

COMUNICATO STAMPA

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI DOTSTAY HA APPROVATO LA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2026

RICAVI IN SIGNIFICATIVA CRESCITA +21%

Si riepongono i dati finanziari consolidati al 30.06.2026

- **Ricavi delle Vendite:** 802 migliaia di Euro, rispetto a 665 migliaia di Euro al 30 giugno 2025 (in crescita di circa + 21%);
- **Valore della produzione:** 835 migliaia di Euro, rispetto a 698 migliaia di Euro al 30 giugno 2025 (in crescita del +20%);
- **EBITDA¹:** -443 migliaia di Euro, rispetto a -466 migliaia di Euro al 30 giugno 2025;
- **EBIT²:** -586 migliaia di Euro, rispetto a -584 migliaia di Euro al 30 giugno 2025;
- **Risultato Netto:** -588 migliaia di Euro, rispetto a Euro -590 migliaia al 30 giugno 2025
- **Posizione Finanziaria Netta:** positiva (cassa) per 193 migliaia di Euro, rispetto ad una PFN positiva (cassa) di 374 migliaia di Euro al 31 dicembre 2025;
- **Immobili totali:** 72 di cui 66 in locazione diretta e 6 in gestione immobiliare, rispetto ai 76 del 31 dicembre del 2025 (di cui 70 in locazione diretta e 6 in gestione immobiliare).

Milano, 24 settembre 2026 - Il Consiglio di Amministrazione di Dotstay S.p.A. ("**Dotstay**" o la "**Società**"), società attiva nel settore immobiliare come operatore di *relocation* e *property management* per locazioni di medio-lungo termine, con azioni negoziate su Euronext Growth Milan - Segmento Professionale, ha esaminato e approvato, in data odierna, la relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2026, redatta secondo i principi contabili italiani e sottoposta volontariamente a revisione contabile limitata.

Alessandro Adamo, fondatore e Amministratore Delegato di Dotstay, ha così commentato: *"I risultati del primo semestre 2026 confermano l'efficacia del percorso strategico che abbiamo intrapreso. Siamo soddisfatti dell'incremento del fatturato, trainato dal consolidamento dei ricavi dalle locazioni e anche dal rilancio dell'attività della controllata DS Real Estate, con cui a marzo abbiamo concluso la prima compravendita immobiliare. Sebbene il risultato netto risenta ancora di oneri straordinari e accantonamenti non ricorrenti legati ai piani tributari, la solidità del nostro core business si rileva grazie al miglioramento dell'EBITDA, accompagnato da una riduzione della perdita operativa. Questo dato certifica che le azioni di efficientamento dell'attività e ottimizzazione dei costi stanno dando i frutti sperati, tracciando un percorso chiaro verso una redditività sostenibile nel lungo termine"*.

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

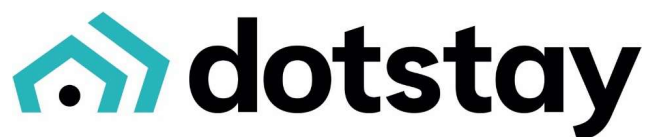
² Indicatore alternativo di Performance: L'EBIT (Earnings before interest and taxes) indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari.

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968



PRINCIPALI RISULTATI ECONOMICO-FINANZIARI CONSOLIDATI AL 30 GIUGNO 2026

I **Ricavi delle Vendite** si attestano a 802 migliaia di Euro, in crescita del 21% rispetto a 665 migliaia di Euro registrati al 30 giugno 2025. L'incremento dei ricavi riflette il progressivo consolidamento del core business delle locazioni, cui si aggiunge il contributo crescente della controllata DS Real Estate, la cui attività di compravendita immobiliare ha registrato nel semestre i primi risultati concreti

Il **Valore della Produzione** del primo semestre 2026 è pari a 835 migliaia di Euro, rispetto a 698 migliaia di Euro del primo semestre 2025, in crescita del +20%. Oltre alla spinta del fatturato caratteristico, la variazione beneficia del contributo complessivo delle attività gestite dalla controllata DS Real Estate e delle restanti componenti operative del valore della produzione.

I **Costi Totali** si attestano a 1,1 milioni di Euro e comprendono costi del personale per 107 migliaia di Euro, costi per godimento di beni di terzi per 707 migliaia di Euro, costi per servizi per 306 migliaia di Euro.

L'**EBITDA** è pari a -443 migliaia di Euro, in lieve miglioramento rispetto a -466 migliaia di Euro registrati al 30 giugno 2025. Tale dato, tuttavia, considera oneri diversi e accantonamenti straordinari per rischi, non riconducibili alla gestione caratteristica e aventi natura non ricorrente, relativi principalmente agli stanziamenti connessi ai piani tributari dilazionati.

