascuna Azione a Voto Plurimo dà diritto a tre voti, in relazione a tutte le assemblee della Società.

Le Azioni a Voto Plurimo si convertono automaticamente in Azioni Ordinarie, in rapporto di una nuova Azione Ordinaria per ogni Azione a Voto Plurimo, in via automatica e senza che occorra alcuna deliberazione di alcun organo sociale, compresa l'assemblea speciale delle Azioni a Voto Plurimo ai sensi dell'articolo 2376 c.c., al verificarsi dei seguenti eventi ("**Cause di Conversione**"):

- a) la richiesta di conversione da parte del titolare di Azioni a Voto Plurimo, per tutte o parte delle Azioni a Voto Plurimo dal medesimo possedute, con apposita comunicazione pervenuta alla Società mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata (PEC), corredata dalla certificazione dell'intermediario aderente al sistema di gestione accentrata degli strumenti finanziari dematerializzati, relativamente alle Azioni a Voto Plurimo di cui viene chiesta la conversione ("**Rinuncia al Voto Plurimo**");
- b) il trasferimento delle Azioni a Voto Plurimo a un altro soggetto, tale intendendosi qualsiasi vicenda giuridica che comporti, a qualsiasi titolo, il passaggio della titolarità della piena proprietà o dell'usufrutto delle Azioni a Voto Plurimo da un soggetto giuridico a un soggetto diverso ("**Trasferimento**"), fatta eccezione per le ipotesi di trasferimento di seguito indicate (i "**Trasferimenti Consentiti**"):
- qualsiasi trasferimento tra soggetti che siano già titolari di Azioni a Voto Plurimo;
 - qualsiasi Trasferimento in cui il cessionario sia un soggetto direttamente o indirettamente controllante il, controllato da, anche congiuntamente, o soggetto a comune controllo con, il cedente, fermo restando che, in tale ipotesi, qualora il cessionario perdesse lo status di soggetto controllante il, controllato da, anche congiuntamente, o soggetto a comune

controllo con, il cedente, tutte le Azioni a Voto Plurimo dallo stesso detenute saranno convertite automaticamente in azioni ordinarie, in ragione di una azione ordinaria per ogni Azione a Voto Plurimo;

- qualsiasi Trasferimento a titolo di dotazione di un trust a condizione che i beneficiari del trust siano lo stesso soggetto trasferente e/o il suo coniuge e/o i suoi discendenti;
- qualsiasi Trasferimento derivante da una fusione o da una scissione, a condizione che la società o l'ente a favore del quale si verifica il passaggio della titolarità delle Azioni a Voto Plurimo continui ad essere assoggettato, anche dopo la fusione o la scissione, al medesimo soggetto che controllava il titolare delle Azioni medesime
- qualsiasi Trasferimento della mera titolarità formale a titolo di intestazione fiduciaria a favore di una Società Fiduciaria (come di seguito definita) oppure qualsiasi Trasferimento della mera titolarità formale a titolo di re-intestazione al fiduciante da parte di una Società Fiduciaria oppure qualsiasi Trasferimento della mera titolarità formale da una Società Fiduciaria e un'altra Società Fiduciaria per conto del medesimo mandante.

Parimenti il Cambio di Controllo (come di seguito definito) e il Cambio di Mandato (come di seguito definito) non comportano la conversione delle Azioni a Voto Plurimo nelle ipotesi in cui essi dipendano da un Trasferimento Consentito

- c) il cambio di controllo di una società o ente che sia titolare di Azioni a Voto Plurimo, per tale intendendosi qualsiasi vicenda giuridica che comporti una vicenda modificativa del rapporto di controllo (nei limiti di quanto definito dall'art. 2359, comma 1, n. 1, c.c., applicabile *mutatis mutandis* alle società ed enti diversi dalle società per azioni) relativo ad una società o ad un ente che sia titolare della piena proprietà o dell'usufrutto di Azioni a Voto Plurimo ("**Cambio di Controllo**"), fatta eccezione per i casi in cui il Cambio di Controllo dipenda (i) da un Trasferimento Consentito; (ii) dal trasferimento di azioni, quote o partecipazioni tra soggetti che siano già soci o titolari di partecipazioni della società o dell'ente titolare di Azioni a Voto Plurimo; e (iii) dal trasferimento di azioni, quote o partecipazioni a favore di società o enti il cui controllo sia riconducibile a soggetti che siano già soci o titolari di partecipazioni della società o dell'ente titolare di Azioni a Voto Plurimo;
- d) il trasferimento della titolarità sostanziale delle Azioni a Voto Plurimo intestate a una società fiduciaria operante ai sensi della legge 1966/1939 ("**Società Fiduciaria**"), tale intendendosi qualsiasi vicenda giuridica che comporti il passaggio della titolarità sostanziale della piena proprietà o dell'usufrutto delle Azioni a Voto Plurimo da un soggetto giuridico mandante di una Società Fiduciaria a un soggetto giuridico diverso che divenga mandante della medesima Società Fiduciaria ("**Cambio di Mandato**"), fatta eccezione per i casi in cui il Cambio di Mandato avvenga in forza di un Trasferimento Consentito, come descritto e definito precedentemente.

Nel caso in cui si verifichi una Causa di Conversione gli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata degli strumenti finanziari dematerializzati ("**Intermediari**") sono tenuti ed autorizzati a effettuare la scritturazione in accredito a favore del soggetto giuridico avente causa, annotando quale oggetto del Trasferimento un numero di Azioni Ordinarie corrispondente al numero di Azioni a Voto Plurimo oggetto di conversione. In tal caso, deve essere contestualmente inviata alla Società un'apposita comunicazione attestante l'avvenuto Trasferimento.

Qualora il Trasferimento delle Azioni a Voto Plurimo abbia natura di Trasferimento Consentito, è onere dei soggetti interessati al Trasferimento fornire istruzioni all'Intermediario affinché la scritturazione in accredito a favore del soggetto giuridico avente causa abbia ad oggetto Azioni a Voto Plurimo, anziché Azioni Ordinarie, ai sensi di quanto previsto nel comma precedente. In tal caso, deve essere contestualmente inviata alla Società copia della documentazione attestante la natura di Trasferimento Consentito. Qualora si verifichi un Cambio di Controllo o un Cambio di Mandato, il soggetto giuridico titolare delle Azioni a Voto

Plurimo è obbligato a comunicare alla Società, entro dieci giorni dal momento in cui ha avuto notizia del Cambio di Controllo o del Cambio di Mandato, e comunque entro la c.d. *record date* dell'assemblea che venisse convocata per una data successiva al Cambio di Controllo o al Cambio di Mandato, il verificarsi della Causa di Conversione mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata (PEC), corredata dalla certificazione dell'Intermediario.

La medesima comunicazione deve essere contestualmente effettuata, senza vincoli di forma, allo stesso Intermediario, il quale è tenuto ed autorizzato ad annotare nelle proprie scritturazioni l'avvenuta automatica conversione delle Azioni a Voto Plurimo in un pari numero di Azioni Ordinarie. In ogni ipotesi di conversione di Azioni a Voto Plurimo in Azioni Ordinarie, la conversione produce effetto nei confronti della Società alla fine del mese solare entro il quale si è verificata la Causa di Conversione - nonché, se del caso, il giorno precedente alla c.d. *record date* di qualsiasi assemblea che venisse convocata dopo la Causa di Conversione - fermo restando l'obbligo degli Intermediari di effettuare le annotazioni derivanti dalla conversione, anche prima di tali termini, in conformità alle disposizioni contenute nei commi che precedono. L'organo amministrativo, nei primi dieci giorni di ciascun mese solare, accerta e prende atto del verificarsi delle Cause di Conversione e della conseguente conversione. In dipendenza di ciò, l'organo amministrativo effettua tutte le opportune comunicazioni ai sensi della disciplina normativa e regolamentare vigente, ivi incluso il deposito dello statuto aggiornato nel Registro delle Imprese, ai sensi dell'art. 2436, comma 6, c.c., riportante il numero delle Azioni Ordinarie e delle Azioni a Voto Plurimo in cui è suddiviso il capitale sociale. In ogni caso di violazione degli obblighi di comunicazione del verificarsi di una Causa di Conversione o di mancata annotazione da parte degli Intermediari dell'avvenuta conversione, il diritto di voto delle Azioni a Voto Plurimo per le quali non sono state effettuate le comunicazioni o le annotazioni prescritte è sospeso sino al momento in cui la situazione non venga regolarizzata.

Le deliberazioni assunte con il voto determinante delle Azioni a Voto Plurimo il cui voto è sospeso sono annullabili ai sensi dell'art. 2377 del Codice Civile.

- a) In caso di aumento del capitale sociale, valgono le disposizioni che seguono: in caso di aumento gratuito del capitale sociale con emissione di nuove Azioni, devono essere emesse nuove Azioni Ordinarie e nuove Azioni a Voto Plurimo in proporzione al numero di Azioni delle due categorie, al momento di efficacia della deliberazione;
- b) in caso di aumento di capitale sociale da effettuare mediante emissione di sole Azioni Ordinarie, il diritto di sottoscrivere le emittende azioni ordinarie sarà riconosciuto a tutti i soci (salvo che il relativo diritto di opzione sia escluso nei modi di legge o non spetti) in proporzione ed in relazione alle Azioni - siano Azioni Ordinarie ovvero Azioni a Voto Plurimo - da ciascuno degli stessi detenute al momento dell'esecuzione dell'aumento di capitale. In tale ipotesi è esclusa in ogni caso la necessità di approvazione della relativa delibera, ai sensi dell'articolo 2376 del Codice Civile, da parte dell'assemblea speciale dei titolari di Azioni a Voto Plurimo.
- c) in caso di aumento di capitale da attuarsi mediante emissione di Azioni Ordinarie e Azioni a Voto Plurimo: (i) il numero delle emittende Azioni Ordinarie e Azioni a Voto Plurimo dovrà essere proporzionale al numero di Azioni Ordinarie e Azioni a Voto Plurimo in cui risulterà suddiviso il capitale sociale alla data della relativa delibera e (ii) le Azioni Ordinarie e Azioni a Voto Plurimo di nuova emissione dovranno essere offerte in sottoscrizione al singolo socio in relazione ed in proporzione, rispettivamente, alle Azioni Ordinarie e Azioni a Voto Plurimo dallo stesso detenute al momento della esecuzione dell'aumento di capitale, precisandosi che: (a) le Azioni a Voto Plurimo potranno essere sottoscritte soltanto da soci già titolari di Azioni a Voto Plurimo; (b) in assenza totale o parziale di sottoscrizione delle Azioni a Voto Plurimo di nuova emissione da parte dei soci già titolari di Azioni a Voto Plurimo, le Azioni a Voto Plurimo si convertiranno automaticamente in Azioni Ordinarie in ragione di una Azione Ordinaria per ogni Azione a Voto Plurimo e saranno offerte agli altri soci secondo quanto previsto dalla legge.
- d) in caso di aumento a pagamento del capitale sociale, con esclusione del diritto di opzione in

conformità a quanto previsto dalla legge, non è necessaria l'approvazione dell'assemblea speciale ai sensi dell'art. 2376 del Codice Civile. Nella misura in cui l'ammissione a sistemi multilaterali di negoziazione e/o ad altri mercati di strumenti finanziari richiedesse il requisito della quotazione delle Azioni in mercati regolamentati ai sensi dell'art. 2325-bis del Codice Civile, troveranno altresì applicazione le norme dettate dal Codice Civile con riferimento alle società con azioni quotate.

Nell'ipotesi in cui:

- a) le Azioni risultassero essere diffuse tra il pubblico in misura rilevante, ai sensi del combinato disposto degli articoli 2325-bis del Codice Civile, 111-bis delle disposizioni di attuazione del Codice Civile e 116 del TUF; o
- b) l'ammissione su Euronext Growth Milan – PRO determini per la Società - secondo le disposizioni di legge e regolamentari pro tempore vigenti - la qualifica di società che fa ricorso al capitale di rischio ai sensi dell'attuale formulazione dell'articolo 2325-bis del Codice Civile, troveranno applicazione nei confronti della Società le relative disposizioni di legge e regolamentari *pro tempore* vigenti e decadranno automaticamente le eventuali clausole del presente statuto incompatibili con tale disciplina.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 4, Paragrafo 4.5 del Documento di Ammissione.

16.2.3. Disposizioni statutarie che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente

Lo Statuto non contiene previsioni volte a ritardare, rinviare o impedire una modifica del controllo sull'Emittente. Si precisa tuttavia che lo Statuto prevede le Azioni a Voto Plurimo e che:

- ai sensi dell'articolo 17 dello Statuto quando le Azioni Ordinarie della Società sono ammesse alle negoziazioni sull'Euronext Growth Milan (anche segmento professionale), è necessaria la preventiva autorizzazione dell'Assemblea ordinaria, ai sensi dell'articolo 2364, comma 1, n. 5, del Codice Civile, oltre che nei casi disposti dalla legge, nelle seguenti ipotesi: (i) acquisizioni di partecipazioni od imprese od altri cespiti che realizzino un "*reverse take over*" ai sensi dell'articolo 14 del Regolamento Emittenti; (ii) cessioni di partecipazioni od imprese od altri cespiti che realizzino un "*cambiamento sostanziale del business*" ai sensi dell'articolo 15 del Regolamento Emittenti; e (iii) richiesta della revoca dalle negoziazioni sull'Euronext Growth Milan delle Azioni Ordinarie della Società, ai sensi dello Statuto;
- a partire dal momento in cui le Azioni Ordinarie della Società siano quotate su Euronext Growth Milan (anche segmento professionale), lo Statuto prevede che nel caso in cui la Società richieda a Borsa Italiana la revoca dall'ammissione dei propri strumenti finanziari su Euronext Growth Milan (anche segmento professionale) deve comunicare tale intenzione di revoca informando anche il Euronext Growth Advisor e deve informare separatamente Borsa Italiana S.p.A. della data preferita per la revoca almeno venti giorni di mercato aperto prima di tale data. Fatte salve le deroghe previste dal Regolamento Emittenti, la richiesta dovrà essere approvata dall'Assemblea della Società con la maggioranza del 90% dei partecipanti. Tale *quorum* deliberativo si applicherà a qualunque delibera della Società suscettibile di comportare, anche indirettamente, l'esclusione dalle negoziazioni degli strumenti finanziari Euronext Growth Milan (anche segmento professionale), così come a qualsiasi deliberazione di modifica della presente disposizione statutaria. Tale previsione non si applica in caso di revoca dalla negoziazione sull'Euronext Growth Milan (anche segmento professionale) per l'ammissione alle negoziazioni della Società su un mercato regolamentato dell'Unione Europea;
- ai sensi dell'articolo 11 dello Statuto qualora le Azioni Ordinarie siano negoziate su Euronext Growth

Milan (anche segmento professionale), è altresì riconosciuto il diritto di recesso ai soci che non abbiano concorso all'approvazione delle deliberazioni che comportino, anche indirettamente, l'esclusione o la revoca dalle negoziazioni, salva l'ipotesi in cui, per effetto dell'esecuzione della delibera, gli azionisti della società si trovino a detenere, o gli siano assegnate, azioni ammesse alle negoziazioni su un mercato regolamentato o su un sistema multilaterale di negoziazione dell'Unione europea. Tale disposizione non sarà applicabile qualora le azioni della società diventino diffuse fra il pubblico in misura rilevante ai sensi di quanto previsto dagli articoli 2325-*bis* c.c. e 2437, co. 4, c.c.

Si precisa, altresì, che l'articolo 12 dello Statuto contiene, in ossequio alle disposizioni di cui all'articolo 6-*bis* del Regolamento Emittenti, la clausola in materia di offerta pubblica di acquisto di cui alla Scheda Sei del Regolamento Emittenti.

Inoltre, l'articolo 13 dello Statuto prevede che si rendano applicabili, per richiamo volontario e in quanto compatibili, le disposizioni relative alle società quotate di cui al TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria (limitatamente alla disciplina prevista dagli articoli 108 e 111 del TUF).

17. PRINCIPALI CONTRATTI

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha stipulato i seguenti contratti importanti al di fuori della propria attività di *business* ordinaria.

17.1. Contratto di finanziamento stipulato tra l'Emittente ed Intesa Sanpaolo S.p.A. del 16 febbraio 2021

In data 16 febbraio 2021, la Società ed Intesa Sanpaolo hanno sottoscritto un contratto di finanziamento avente ad oggetto l'erogazione da parte di Intesa Sanpaolo in favore della Società di un finanziamento pari ad Euro 75.000 per far fronte al pagamento di debiti scaduti e differiti, nonché alla copertura di costi correnti. Il suddetto contratto di finanziamento è garantito da parte di Banca del Mezzogiorno – MedioCredito Centrale S.p.A., tramite il Fondo di Garanzia, per un importo pari ad Euro 67.500, pari al 90% del suo ammontare (tale garanzia ha termine non oltre 72 mesi dalla data in cui risulti perfezionato almeno il 25% dell'operazione finanziaria). Il suddetto contratto di mutuo non prevede in ogni caso alcuna garanzia reale.

Il tasso di interesse applicato è un tasso nominale annuo fisso calcolato come segue: tasso pari al 0,17% mensile, pari al tasso nominale annuo del 2%. Il tasso annuale effettivo globale è pari al 2,34% annuo. Il tasso di mora è un tasso d'interesse nominale annuo maggiorato del 2%. Il piano di ammortamento prevede 36 rate mensili con ultima rata prevista il 16 febbraio 2026. Alla Data del Documento di Ammissione, il debito residuo connesso al finanziamento ammonta ad Euro 75.000,00.

Ai sensi del contratto di finanziamento, è fatto obbligo alla Società, *inter alia*: (i) di inviare ad Intesa Sanpaolo, entro 30 giorni dalla approvazione assembleare, il bilancio d'esercizio annuale, completo di relazione del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale (ove esistente), nonché l'ordine del giorno di assemblee ordinarie e di eventuali assemblee straordinarie non appena convocate e il relativo verbale entro 30 giorni dalla data in cui l'assemblea ha avuto luogo; (ii) di fornire su richiesta la dichiarazione, la documentazione ed ogni altra notizia o dato sulle proprie condizioni patrimoniali, economiche, finanziarie in conformità con le indicazioni impartite dall'organo di vigilanza delle banche; (iii) di comunicare immediatamente ogni cambiamento o evento di carattere tecnico, amministrativo, giuridico o contenzioso che possa modificare in senso negativo la situazione patrimoniale, economica o finanziaria o possa comunque pregiudicare la capacità operativa, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il verificarsi di circostanze che possano dar luogo al recesso di uno o più soci, il ricevimento della comunicazione di recesso da parte di uno o più soci; (iv) di non abbandonare, sospendere od eseguire in modo non conforme alle previsioni consegnate alla banca il programma finanziato e a non impegnare, in tutto o in parte, le somme ricevute a mutuo per scopi diversi da quelli contrattualmente stabiliti; e (v) in considerazione della natura agevolata della garanzia prestata dal Fondo di Garanzia, di non mutare la finalità dell'investimento e di ottemperare agli impegni assunti in sede di richiesta dell'intervento del Fondo di Garanzia, prendendo atto che gli investimenti dovranno essere puntualmente documentati, e che il mancato rispetto di tale obbligo potrà comportare la revoca della concessione dell'agevolazione.