L'**EBITDA normalizzato**, al netto di tali componenti straordinarie si attesta a -286 migliaia di Euro, rispetto a -370 migliaia di Euro registrati nel primo semestre 2025, evidenziando il progressivo miglioramento della gestione caratteristica.

L'**EBIT** è pari a -586 migliaia di Euro, rispetto a -584 migliaia di Euro del primo semestre 2025.

Il **Risultato Netto** è pari a -588 migliaia di Euro, in lieve miglioramento rispetto ai -590 migliaia di Euro al 30 giugno 2025.

La **Posizione Finanziaria Netta** è positiva (cassa) per 193 migliaia di Euro, rispetto a una PFN positiva (cassa) di 374 migliaia di Euro al 31 dicembre 2025. La Posizione Finanziaria Netta, pur riducendosi rispetto al 31 dicembre 2025, permane positiva per Euro 193 mila. La variazione è riconducibile principalmente all'assorbimento di liquidità della gestione nel semestre e alla dinamica dei debiti tributari, in un contesto caratterizzato tuttavia dall'assenza di esposizione bancaria e dal rafforzamento patrimoniale realizzato attraverso gli aumenti di capitale.

Il **Patrimonio Netto** è pari a 312 migliaia di Euro, rispetto a 670 migliaia di Euro al 31 dicembre 2025. L'impatto della perdita del semestre è stato parzialmente assorbito dal rafforzamento patrimoniale realizzato nel periodo, derivante dall'Aumento di Capitale deliberato il 27 maggio 2026, nel contesto del quale, nel mese di giugno 2026, sono state collocate n. 127.777 azioni ordinarie di nuova emissione per un controvalore di Euro 229.998,60.

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO DEL PERIODO

In data **2 gennaio 2026**, la Società – avvalendosi della facoltà di collocare, nei termini e nei modi di legge, le azioni rivenienti dall'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile, a pagamento e in via scindibile, entro il 31 dicembre 2025 per un importo di massimi Euro 300.000, deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 27 novembre 2025, in esecuzione della delega conferita ai sensi dell'articolo 2443 c.c. dall'assemblea straordinaria degli azionisti in data 31 ottobre 2022 (la "**Delega**") - ha proceduto al collocamento di n. 111.110 azioni di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di Capitale, per un controvalore complessivo di Euro 199.998, comprensivi di sovrapprezzo.

In data **20 gennaio 2026**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato i *key performance indicator* ("**KPI**") relativi agli immobili al 31 dicembre 2025, registrando n. 6 immobili in gestione immobiliare e n. 70 immobili in locazione diretta.

In data **29 gennaio 2026**, l'azionista e Amministratore Delegato Alessandro Adamo ha comunicato alla Società la rinuncia alle azioni a voto plurimo dallo stesso detenute, richiedendone la conseguente conversione in azioni ordinarie, ai sensi dell'art. 7 dello statuto sociale. In ragione di quanto sopra, n. 548.657 azioni a voto plurimo sono state convertite in un pari numero di azioni ordinarie, con efficacia nei confronti della Società alla fine del mese di gennaio 2026.

In data **2 febbraio 2026**, l'azionista e Amministratore Delegato Alessandro Adamo ha comunicato alla Società il cambiamento sostanziale della propria partecipazione a seguito della conversione di n. 548.657 azioni a voto plurimo in altrettante azioni ordinarie. In particolare, i diritti di voto detenuti da Alessandro Adamo, pari, prima della conversione, al 31,92% si sono ridotti al di sotto della soglia del 15% e risultano, alla data di comunicazione del cambiamento sostanziale, pari al 13,52%.

In data **5 febbraio 2026**, il Consiglio di Amministrazione in conformità con quanto disposto dall'art. 6-bis del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, ha confermato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo all'Amministratore Giuseppe Livigni.

In data **11 febbraio 2026**, la Società ha comunicato la nuova composizione del capitale sociale interamente sottoscritto e versato a seguito della conversione n. 548.657 azioni a voto plurimo in altrettante azioni ordinarie.

In data **8 aprile 2026**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di sottoporre all'Assemblea dei soci la risoluzione consensuale dell'incarico di revisione legale conferito alla società di revisione BDO Audit Service S.r.l., nonché il conferimento ad altro soggetto dell'incarico di revisione legale per gli esercizi 2025, 2026 e 2027.

In data **16 aprile 2026**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato i KPI relativi agli immobili al 31 marzo 2026, registrando n. 7 immobili in gestione immobiliare, n. 69 immobili in locazione diretta.

In data **27 aprile 2026**, l'Assemblea degli Azionisti ha approvato la risoluzione consensuale dell'incarico di revisione legale dei conti conferito a BDO Audit Services S.r.l. e il conferimento dell'incarico alla società di revisione Nexia Audirevi S.p.A.