Inoltre, Intesa Sanpaolo avrà diritto di dichiarare la decadenza dal beneficio del termine, senza che occorra pronuncia giudiziale, ove ricorrano le ipotesi di cui all'art. 1186 del Codice Civile ovvero sussista, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la richiesta di ammissione a procedure concorsuali o a procedure, anche di natura stragiudiziale, aventi effetti analoghi, e di risolvere il contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile o di recedere dal medesimo ai sensi dell'art. 1373 del Codice Civile al verificarsi di determinate ipotesi, alla ricezione della comunicazione da parte della Società, tra cui, *inter alia*: (i) fusione, scissione, cessione o conferimento di azienda o di ramo d'azienda non previamente autorizzate per iscritto da Intesa Sanpaolo; (ii) esistenza di formalità, ancorché comunicate, che ad insindacabile giudizio di Intesa Sanpaolo, possano risultare pregiudizievoli per la situazione legale, patrimoniale, economica, finanziaria della Società; (iii) inadempimento di obbligazioni di natura creditizia, finanziaria, nonché di garanzia, assunte nei confronti di qualsiasi soggetto e (iv) decadenza dal beneficio del termine, risoluzione o recesso per fatto imputabile alla Società rispetto a qualsiasi terzo finanziatore e relativamente a qualsiasi contratto stipulato. In tal caso, la Società è tenuta a rimborsare tutto quanto dovuto ad Intesa Sanpaolo, ivi compresi gli

eventuali interessi di mora, entro 10 giorni lavorativi bancari dalla ricezione della relativa richiesta di Intesa Sanpaolo.

17.2. Contratto di finanziamento stipulato tra l'Emittente e UniCredit S.p.A. del 13 maggio 2020

In data 13 maggio 2020, la Società e UniCredit S.p.A. ("**UniCredit**") hanno sottoscritto un contratto di finanziamento avente ad oggetto l'erogazione da parte di UniCredit in favore della Società di un mutuo pari ad Euro 25.000. Il suddetto contratto di finanziamento è garantito da parte del Fondo di Garanzia, per una percentuale pari al 100% del suo ammontare, ed è stato erogato nei confronti della Società nel contesto delle misure di sostegno finanziario connesse all'emergenza COVID-19 (tale garanzia ha termine non oltre 72 mesi dalla data in cui risulti perfezionato almeno il 25% dell'operazione finanziaria). Il suddetto contratto di mutuo non prevede in ogni caso alcuna garanzia reale.

Il tasso di interesse applicato è un tasso nominale annuo fisso pari al 1%. Il tasso annuale effettivo globale è pari al 1,00% annuo. Il tasso di mora è un tasso d'interesse nominale annuo maggiorato del 2%. Il piano di ammortamento prevede 72 rate mensili con ultima rata prevista il 31 maggio 2026. Alla Data del Documento di Ammissione, il debito residuo connesso al finanziamento ammonta ad Euro 21.416,14.

Ai sensi del contratto di finanziamento, è fatto obbligo alla Società, *inter alia*: (i) di consegnare a UniCredit, entro 30 giorni dalla approvazione assembleare, e comunque non oltre 210 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, il bilancio d'esercizio annuale e il bilancio consolidato di gruppo (ove predisposto), completi di verbale di approvazione assembleare, nota integrativa, relazione del collegio sindacale (ove esistente), relazione sulla gestione e certificazione della società di revisione (ove prevista), ovvero copia delle dichiarazioni fiscali entro 30 giorni dalla data di deposito; (ii) di comunicare, senza ritardo, a UniCredit l'insorgere di contenziosi che possano avere un effetto pregiudizievole sulla propria capacità di far fronte alle obbligazioni assunte, ovvero il verificarsi di un qualsiasi evento che possa incidere negativamente sulla situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria o economica o sull'integrità ed efficacia delle garanzie; (iii) di segnalare preventivamente a UniCredit ogni mutamento dell'assetto giuridico o societario – a titolo esemplificativo, riguardante la forma, il capitale sociale, le persone degli amministratori, dei sindaci e dei soci, nonché fusioni, anche per incorporazione, scissioni, scorpori, conferimenti – amministrativo, patrimoniale e finanziario, nonché della situazione economica e tecnica quale risulta dai dati, elementi, e documenti forniti in sede di richiesta del finanziamento; (iv) in considerazione della natura agevolata della garanzia prestata dal Fondo di Garanzia, di fornire al Fondo di Garanzia la certificazione relativa alla destinazione del finanziamento, nonché i relativi titoli di spesa ed evidenza dell'avvenuto pagamento degli stessi; e (v) di informare preventivamente UniCredit dell'intenzione di richiedere altri finanziamenti a medio-lungo termine ad istituti di credito o a privati e, comunque, di non concedere a terzi, successivamente alla data del suddetto contratto di finanziamento, ipoteche su propri beni, a fronte di eventuali altri finanziamenti, salvo che ricorra la preventiva autorizzazione scritta da parte di UniCredit.

Inoltre, UniCredit avrà diritto di dichiarare la decadenza dal beneficio del termine ove ricorrano le ipotesi di cui all'art. 1186 del Codice Civile e di risolvere il contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile qualora, *inter alia*, (i) la Società abbia destinato, anche solo in parte, il mutuo a scopi diversi da quelli per i quali lo stesso è stato concesso; e (ii) fossero promossi a carico della Società atti esecutivi o conservativi o essa divenisse insolvente, ovvero si verificasse qualsiasi evento – a titolo esemplificativo e non esaustivo, ogni mutamento dell'assetto giuridico o societario, tra cui la forma e il capitale sociale, le persone degli amministratori, dei sindaci e dei soci, nonché fusioni, anche per incorporazione, scissioni, scorpori, conferimenti – amministrativo, patrimoniale e finanziario, nonché della situazione economica e finanziaria, che a giudizio di UniCredit comporti un pregiudizio di qualsiasi genere alla capacità di far fronte alle obbligazioni assunte nei confronti della banca o che incida negativamente sulla situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria o economica della Società, o sull'integrità delle garanzie, alla ricezione della comunicazione da parte della Società. In tal caso, UniCredit avrà diritto di esigere l'immediato rimborso di ogni suo credito e di agire senza bisogno di alcuna preventiva formalità, nel modo e con la procedura che riterrà opportuni.

17.3. Contratto di finanziamento stipulato tra l'Emittente ed Intesa Sanpaolo S.p.A. del 29 maggio 2018

In data 29 maggio 2018, la Società ed Intesa Sanpaolo S.p.A. ("**Intesa Sanpaolo**") hanno sottoscritto un contratto di finanziamento avente ad oggetto l'erogazione da parte di Intesa Sanpaolo in favore della Società di un finanziamento pari ad Euro 120.000. Il suddetto contratto di finanziamento è stato garantito da parte di Banca del Mezzogiorno – MedioCredito Centrale S.p.A., tramite il Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese (il "**Fondo di Garanzia**"), per un importo pari ad Euro 96.000, pari al 80% del suo ammontare, e non prevede alcuna garanzia reale. Lo stesso è stato altresì garantito per la percentuale rimanente, pari al 20%, da parte del socio di maggioranza Alessandro Adamo.

Il tasso di interesse applicato è un tasso nominale annuo variabile calcolato come segue: EURIBOR a un mese (calcolato su base 360), più uno spread pari a 4,10%. Il tasso di mora è un tasso d'interesse nominale annuo maggiorato del 2%. Il piano di ammortamento prevede 60 rate mensili con ultima rata prevista il 29 marzo 2025, per effetto della sospensione avvenuta a causa della pandemia COVID-19. Alla Data del Documento di Ammissione, il debito residuo connesso al suddetto finanziamento ammonta ad Euro 56.770,36.

Ai sensi del contratto di finanziamento, è fatto obbligo alla Società, *inter alia*: (i) di inviare ad Intesa Sanpaolo, entro 30 giorni dall'approvazione assembleare, il bilancio d'esercizio annuale, completo di relazione del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale (ove esistente), nonché l'ordine del giorno di assemblee ordinarie e di eventuali assemblee straordinarie non appena convocate e il relativo verbale entro 30 giorni dalla data in cui l'assemblea ha avuto luogo; (ii) di fornire immediatamente, su richiesta, la dichiarazione, la documentazione ed ogni altra notizia o dato sulle proprie condizioni patrimoniali, economiche, finanziarie in conformità con le indicazioni impartite dall'organo di vigilanza delle banche; (iii) di comunicare immediatamente ogni cambiamento o evento di carattere tecnico, amministrativo, giuridico o contenzioso che possa modificare in senso negativo la situazione patrimoniale, economica o finanziaria o possa comunque pregiudicare la capacità operativa, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il verificarsi di circostanze che possano dar luogo al recesso di uno o più soci e il ricevimento della comunicazione di recesso da parte di uno o più soci; (iv) di non abbandonare, sospendere od eseguire in modo non conforme alle previsioni consegnate alla banca il programma finanziato e a non impegnare, in tutto o in parte, le somme ricevute a mutuo per scopi diversi da quelli contrattualmente stabiliti; e (v) in considerazione della natura agevolata della garanzia prestata dal Fondo di Garanzia, di non mutare la finalità dell'investimento e di ottemperare agli impegni assunti in sede di richiesta dell'intervento del Fondo di Garanzia, prendendo atto che gli investimenti dovranno essere documentati non oltre 3 mesi dall'erogazione totale, o da ciascuna erogazione parziale, del finanziamento, e che il mancato rispetto di tale obbligo potrà comportare la revoca della concessione dell'agevolazione.

Inoltre, ai sensi del suddetto contratto di finanziamento, Intesa Sanpaolo ha diritto di dichiarare la decadenza dal beneficio del termine, senza che occorra pronuncia giudiziale, ove ricorrano le ipotesi di cui all'art. 1186 del Codice Civile ovvero sussista, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la richiesta di ammissione a procedure concorsuali o a procedure, anche di natura stragiudiziale, aventi effetti analoghi, e di risolvere il contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile o di recedere dal medesimo ai sensi dell'art. 1373 del Codice Civile al verificarsi di determinate ipotesi, alla ricezione della comunicazione da parte della Società, tra cui, *inter alia*: (i) fusione, scissione, cessione o conferimento di azienda o di ramo d'azienda non previamente autorizzate per iscritto da Intesa Sanpaolo; (ii) esistenza di formalità, ancorché comunicate, che ad insindacabile giudizio di Intesa Sanpaolo, possano risultare pregiudizievoli per la situazione legale, patrimoniale, economica, finanziaria della Società; (iii) inadempimento di obbligazioni di natura creditizia, finanziaria, nonché di garanzia, assunte nei confronti di qualsiasi soggetto e (iv) decadenza dal beneficio del termine, risoluzione o recesso per fatto imputabile alla Società rispetto a qualsiasi terzo finanziatore e relativamente a qualsiasi contratto stipulato. In tal caso, la Società è tenuta a rimborsare tutto quanto dovuto ad Intesa Sanpaolo, ivi compresi gli eventuali interessi di mora, entro 10 giorni lavorativi bancari dalla ricezione della relativa richiesta di Intesa Sanpaolo.

SEZIONE SECONDA

1. PERSONE RESPONSABILI

1.1. Persone responsabili, informazioni provenienti da terzi, relazioni di esperti e approvazione da parte delle autorità competenti

Per le informazioni relative alle persone responsabili, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.1 del Documento di Ammissione.

1.2. Dichiarazione di responsabilità

Per le informazioni relative alle dichiarazioni di responsabilità, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.2 del Documento di Ammissione.

1.3. Relazioni e pareri di esperti

Per le informazioni relative alle relazioni e ai pareri degli esperti, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.3 del Documento di Ammissione.

1.4. Informazioni provenienti da terzi

Per le informazioni relative alle informazioni provenienti da terzi, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.4 del Documento di Ammissione.

1.5. Autorità competente

Consob e Borsa Italiana non hanno esaminato né approvato il contenuto del presente Documento di Ammissione.

L'investitore deve essere consapevole dei rischi derivanti dall'investimento in questa tipologia di emittenti e deve decidere se investire soltanto dopo attenta valutazione.

2. FATTORI DI RISCHIO

Per una descrizione dettagliata dei fattori di rischio relativi all'Emittente nonché al settore in cui l'Emittente opera ed alla quotazione su Euronext Growth Milan – PRO degli Strumenti Finanziari, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 4 del Documento di Ammissione.

3. INFORMAZIONI ESSENZIALI

3.1. Dichiarazione relativa al capitale circolante

Gli amministratori, dopo aver svolto tutte le necessarie e approfondite indagini, sulla scorta di quanto indicato con riferimento al capitale circolante negli “*Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto*” (ESMA32-382-1138) pubblicati dall’ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati), ritengono che il capitale circolante a disposizione dell’Emittente, sia sufficiente per le esigenze attuali dell’Emittente, intendendosi per tali quelle relative ad almeno dodici mesi dalla Data di Ammissione.

3.2. Ragioni dell’Offerta e impiego dei proventi

La Società ritiene che l’ammissione alle negoziazioni degli Strumenti Finanziari su Euronext Growth Milan – PRO le consentirà di ottenere ulteriore visibilità sui mercati di riferimento. I proventi derivanti dall’Aumento di Capitale saranno utilizzati al fine di rafforzare la struttura patrimoniale e finanziaria dell’Emittente nonché perseguire la propria strategia di crescita. Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.4 del Documento di Ammissione.

4. INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE E AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

4.1. Descrizione degli Strumenti Finanziari da offrire e/o da ammettere alla negoziazione

Gli strumenti finanziari di cui è stata richiesta l'ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan – PRO sono le Azioni Ordinarie e i Warrant dell'Emittente.

Alle Azioni Ordinarie è stato attribuito il codice ISIN IT0005523839.

Ai Warrant è stato attribuito il codice ISIN IT0005523821.

4.2. Legislazione in base alla quale gli Strumenti Finanziari sono emessi

Le Azioni Ordinarie e i Warrant sono emessi ai sensi della legislazione italiana.

4.3. Caratteristiche degli Strumenti Finanziari

Le Azioni Ordinarie della Società, prive del valore nominale, hanno godimento regolare, sono liberamente trasferibili, sono assoggettate al regime di dematerializzazione ai sensi degli articoli 83-*bis* e seguenti del TUF e dei relativi regolamenti di attuazione e sono immesse nel sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli.

I Warrant sono al portatore, sono assoggettati al regime di dematerializzazione ai sensi degli articoli 83-*bis* e seguenti del TUF e dei relativi regolamenti di attuazione e sono immessi nel sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli. I Warrant saranno liberamente trasferibili mediante registrazione nei conti detenuti presso Monte Titoli.

4.4. Valuta di emissione degli Strumenti Finanziari

Le Azioni Ordinarie e i Warrant sono denominati in "Euro".

4.5. Descrizione dei diritti connessi agli Strumenti Finanziari

Azioni Ordinarie

Le Azioni Ordinarie sono e saranno liberamente trasferibili ed indivisibili, hanno godimento regolare e conferiscono ai loro titolari uguali diritti. Ogni Azione Ordinaria attribuisce il diritto ad un voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società, nonché gli altri diritti patrimoniali e amministrativi secondo le disposizioni di legge e di Statuto applicabili.

Le Azioni Ordinarie attribuiscono pieno diritto ai dividendi deliberati dall'assemblea, secondo le vigenti disposizioni di legge e statutarie. La data di decorrenza del diritto al dividendo e l'importo del dividendo sono determinati, nel rispetto delle disposizioni di legge e statutarie, con deliberazione dell'assemblea.

Alle Azioni Ordinarie è attribuito un voto per ciascuna Azione Ordinaria, esercitabile sia nelle assemblee ordinarie e straordinarie, nonché gli altri diritti patrimoniali e amministrativi, secondo le norme di legge e dello Statuto applicabili.

In caso di aumento di capitale, i titolari delle Azioni Ordinarie avranno il diritto di opzione sulle azioni di nuova emissione conformemente a quanto previsto all'art. 2441, comma primo, del Codice Civile, salva diversa deliberazione dell'assemblea.

Ciascuna delle Azioni Ordinarie attribuisce i diritti patrimoniali previsti ai sensi di legge e dello Statuto. Ai sensi dell'art. 35 dello Statuto, gli utili netti risultanti dal bilancio approvato, dedotto il 5% per la riserva legale

sino a quando non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale, possono essere in tutto o in parte distribuiti ai soci o destinati a riserva, secondo la deliberazione dell'assemblea.

Per quanto non espressamente previsto dallo Statuto, troveranno applicazione le disposizioni di legge vigenti.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha emesso anche le Azioni a Voto Plurimo.

Le Azioni a Voto Plurimo attribuiscono gli stessi diritti delle Azioni Ordinarie, fatta eccezione per il diritto di voto, che spetta alle Azioni a Voto Plurimo in misura di 3 voti per ogni azione, in relazione a tutte le assemblee della Società.

Le Azioni a Voto Plurimo si convertono automaticamente in Azioni Ordinarie, in rapporto di una nuova Azione Ordinaria per ogni Azione a Voto Plurimo, in via automatica e senza che occorra alcuna deliberazione di alcun organo sociale, compresa l'assemblea speciale delle Azioni a Voto Plurimo ai sensi dell'articolo 2376 c.c., al verificarsi di specifici eventi.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.2.2 del Documento di Ammissione.

Warrant

I Warrant sono assegnati gratuitamente in ragione di 1 (un) Warrant ogni 1 (una) Azione Ordinaria sottoscritta in sede di Aumento di Capitale.

I Warrant sono validi per la sottoscrizione di massime n. 267.857 (duecentosessantasettemilaottococinquantesette) Azioni di Compendio derivanti dall'Aumento di Capitale Warrant nel rapporto di 1 (una) Azione di Compendio ogni 4 (quattro) Warrant posseduti.

Si segnala che le Azioni di Compendio previste nell'Aumento di Capitale Warrant potranno essere sottoscritte durante i periodi di esercizio dei Warrant previsti nel relativo Regolamento Warrant, entro il termine dell'ultimo periodo di esercizio stabilito ai sensi del Regolamento Warrant, allegato in Appendice. Inoltre, il prezzo di sottoscrizione di ciascuna Azione di Compendio, da versare integralmente all'atto della sottoscrizione, è pari per ciascuna Azione di Compendio ad Euro 4,14 (quattro/quattordici), Euro 4,55 (quattro/cinquantacinque) e ad Euro 5,00 (cinque/zero), a seconda del periodo di esercizio.