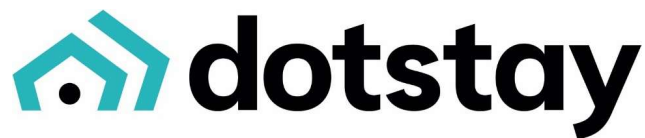
In data **27 maggio 2026**, il Consiglio di Amministrazione ha dato parziale esecuzione alla Delega, deliberando di aumentare il capitale sociale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 del Codice Civile, a pagamento e in via scindibile, entro il 23 settembre 2026 per un importo di massimi Euro 500.000,00

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968



comprensivi di sovrapprezzo, da liberarsi in denaro, mediante emissione di massime n. 277.777 nuove azioni ordinarie prive di valore nominale espresso e fungibili e aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione (l'“**Aumento di Capitale**”).

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

In data **6 luglio 2026**, la Società ha comunicato la nuova composizione del capitale sociale della Società, interamente sottoscritto e versato, come risultante a seguito della sottoscrizione di azioni di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di Capitale e sono state sottoscritte n. 127.777 azioni ordinarie di nuova emissione, per un controvalore di Euro 229.998,60.

In data **9 luglio 2026**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato i KPI relativi agli immobili al 30 giugno 2026, registrando n. 6 immobili in gestione immobiliare e n. 66 immobili in locazione diretta.

In data **23 settembre 2026**, il Consiglio di Amministrazione di Dotstay ha reso noto che la Società - avvalendosi della facoltà di collocare, nei termini e nei modi di legge, le azioni rivenienti dall'aumento di capitale deliberato ed eseguito dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 27 maggio 2026, in esecuzione della delega conferita ai sensi dell'articolo 2443 c.c. dall'assemblea straordinaria degli azionisti in data 31 ottobre 2022 - ha proceduto al collocamento di ulteriori n. 149.383 azioni di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di Capitale, per un controvalore complessivo di Euro 268.902,00 comprensivi di sovrapprezzo. Alla luce di quanto precede, nell'ambito dell'Aumento di Capitale sono state quindi complessivamente sottoscritte 277.167 di nuova emissione, per un controvalore complessivo di Euro 498.900,60 (pari al 99,78% dell'Aumento di Capitale).

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per il prosieguo del 2026 il Gruppo intende consolidare il percorso di crescita e di progressivo riequilibrio economico, facendo leva sul rafforzamento patrimoniale derivante dall'Aumento di Capitale e sui segnali operativi emersi nel semestre, tra cui la crescita dei ricavi di circa il 21%.

Le principali direttrici di sviluppo sono:

- Prosecuzione di una politica selettiva di acquisizione e gestione degli immobili in locazione diretta, privilegiando le soluzioni con migliori prospettive di redditività;
- Ulteriore ottimizzazione della struttura dei costi, anche attraverso la rinegoziazione dei canoni passivi e il contenimento dei costi fissi, preservando la qualità del servizio;
- Utilizzo della divisione locazioni brevi come leva complementare per ridurre i periodi di *vacancy* e migliorare il tasso di occupazione degli immobili;
- Consolidamento delle *business unit* a maggiore potenziale di crescita, con particolare riferimento alle compravendite immobiliari gestite dalla controllata DS Real Estate e ai servizi immobiliari a valore aggiunto.

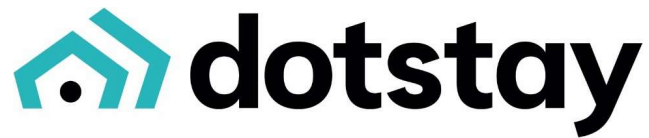
La relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2026 sarà messa a disposizione del pubblico sul sito *internet* della Società <http://investors.dotstay.it>, sezione Bilanci e relazioni, nonché sul sito www.borsaitaliana.it, sezione Azioni/Documenti, nei termini previsti dai regolamenti vigenti.

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968



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

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

Contatti

Investor Relator

Antonino Vacirca
Via Benigno Crespi 57, 20159 Milano (MI)
+39 339 8631966
investor.relator@dotstay.com

Euronext Growth Advisor

EnVent Italia SIM S.p.A.
Via degli Omenoni, 2, 20121 Milano (MI)
+39 02 22175979
ega@envent.it

CDR Communication

Maddalena Prestipino
+39 348 5187454
maddalena.prestipino@cdr-communication.it

DOTSTAY S.P.A.

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

In allegato gli schemi consolidati di Stato Patrimoniale, Conto Economico e Rendiconto Finanziario al 30 giugno 2026.