Inoltre, l'Aumento di Capitale Warrant è previsto che sia liberato contestualmente a ciascuna sottoscrizione e mantenga efficacia anche se parzialmente sottoscritto, nei termini stabiliti dal Regolamento Warrant, salvi gli adempimenti di legge. Infine, si prevede che il termine ultimo per dare esecuzione all'Aumento di Capitale Warrant sia il 31 dicembre 2025 e, ai sensi dell'art. 2439, secondo comma c.c., ove l'Aumento di Capitale Warrant non fosse integralmente sottoscritto si intenderà limitato all'importo risultante dalle sottoscrizioni effettuate entro tale termine.

Per ulteriori informazioni, si rinvia al Regolamento Warrant riportato in Appendice al presente Documento di Ammissione.

4.6. Indicazione delle delibere, delle autorizzazioni e delle approvazioni in virtù delle quali gli Strumenti Finanziari saranno emessi

L'emissione delle Azioni e dei Warrant è stata deliberata in data 12 dicembre 2022 dal Consiglio dell'Amministrazione dell'Emittente con atto a rogito del dott. Marco Lombardo, Notaio in Albano Sant'Alessandro (Rep. n. 3023 - Racc. n. 2192).

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.1.7 del Documento di

Ammissione.

4.7. Data di emissione e di messa a disposizione degli Strumenti Finanziari

Contestualmente al pagamento del prezzo di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, le Azioni Ordinarie e i Warrant saranno messi a disposizione degli aventi diritto, in forma dematerializzata, mediante contabilizzazione sui relativi conti deposito.

4.8. Descrizione di eventuali restrizioni alla trasferibilità degli Strumenti Finanziari

Non sussistono limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni Ordinarie dell'Emittente imposte da clausole statutarie ovvero dalle condizioni di emissione.

Il Regolamento Warrant non prevede limitazioni alla libera circolazione dei Warrant.

Per maggiori informazioni in merito agli Accordi di Lock-up, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.4 del Documento di Ammissione.

4.9. Indicazione dell'esistenza di eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto residuali in relazione agli Strumenti Finanziari

Poiché la Società non è società con titoli ammessi alla negoziazione in mercati regolamentati ad essa non si applicano le disposizioni di cui agli artt. 105 e seguenti del Testo Unico della Finanza in materia di offerte pubbliche di acquisto obbligatorie.

L'articolo 12 dello Statuto contiene, in ossequio alle disposizioni di cui all'articolo 6-*bis* del Regolamento Emittenti, la clausola in materia di offerta pubblica di acquisto di cui alla Scheda Sei del Regolamento Emittenti.

Inoltre, l'articolo 13 dello Statuto prevede che si rendano applicabili, per richiamo volontario e in quanto compatibili, le disposizioni relative alle società quotate di cui al TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria (limitatamente alla disciplina prevista dagli articoli 108 e 111 del TUF).

Per maggiori informazioni si rinvia agli articoli 12 e 13 dello Statuto disponibile sul sito *internet* dell'Emittente.

4.10. Offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi sulle Azioni dell'Emittente nel corso dell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso

Le Azioni dell'Emittente non sono mai state oggetto di alcuna offerta pubblica di acquisto o di scambio.

4.11. Profili fiscali

Si segnala che la normativa fiscale dello Stato Membro dell'investitore e quella del Paese di registrazione dell'Emittente possono avere un impatto sul reddito generato dagli Strumenti Finanziari.

Gli investitori sono pertanto tenuti a rivolgersi ai propri consulenti in merito al regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione degli Strumenti Finanziari e a verificare la natura e l'origine delle somme percepite come distribuzioni sulle Azioni della Società (dividendi o riserve), avendo riguardo anche alla legislazione fiscale dello Stato dell'investitore.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'investimento proposto non è soggetto ad un regime fiscale specifico nei termini di cui all'Allegato 11, punto 4.11, del Regolamento Delegato UE 2019/980.

4.12. Ulteriori impatti

Alla Data del Documento di Ammissione a giudizio dell'Emittente non vi sono impatti sull'investimento in caso di risoluzione a norma della Direttiva 2014/59/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio.

4.13. Offerente

Non applicabile.

5. POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

5.1. Azionisti Venditori

Non vi sono possessori di Azioni che procedono alla vendita; le Azioni saranno offerte, nell'ambito del Collocamento, esclusivamente dall'Emittente; in particolare, il Collocamento avrà oggetto Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale.

5.2. Numero e classe degli strumenti finanziari offerti da ciascuno dei possessori degli strumenti finanziari che procedono alla vendita

Non applicabile.

5.3. Se un azionista principale vende i titoli, l'entità della sua partecipazione sia prima sia immediatamente dopo l'emissione

Non applicabile.

5.4. Accordi di lock-up

Si segnala che quasi tutti gli azionisti e l'Emittente hanno assunto separati impegni di *lock-up* nei confronti del Global Coordinator e Euronext Growth Advisor avente ad oggetto l'intera partecipazione dagli stessi detenuta nell'Emittente alla Data del Documento di Ammissione. In particolare, gli azionisti hanno sottoscritto accordi con i quali si impegnano all'osservanza di determinate previsioni contrattuali dalla data di sottoscrizione di ciascun Accordo di Lock-Up Azionista e sino al dodicesimo mese successivo alla Data di Inizio delle Negoziazioni, fatto salvo che per il socio Alessandro Adamo che ha previsto l'estensione di tale impegno fino al diciottesimo mese successivo alla Data di Inizio delle Negoziazioni (gli "**Accordi di Lock-Up Azionisti**"). La Società ha, invece, sottoscritto un accordo di *lock-up* con il quale si impegna all'osservanza di determinate previsioni contrattuali dalla Data di Inizio delle Negoziazioni fino al diciottesimo mese successivo ("**Accordo di Lock-Up Emittente**" e, congiuntamente agli Accordi di Lock-Up Azionisti, gli "**Accordi di Lock-Up**"). Alla Data del Documento di Ammissione, pertanto, sono soggette agli Accordi di Lock-Up n. 2.408.321 Azioni pari al 96,33% del capitale sociale, al 95,30% delle Azioni Ordinarie e al 97,45% dei diritti di voto.

In base agli Accordi di Lock-Up, l'Emittente e gli azionisti si sono separatamente impegnati nei confronti dell'Euronext Growth Advisor e Global Coordinator, per il periodo di durata dei relativi Accordi di Lock-Up, a non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita o comunque atti di disposizione che abbiano per oggetto, direttamente o indirettamente, l'attribuzione o il trasferimento a terzi, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, delle Azioni detenute nella Società, né a concedere opzioni, diritti od opzioni per l'acquisto o lo scambio delle Azioni, nonché a non stipulare o comunque concludere contratti di *swap* o altri contratti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate, senza il preventivo consenso scritto del Global Coordinator e dell'Euronext Growth Advisor (previa richiesta motivata) che non sarà irragionevolmente negato.

Inoltre, gli azionisti e l'Emittente si sono impegnati, per il periodo di durata dei relativi Accordi di Lock-Up, a non promuovere e/o approvare operazioni di aumento di capitale (se non per ricostruire il capitale o nei casi in cui l'aumento sia eventualmente necessario ai sensi della normativa vigente) o di emissione di obbligazioni, di prestiti obbligazionari convertibili, *warrant* ovvero altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in o scambiare Azioni, senza il preventivo consenso scritto del Global Coordinator e dell'Euronext Growth Advisor che non sarà irragionevolmente negato.

Ai sensi degli Accordi di Lock-Up, gli impegni di cui sopra non si applicano (a) in caso di operazioni di disposizioni derivanti da norme inderogabili di legge e/o regolamentari, (b) da ordini da parte dell'autorità giudiziaria, (c) in caso successione *mortis causa*, (d) in caso di adesione ad un'eventuale offerta pubblica di acquisto o scambio promossa sulle Azioni e rivolta a tutti i titolari di strumenti finanziari della Società, (e) eventuali trasferimenti da parte del socio a favore di una o più società direttamente e/o indirettamente controllate dai soci o controllanti lo stesso, (f) alle Azioni che saranno acquistate dagli azionisti e dall'Emittente, rispettivamente, in seguito alla data di sottoscrizione del rispettivo Accordi di Lock-Up Azionista e alla Data di Inizio delle Negoziazioni e, pertanto, diverse da quelle detenute dagli stessi alla data di sottoscrizione dei relativi Accordi di Lock-Up.

6. SPESE LEGATE ALL'AMMISSIONE DELLE AZIONI ORDINARIE SU EURONEXT GROWTH MILAN – PRO

I proventi derivanti dall'Aumento di Capitale, al netto delle spese relative al processo di Ammissione e delle commissioni di Collocamento, sono stimati in circa Euro 1.700.000.

Si stima che le spese totali relative al processo di ammissione su Euronext Growth Milan – PRO e al Collocamento, ivi incluse le commissioni di Collocamento, ammontano a circa Euro 460.000 e saranno sostenute dall'Emittente.

Per informazioni sulla destinazione dei proventi dell'Aumento di Capitale, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 3, Paragrafo 3.2 del Documento di Ammissione.

7. DILUIZIONE

7.1. Valore della diluizione

7.1.1. Confronto tra le partecipazioni ed i diritti di voto degli attuali azionisti prima e dopo gli Aumenti di Capitale

In esecuzione dell'Aumento di Capitale saranno emesse n. 573.300 Azioni Ordinarie al prezzo di Euro 3,77 per ciascuna Azione Ordinaria. Pertanto, a seguito dell'integrale sottoscrizione delle predette Azioni Ordinarie, i soci alla Data del Documento di Ammissione vedranno la propria partecipazione diluita in misura pari a circa il 22,69%.

Alla Data di Inizio delle Negoziazioni su Euronext Growth Milan – PRO, a seguito della sottoscrizione di n. 573.000 Azioni Ordinarie rivenienti dall'esito dell'Aumento di Capitale, il capitale sociale della Società è suddiviso come segue.

Azionisti	N. Azioni Ordinarie	N. Azioni a Voto Plurimo	Totale N. Azioni	% capitale sociale	% Diritti di Voto	% Azioni Ordinarie oggetto di Ammissione
Alessandro Adamo	-	548.657	548.657	17,85%	39,47%	0%
4AIM SICAF Comparto 2 Crowdfunding	145.260	-	145.260	4,73%	3,48%	5,75%
Saverio Altamura	140.340	-	140.340	4,57%	3,37%	5,56%
Massimo Rossi	140.335	-	140.335	4,57%	3,37%	5,56%
Altri soci ^(*)	1.433.729	-	1.433.729	46,66%	34,38%	56,80%
Mercato ^(**)	664.679	-	664.679	21,63%	15,94%	26,33%
Totale	2.524.343	548.657	3.073.000	100%	100%	100%

^(*) Si intendono tutti i soci dell'Emittente che detengono una partecipazione inferiore al 5% nell'Emittente e che sono soggetti ad Accordi di Lock-Up.

^(**) Si intendono altresì n. 3 azionisti dell'Emittente non soggetti ad Accordi di Lock-Up, che detengono n. 91.679 Azioni Ordinarie, pari al 2,98% del capitale sociale, al 2,20% dei diritti di voto e al 3,63% delle Azioni Ordinarie oggetto di Ammissione.

Nella seguente tabella è illustrata la composizione del capitale sociale dell'Emittente, tenuto conto della sottoscrizione di n. 573.000 Azioni Ordinarie rivenienti dall'esito dell'Aumento di Capitale, assumendo l'integrale esercizio dei n. 573.000 Warrant che danno diritto di sottoscrivere n. 143.250 Azioni Ordinarie.

Azionisti	N. Azioni Ordinarie	N. Azioni a Voto Plurimo	Totale N. Azioni	% capitale sociale	% Diritti di Voto	% Azioni Ordinarie oggetto di Ammissione
Alessandro Adamo	-	548.657	548.657	17,06%	38,16%	0%
4AIM SICAF Comparto 2 Crowdfunding	145.260	-	145.260	4,52%	3,37%	5,45%
Saverio Altamura	140.340	-	140.340	4,36%	3,25%	5,26%
Massimo Rossi	140.335	-	140.335	4,36%	3,25%	5,26%
Altri Soci ^(*)	1.433.729	-	1.433.729	44,58%	33,24%	53,75%
Mercato ^(**)	807.929	-	807.929	25,12%	18,73%	30,29%
Totale	2.667.593	548.657	3.216.250	100%	100%	100%

^(*) Si intendono tutti i soci dell'Emittente che detengono una partecipazione inferiore al 5% nell'Emittente e che sono soggetti ad Accordi di Lock-Up.

(*) Si intendono altresì n. 3 azionisti dell'Emittente non soggetti ad Accordi di Lock-Up, che detengono n. 91.679 Azioni Ordinarie, pari al 2,85% del capitale sociale, al 2,13% dei diritti di voto e al 3,44% delle Azioni Ordinarie oggetto di Ammissione.

7.1.2. Confronto tra il valore del patrimonio netto e il prezzo del Collocamento

La tabella che segue illustra il confronto tra il valore del patrimonio netto consolidato per Azione risultante dal bilancio intermedio al 30 giugno 2022 e il prezzo di offerta per Azione Ordinaria in tale Aumento di Capitale¹.

Patrimonio netto per azione al 30 giugno 2022	Prezzo per Azione dell'Offerta
0,094	3,77

7.2. Diluizione degli attuali azionisti qualora una parte dell'emissione di Azioni sia riservata solo a determinati investitori

Non applicabile. Per maggiori informazioni in merito alla diluizione, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 7, Paragrafo 7.1.

¹ In considerazione della trasformazione in società per azioni della Società deliberata in data 31 ottobre 2022, il patrimonio netto per azione è stato calcolato suddividendo lo stesso per il numero di azioni emesse in esecuzione della relativa delibera di trasformazione.

8. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

8.1. Soggetti che partecipano all'operazione

La seguente tabella indica i soggetti che partecipano all'operazione e il relativo ruolo.

Soggetto	Ruolo
Dotstay S.p.A.	Emittente
Gianni & Origoni	<i>Deal Counsel</i>
EnVent Capital Markets Ltd	Euronext Growth Advisor e Global Coordinator
BDO Italia S.p.A.	Società di Revisione

A giudizio dell'Emittente, l'Euronext Growth Advisor opera in modo indipendente dall'Emittente e dai componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

8.2. Indicazione di altre informazioni contenute nella nota informativa sugli strumenti finanziari sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali dei conti.

Non applicabile.

REGOLAMENTO DEI WARRANT “WARRANT DOTSTAY 2022-2025”

(di seguito il “**Regolamento**”)

Articolo 1 - Definizioni

Ai fini del presente Regolamento i termini indicati qui di seguito hanno il seguente significato:

TERMINE	SIGNIFICATO
Assemblea	Significa l'assemblea dei soci dell'Emittente del 31 ottobre 2022.
Aumento di Capitale	Significa l'aumento di capitale sociale a pagamento, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, c.c., per massimi nominali Euro 21.428,56 oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime 1.071.428 azioni ordinarie per un controvalore massimo di Euro 4.714.283,20, a servizio del Collocamento Istituzionale, deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 12 dicembre 2022, in parziale esecuzione della Delega.
Aumento di Capitale Warrant	Significa l'aumento di capitale, a pagamento, in via scindibile progressivo, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, c.c., in una o più <i>tranche</i> per un ammontare complessivo massimo pari a Euro 1.566.964 comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 267.857 Azioni di Compendio, da riservarsi all'esercizio di <i>Warrant</i> assegnati nell'ambito del Collocamento Istituzionale, deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 12 dicembre 2022, in parziale esecuzione della Delega.
Azioni	Significa le azioni ordinarie di Dotstay S.p.A., senza indicazione del valore nominale, con godimento regolare e liberamente trasferibili.
Azioni di Compendio	Significa le massime numero 267.857 Azioni della Società, prive di valore nominale, aventi godimento regolare e le medesime caratteristiche delle Azioni in circolazione alla data di efficacia dell'esercizio dei <i>Warrant</i> , rivenienti dall'Aumento di Capitale <i>Warrant</i> destinate esclusivamente all'esercizio dei <i>Warrant</i> .
Borsa Italiana	Significa Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Collocamento Istituzionale	L'offerta di Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale rivolta esclusivamente a (i) investitori qualificati italiani, quali definiti dagli artt. 100 del D.lgs. n. 58/1998 (“ TUF ”) e 35, comma 1, lettera d), del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera del 15 febbraio 2018, n. 20307; (ii) investitori qualificati/istituzionali, al di fuori dell'Italia, con esclusione degli investitori istituzionali di Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti, ai sensi della <i>Regulation S dello United States Securities Act</i> del 1933, e di ogni altro paese estero nel quale il collocamento non sia possibile in assenza di una autorizzazione delle competenti autorità, in esenzione dalle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari previsti dalle sopra menzionate disposizioni e dalle equivalenti disposizioni di legge e regolamentari applicabili all'estero, con conseguente esclusione dalla pubblicazione di un prospetto informativo; (iii) altre categorie di investitori, con modalità tali per quantità dell'offerta e qualità dei destinatari della stessa da rientrare nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari previsti dall'art. 1 del Regolamento (UE) 2017/1129, dall'art. 100 del TUF e dall'art. 34-ter del Regolamento

	Emittenti Consob e delle equivalenti disposizioni di legge e regolamentari applicabili all'estero, con conseguente esclusione dalla pubblicazione di un prospetto informativo.
Consiglio di Amministrazione	Significa il consiglio di amministrazione dell'Emittente.
Delega	Significa la facoltà attribuita al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, di aumentare il capitale sociale a pagamento, in una o più volte ed in via scindibile o inscindibile, con o senza <i>warrant</i> e anche a servizio dell'esercizio dei <i>warrant</i> , entro e non oltre il 31 ottobre 2027, per massimi euro 10.000.000 comprensivi di sovrapprezzo, nel rispetto del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 c.c., o anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 comma 4, primo e secondo periodo, c.c., ovvero nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, e ai sensi dell'art. 2441 comma 5 c.c. (e art. 2441, comma 4, secondo periodo, c.c., ove applicabile) in quanto da riservare a investitori qualificati e/o investitori professionali (anche esteri), con facoltà di prevedere l'immediata efficacia delle sottoscrizioni; emettendo azioni ordinarie, deliberato dall'Assemblea.
Dividendi Straordinari	Significa la distribuzione di dividendi in denaro o in natura che la Società qualifica addizionali rispetto ai dividendi derivanti dalla distribuzione dei normali risultati di esercizio oppure rispetto alla normale politica dei dividendi.
Emittente o Società o Dotstay	Significa Dotstay società per azioni ai sensi del diritto italiano, con sede legale in Milano (MI), via Benigno Crespi 57, 20121, codice fiscale partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 08369730968, REA MI – 2020889.
EGM PRO	Significa Euronext Growth Milan Segmento Professionale, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..
Euronext Securities	Significa Monte Titoli S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6, nella sua attività di società di gestione accentrata di strumenti finanziari, nonché qualunque altro soggetto che dovesse sostituire in futuro Monte Titoli nell'attività qui prevista.
Giorno di Borsa Aperta	Significa un giorno di mercato aperto secondo il calendario delle negoziazioni di Borsa Italiana.
Intermediario	Significa un intermediario autorizzato aderente al sistema di gestione accentrata da Euronext Securities.
Periodi di Esercizio	Ha il significato di cui all'Articolo 3.2.
Periodi Ristretti	Ha il significato di cui all'Articolo 4.1.
Prezzo di Collocamento	Significa Euro 3,77
Prezzi di Esercizio	Ha il significato di cui all'Articolo 3.1.
Regolamento	Significa il presente Regolamento dei "Warrant DOTSTAY 2022-2025".
Termine Ultimo per l'Esercizio	Significa l'ultimo giorno utile per esercitare i Warrant ossia il 31 dicembre 2025.
Warrant	Significa i <i>warrant</i> denominati "Warrant DOTSTAY 2022-2025", validi per sottoscrivere, salvo modifiche ai sensi dell'Articolo 5 del Regolamento, n. 1 Azione di Compendio per ogni n. 4 <i>Warrant</i> posseduti.