Stato patrimoniale

	30/06/2026	31/12/2025
Immobilizzazioni Immateriali	468.288	592.204
Immobilizzazioni Materiali	19.804	23.728
Immobilizzazioni Finanziarie	306.487	324.037
Attivo Immobilizzato	794.579	939.969
Crediti verso clienti	2.696	9.245
Debiti verso fornitori	(123.495)	(78.921)
Crediti e debiti tributari	(55.561)	(40.635)
Altri crediti	15.200	61.944
Altri debiti	(359.845)	(369.641)
Ratei e Risconti netti	(109.143)	(198.788)
CCN	(630.148)	(616.796)
TFR + Fondo rischi	(44.876)	(27.124)
CIN	119.555	296.049
PFN (Cassa)	(192.614)	(374.419)
Debiti verso banche	0	6.938
Debiti tributari pregressi	100.205	6.779
Disponibilità liquide	292.819	388.136
Crediti verso azionisti	-	-
PN	312.169	670.468
Fonti di finanziamento	119.555	296.049

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968

Conto economico riclassificato

	30/06/2026	30/06/2025	Var. %
Valore della produzione	834.682	697.671	20%
Costo materie pime	651	3.578	-82%
Costi per servizi	306.287	359.838	-15%
Costo per godimento beni di terzi	707.181	609.015	16%
Costo personale	106.518	95.491	12%
Altri costi	156.797	95.526	64%
Ebitda	(442.752)	(465.777)	-5%
Ammortamenti	142.839	118.480	21%
Accantonamenti per rischi	-	-	-
Ebit	(585.591)	(584.257)	0%
Proventi e oneri finanziari	225	5.681	-96%
Imposte sul reddito	2.470	-	-
Utile/perdita	(588.286)	(589.938)	0%

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968

Rendiconto Finanziario

	30/06/2026	31/12/2025
Utile (perdita) dell'esercizio	-588.286,00	-1.353.858,00
Imposte sul reddito	2.470,00	4.450,00
Interessi passivi/(interessi attivi)	225,00	6.707,00
(Dividendi)	0,00	0,00
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0,00	0,00
Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-585.591,00	-1.342.701,00
Accantonamenti ai fondi	20.455,00	21.354,00
Ammortamenti delle immobilizzazioni	127.839,00	304.078,00
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0,00	0,00
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		0,00
Altre rettifiche per elementi non monetari	0,00	0,00
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	148.294,00	325.432,00
Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	-437.297,00	-1.017.269,00
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0,00	0,00
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti (incluso intercompany)	-8.451,00	11.792,00
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori (incluso intercompany)	44.574,00	-10.022,00
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-15.700,00	16.846,00
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-73.945,00	-52.776,00
Altre variazioni del capitale circolante netto	145.300,00	-34.093,00
Variazioni del capitale circolante netto	91.778,00	-68.253,00
Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	-345.519,00	-1.085.522,00
Interessi incassati/(pagati)	-225,00	-6.707,00
(Imposte sul reddito pagate)	-2.470,00	-4.450,00
Dividendi incassati	0,00	0,00
(Utilizzo dei fondi)	12.297,00	-3.885,00
Altri incassi/(pagamenti)	-12,00	
Altre rettifiche	9.590,00	-15.042,00
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	-335.929,00	-1.100.564,00
Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
(Investimenti)	0,00	-5.566,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
Immobilizzazioni materiali	0,00	-5.566,00
(Investimenti)	0,00	-116.244,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	1,00	0,00
Immobilizzazioni immateriali	1,00	-116.244,00
(Investimenti)	0,00	-72.944,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	17.550,00	0,00
Immobilizzazioni finanziarie	17.550,00	-72.944,00
(Investimenti)	0,00	0,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
Attività finanziarie non immobilizzate	0,00	0,00
Acquisizione o cessione di controllate o rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0,00	0,00
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	17.551,00	-194.754,00

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968

Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-6.938,00	-31.341,00
Accensione finanziamenti	0,00	0,00
Rimborso finanziamenti	0,00	-6.938,00
Mezzi di terzi	-6.938,00	-38.279,00
Variazione Capitale Sociale (incassi e rimborsi)	229.999,00	612.307,00
(Rimborsi di capitale)		
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		0,00
Mezzi propri	229.999,00	612.307,00
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	223.061,00	574.028,00
Disponibilità liquide iniziali anno	388.136,00	1.109.426,00
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-95.317,00	-721.290,00
Disponibilità liquide finali anno	292.819,00	388.136,00

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	385.730,00	1.108.520,00
Assegni	0,00	0,00
Danaro e valori in cassa	2.406,00	906,00
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	388.136,00	1.109.426,00
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	291.913,00	385.730,00
Assegni	0,00	0,00
Danaro e valori in cassa	906,00	2.406,00
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	292.819,00	388.136,00

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968