Articolo 2 – Emissione dei Warrant

- 2.1 I *Warrant* sono emessi in attuazione della delibera dell'Assemblea che ha disposto, *inter alia*, (i) condizionatamente all'efficacia della delibera di trasformazione in società per azioni, di attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, di aumentare il capitale sociale a pagamento, in una o più volte ed in via scindibile o inscindibile, con o senza warrant e anche a servizio dell'esercizio dei warrant, entro e non oltre il 31 ottobre 2027, per massimi euro 10.000.000,00 comprensivi di sovrapprezzo, nel rispetto del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 c.c., o anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 comma 4, primo e secondo periodo, c.c., ovvero nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, e ai sensi dell'art. 2441 comma 5 c.c. (e art. 2441, comma 4, secondo periodo, c.c., ove applicabile) in quanto da riservare a investitori qualificati e/o investitori professionali (anche esteri), con facoltà di prevedere l'immediata efficacia delle sottoscrizioni; emettendo azioni ordinarie.
- 2.2 In parziale esecuzione della Delega, il Consiglio di Amministrazione in data 12 dicembre 2022, ha deliberato nell'ambito del Collocamento Istituzionale:
- (a) l'Aumento di Capitale a pagamento, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4 e 5, c.c. per massimi nominali Euro 21.428,56 (ventunmilaquattrocentoventotto/cinquantasei), oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime 1.071.428 (unmilionesettantumilaquattrocentoventotto) azioni ordinarie per un controvalore massimo di Euro 4.714.283,20 a servizio dell'operazione di quotazione su Euronext Growth Milan – PRO;
 - (b) l'emissione gratuita di massimi n. 1.071.428 Warrant, nel rapporto di n. 1 warrant ogni azione sottoscritta; e
 - (c) l'Aumento di Capitale Warrant a pagamento e in via scindibile progressivo, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, c.c., in una o più tranches, per ammontare complessivo massimo di Euro 1.566.964 (unmilionequinquecentosessantaseimilanovecentosessantaquattro) comprensivi di sovrapprezzo a servizio dei Warrant mediante emissione di massime n. 267.857 (duecentosessantasettemilaottocentocinquantasette) Azioni di Compendio, da sottoscrivere in ragione di n. 1 (una) Azione di Compendio ogni n. 4 (quattro) Warrant posseduti, entro il termine finale fissato al 31 dicembre 2025.
- 2.3 I Warrant, di cui verrà richiesta l'ammissione alle negoziazioni su EGM -PRO, saranno immessi nel sistema di gestione accentrata presso Euronext Securities, in regime di dematerializzazione ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti, circoleranno separatamente dalle Azioni cui sono stati abbinati a partire dalla data di emissione e saranno liberamente trasferibili. I Warrant rimarranno quotati anche qualora gli strumenti finanziari della Società fossero ammessi alle negoziazioni sul segmento ordinario di Euronext Growth Milan.

Articolo 3 – Condizioni e modalità di esercizio dei Warrant

- 3.1 Fatte salve le eventuali modifiche di cui all'Articolo 5, i titolari dei *Warrant* hanno la facoltà di sottoscrivere le Azioni di Compendio, nel rapporto di 1 (una) Azione di Compendio per ogni 4 (quattro) *Warrant* posseduti, a un prezzo come di seguito esplicitato ("**Prezzo di Esercizio**").
- 3.2 Salvo quanto previsto successivamente in tema di Periodo Ristretto, la sottoscrizione delle Azioni di Compendio da parte di ciascun titolare dei *Warrant* potrà avvenire nel periodo ricompreso tra il 2-13 ottobre 2023 (inclusi), nel periodo ricompreso tra l'1-15 ottobre 2024 (inclusi) e nel periodo ricompreso tra l'1-15 ottobre 2025 (inclusi) (ognuno, il "**Periodo di Esercizio**").

Periodo di Esercizio	Prezzo di Esercizio
----------------------	---------------------

2-13 ottobre 2023	$P_1 = P_{IPO} (1 + 10\%) = \text{Euro } 4,14$
1-15 ottobre 2024	$P_2 = P_1 (1 + 10\%) = \text{Euro } 4,55$
1-15 ottobre 2025	$P_3 = P_2 (1 + 10\%) = \text{Euro } 5,00$

- 3.3 Le richieste di esercizio dei *Warrant* e di sottoscrizione delle Azioni di Compendio potranno essere effettuate in qualsiasi giorno lavorativo bancario nel corso di ciascun Periodo di Esercizio, e dovranno essere presentate all'Intermediario aderente a Euronext Securities presso cui sono depositati i *Warrant*.
- 3.4 Resta inteso che, qualora i titolari dei *Warrant* non richiedano di sottoscrivere le Azioni di Compendio entro il termine finale di ciascun Periodo di Esercizio, essi perderanno il relativo diritto per quel determinato Periodo di Esercizio, fatta salva la facoltà di esercitare i *Warrant* in ognuno dei successivi Periodi di Esercizio.
- 3.5 All'atto della presentazione della richiesta di sottoscrizione, il portatore del *Warrant* dovrà anche prendere atto e accettare che le Azioni di Compendio sottoscritte in esercizio dei *Warrant* non sono state registrate ai sensi del *Securities Act* del 1933 e successive modifiche, vigente negli Stati Uniti d'America e dovrà dichiarare di non essere una "*U.S. Person*" come definita ai tempi della "*Regulation S*". Nessuna Azioni di Compendio richiesta in esercizio dei *Warrant* sarà attribuita ai titolari dei *Warrant* che non soddisfino le condizioni sopra descritte.
- 3.6 Il Prezzo di Esercizio delle Azioni di Compendio dovrà essere integralmente versato all'atto della presentazione delle richieste di esercizio, senza aggravio di commissioni e di spese a carico dei richiedenti.
- 3.7 La messa a disposizione per la negoziazione, per il tramite di Euronext Securities, delle Azioni di Compendio sottoscritte dai titolari dei *Warrant* durante uno dei Periodi di Esercizio avranno luogo il giorno di liquidazione successivo al termine dell'ultimo giorno di ciascun Periodo di Esercizio.
- 3.8 Le Azioni di Compendio avranno godimento pari a quello delle Azioni negoziate su EGM -PRO alla data di efficacia dell'esercizio dei *Warrant*.
- 3.9 I *Warrant* dovranno essere esercitati, a pena di decadenza, presentando la richiesta di sottoscrizione delle Azioni di Compendio entro il 31 dicembre 2025 (il "**Termine Ultimo per l'Esercizio**"). Pertanto, a partire dalla data successiva al Termine Ultimo per l'Esercizio, i *Warrant* per i quali non sia stata presentata una richiesta di sottoscrizione diverranno definitivamente privi di effetto.
- 3.10 Il Consiglio di Amministrazione potrà, fatta eccezione per i periodi di sospensione di cui al successivo articolo 4, a propria discrezione e previo tempestivo preavviso, stabilire dei periodi di sottoscrizione aggiuntivi della durata compresa tra 15 e 60 Giorni di Borsa Aperta ("**Periodo di Esercizio Addizionale**") durante il quale al portatore dei *Warrant* sarà data la facoltà di esercitarli e di sottoscrivere le Azioni di Compendio al Prezzo di Esercizio del periodo di esercizio successivo.

Articolo 4 – Sospensione dell'esercizio dei *Warrant*

- 4.1 L'esercizio dei *Warrant* sarà in ogni caso sospeso:
- (a) dal giorno successivo (incluso) alla data in cui il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente abbia deliberato di convocare l'Assemblea dei soci dell'Emittente, sia in sede ordinaria sia in sede straordinaria, fino al giorno successivo (escluso) a quello in cui abbia avuto luogo l'Assemblea dei soci, anche in convocazione successiva alla prima; e

- (b) fermo restando quanto previsto all'Articolo 5, dal giorno successivo (incluso) alla data in cui il Consiglio di Amministrazione abbia deliberato di proporre la distribuzione di dividendi, fino al giorno antecedente (incluso) a quello dello stacco dei dividendi eventualmente deliberati dall'Assemblea dei soci. In tal caso, le richieste di sottoscrizione presentate prima del giorno successivo alla riunione del Consiglio di Amministrazione che abbia proposto la distribuzione di dividendi avranno effetto, in ogni caso, entro il giorno antecedente lo stacco del dividendo.

(ciascuno un "Periodo Ristretto")

Articolo 5 – Diritti dei portatori dei Warrant in caso di operazioni sul capitale sociale della Società

5.1 Qualora la Società dia esecuzione, entro il Termine Ultimo per l'Esercizio:

- (a) ad aumenti di capitale a pagamento, mediante emissione in opzione di nuove Azioni, anche al servizio di warrant validi per la loro sottoscrizione, o di obbligazioni convertibili o con warrant, o comunque a operazioni che diano luogo allo stacco di un diritto negoziabile, il Prezzo di Esercizio sarà diminuito di un importo, arrotondato al millesimo di Euro inferiore, pari a:

$$(P_{cum} - P_{ex})$$

ove:

- **Pcum** rappresenta la media aritmetica semplice degli ultimi cinque prezzi ufficiali "cum diritto" (di opzione relativo all'aumento di cui trattasi) dell'azione ordinaria di Dotstay registrati su EGM - PRO;
 - **Pex** rappresenta la media aritmetica semplice dei primi cinque prezzi ufficiali "ex diritto" (di opzione relativo all'aumento di cui trattasi) dell'azione ordinaria registrati su EGM - PRO;
- (b) ad aumenti gratuiti del capitale mediante assegnazione di nuove azioni, il numero di Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun Warrant sarà proporzionalmente aumentato e il Prezzo di Esercizio per azione sarà proporzionalmente ridotto;
- (c) a distribuzione di Dividendi Straordinari, il numero di Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun Warrant rimarrà invariato, mentre il Prezzo di Esercizio sarà modificato sottraendo a quest'ultimo il valore del Dividendo Straordinario per azione;
- (d) al raggruppamento o al frazionamento delle Azioni, saranno modificati di conseguenza il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun Warrant e il Prezzo di Esercizio applicando il rapporto in base al quale sarà effettuato il raggruppamento o il frazionamento delle Azioni;
- (e) ad aumenti gratuiti del capitale senza emissione di nuove azioni o a riduzioni del capitale per perdite senza annullamento di Azioni, non saranno modificati né il Prezzo di Esercizio né il numero di Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun Warrant;
- (f) ad aumenti del capitale mediante emissione di azioni con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4, 5, 6 e 8, codice civile, non saranno modificati né il Prezzo di Esercizio, né il numero di Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun Warrant;
- (g) a operazioni di fusione o scissione in cui la Società non sia la società incorporante o

beneficiaria, a seconda dei casi, sarà conseguentemente modificato il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili sulla base dei relativi rapporti di concambio o assegnazione, a seconda dei casi.

Gli adeguamenti che precedono verranno proposti in deliberazione all'organo competente, unitamente all'operazione sul capitale che determina l'adeguamento stesso, per quanto necessario.

- 5.2 Qualora venisse data esecuzione ad altra operazione entro il Termine Ultimo per l'Esercizio, diversa da quelle sopra elencate, che produca effetti analoghi a quelli sopra considerati, potrà essere rettificato il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun *Warrant* e/o il Prezzo di Esercizio e/o il rapporto di esercizio, secondo metodologie di generale accettazione e con criteri compatibili con quelli desumibili dal disposto del presente Regolamento.
- 5.3 Nei casi in cui, per effetto di quanto previsto nel presente Regolamento, all'atto dell'esercizio del *Warrant* spettasse un numero non intero di Azioni, il portatore dei *Warrant* avrà diritto di sottoscrivere Azioni di Compendio fino alla concorrenza del numero intero inferiore e non potrà far valere alcun diritto sulla parte frazionaria.

Articolo 6 – Esercizio anticipato dei Warrant e/o al di fuori del Periodo di Esercizio

- 6.1 Fermo quanto previsto al precedente articolo 5, e fatta eccezione per i Periodi Ristretti di cui al precedente articolo 4, al portatore dei *Warrant* sarà altresì data la facoltà di esercitare il diritto di sottoscrivere il numero di Azioni di Compendio per ciascun *Warrant*, anche anticipatamente rispetto ai e/o al di fuori dai Periodi di Esercizio nei seguenti casi:
- (a) qualora la Società dia esecuzione ad aumenti di capitale a pagamento, mediante emissione in opzione di nuove azioni, anche al servizio di altri warrant validi per la loro sottoscrizione, o di obbligazioni convertibili – dirette o indirette – o con warrant. In tale ipotesi, al portatore dei Warrant sarà data la facoltà di esercitare il diritto di sottoscrivere le Azioni di Compendio, con effetto entro la data di stacco del diritto di opzione;
 - (b) qualora la Società deliberi una modificazione delle disposizioni dello statuto sociale concernenti la ripartizione di utili. In tale ipotesi, al portatore dei Warrant sarà data la facoltà di esercitare il diritto di sottoscrivere le Azioni di Compendio con effetto entro la data dell'Assemblea chiamata ad approvare le relative deliberazioni;
 - (c) qualora, ai sensi dello statuto, sia promossa un'offerta pubblica di acquisto e/o scambio sulle Azioni il cui termine di adesione non cada durante i Periodi di Esercizio. In tale ipotesi, al portatore dei Warrant sarà data la facoltà di esercitare il diritto di sottoscrivere le Azioni di Compendio con effetto entro il termine di adesione all'offerta pubblica di acquisto e/o scambio, in modo da poter eventualmente aderire a detta offerta apportando alla stessa le Azioni di Compendio;
 - (d) qualora il Consiglio di Amministrazione della Società deliberi di proporre la distribuzione di dividendi straordinari. In tale ipotesi, al portatore dei Warrant sarà data la facoltà di esercitare il diritto di sottoscrivere le Azioni di Compendio con effetto entro la data di stacco del dividendo;
 - (e) qualora la Società dia esecuzione ad aumenti gratuiti di capitale, mediante assegnazione di nuove azioni. In tale ipotesi, al portatore dei Warrant sarà data la facoltà di esercitare il diritto di sottoscrivere le Azioni di Compendio con effetto in tempo utile per procedere al calcolo del rapporto di assegnazione delle nuove azioni e a tale assegnazione.

Nei casi di cui al presente paragrafo, il prezzo di esercizio a cui sarà possibile esercitare i *Warrant* sarà pari al Prezzo di Esercizio relativo al Periodo di Esercizio immediatamente successivo.

Articolo 7 – Regime Fiscale

- 7.1 L'assegnazione, l'acquisto, la detenzione, la cessione e l'esercizio dei *Warrant* da parte dei rispettivi titolari sono soggetti al regime fiscale di volta in volta vigente e applicabile al singolo titolare.

Articolo 8 – Ammissione alle negoziazioni

- 8.1 Sarà presentata domanda di ammissione alle negoziazioni su EGM -PRO dei *Warrant* a Borsa Italiana. Ove, per qualsiasi motivo, l'ammissione alle negoziazioni non potesse essere ottenuta, i termini e le condizioni del Regolamento saranno, se del caso, modificati in modo da salvaguardare i diritti dallo stesso attribuibili ai portatori di *Warrant*.

Articolo 9 – Varie

- 9.1 Tutte le comunicazioni della Società ai titolari dei *Warrant* verranno effettuate, ove non diversamente disposto dalla legge, mediante comunicato stampa diffuso tramite SDIR (o diverso sistema, anche di stoccaggio autorizzato, di volta in volta applicabile agli emittenti quotati su Euronext Growth Milan - PRO) e riportato sul sito *internet* della Società.
- 9.2 Il presente Regolamento è disciplinato dalla legge italiana.
- 9.3 Il presente Regolamento può essere modificato a condizione che le modifiche siano approvate con il consenso della maggioranza dei titolari di *Warrant* tempo per tempo in circolazione con deliberazione assunta nell'ambito di una propria assemblea. L'Assemblea dei portatori dei *Warrant* dovrà essere convocata con le modalità e nei termini di legge e di statuto relativi all'Assemblea dei soci. L'avviso di convocazione dovrà indicare giorno, ora e luogo di convocazione con la descrizione degli argomenti posti all'ordine del giorno che saranno oggetto di trattazione. All'assemblea dei portatori dei *Warrant* hanno diritto di intervenire e votare tutti i titolari dei *Warrant* anche a mezzo di delega ai sensi di legge. La legittimazione all'intervento e al voto all'Assemblea dei portatori di *Warrant* è regolamentata ai sensi di legge e per espresso richiamo volontario alla vigente disciplina in tema di Assemblea dei soci.
- 9.4 Fermo restando quanto altro previsto nel presente Regolamento, il Consiglio di Amministrazione (ovvero il Consigliere delegato) della Società potrà inoltre – in qualunque momento – apportare al presente Regolamento ogni modifica ritenuta necessaria od opportuna – senza la necessità del preventivo assenso da parte dei titolari dei *Warrant* – al fine di: (i) rendere il presente Regolamento conforme alla legislazione vigente e applicabile alla Società e a eventuali disposizioni modificative della stessa; (ii) tenere conto delle eventuali raccomandazioni od osservazioni delle competenti autorità, giudiziarie, di controllo o di vigilanza e/o di Borsa Italiana S.p.A.; e/o (iii) eliminare errori materiali, ambiguità o imprecisioni nel testo. La Società provvederà tempestivamente a comunicare le modifiche al presente Regolamento così apportate con le modalità specificate dal presente articolo.
- 9.5 Il possesso dei *Warrant* comporta la piena accettazione di tutte le condizioni fissate nel presente Regolamento.
- 9.6 Qualsiasi contestazione relativa ai *Warrant* e alle disposizioni del presente Regolamento sarà deferita in via esclusiva al Foro di Milano con espressa esclusione di qualsivoglia foro alternativo, salvo il caso in cui il portatore dei *Warrant* rivestisse la qualifica di "consumatore" ai sensi dell'art. 3

del D. Lgs. 6 settembre 2005, n. 206, nel qual caso sarà competente il Foro di residenza o di domicilio elettivo del consumatore.