

COMUNICATO STAMPA

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI DOTSTAY HA APPROVATO LA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2025 RISULTATI IN LINEA CON LE ATTESE E LA STRATEGIA DI BUSINESS DELLA SOCIETÀ RICAVI IN CRESCITA E EBITDA IN MIGLIORAMENTO CHIUSURA DEL PERIODO DELL'AUMENTO DI CAPITALE

Si riepilogano i dati finanziari consolidati al 30.06.2025

- **Ricavi delle Vendite:** 665 migliaia di Euro, rispetto a 521 migliaia di Euro al 30 giugno 2024 (in crescita del +28%);
- **Valore della produzione:** 698 migliaia di Euro, rispetto a 554 migliaia di Euro al 30 giugno 2024 (in crescita del +26%);
- **EBITDA¹:** -466 migliaia di Euro, rispetto a -472 migliaia di Euro al 30 giugno 2024;
- **EBIT²:** -584 migliaia di Euro, rispetto a -572 migliaia di Euro al 30 giugno 2024;
- **Risultato Netto:** -590 migliaia di Euro;
- **Posizione Finanziaria Netta:** positiva (cassa) per 528 migliaia di Euro, rispetto ad una PFN positiva (cassa) di 1,0 milione di Euro al 31 dicembre 2024;
- **Immobili totali:** 69 di cui 63 in locazione diretta e 6 in gestione immobiliare, rispetto ai 60 del 31 dicembre del 2024.

Milano, 30 settembre 2025 - Il Consiglio di Amministrazione di Dotstay S.p.A. ("**Dotstay**" o la "**Società**"), società attiva nel settore immobiliare come operatore di *relocation* e *property management* per locazioni di medio-lungo termine, quotata su Euronext Growth Milan - Segmento Professionale, ha esaminato e approvato, in data odierna, la relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2025, redatta secondo i principi contabili italiani e sottoposta volontariamente a revisione contabile limitata.

Alessandro Adamo, fondatore e Amministratore Delegato di Dotstay, ha così commentato: *"Riteniamo che i risultati del primo semestre, che evidenziano una crescita dei ricavi e del valore della produzione, siano pienamente in linea con le attese e con la strategia di business, orientata a cogliere tutte le opportunità di sviluppo disponibili. Le scelte intraprese hanno generato risultati concreti: i ricavi sono cresciuti del 28% rispetto al semestre precedente, accompagnati da un miglioramento della redditività operativa.*

I nostri KPI trimestrali confermano la solidità delle direttrici strategiche delineate nel 2024: rigore nella gestione finanziaria, selettività nelle acquisizioni e un'attenta spending review.

La perdita registrata nel primo semestre è da considerarsi fisiologica, in quanto tipicamente concentrata nella prima parte dell'anno per le caratteristiche del business. Storicamente, infatti, la seconda metà dell'esercizio

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).

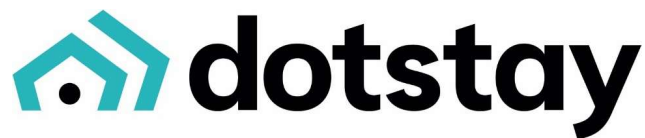
² Indicatore alternativo di Performance: L'EBIT (Earnings before interest and taxes) indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari.

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968



presenta una dinamica più favorevole, che consente di bilanciare i costi sostenuti nella fase iniziale e riflettere progressivamente i benefici degli investimenti effettuati. Tali investimenti stanno già mostrando i loro effetti, con un incremento dei volumi e un progressivo miglioramento della marginalità.

A tal proposito, ribadiamo la nostra soddisfazione e la convinzione che il percorso intrapreso rappresenti la scelta migliore per il futuro della Società. Parallelamente, è stato completato con successo un aumento di capitale volto a rafforzare la struttura patrimoniale e finanziaria, così da supportare la crescita sostenibile nel medio-lungo termine.”

PRINCIPALI RISULTATI ECONOMICO-FINANZIARI CONSOLIDATI AL 30 GIUGNO 2025

I **Ricavi delle Vendite** si attestano a 655 migliaia di Euro, in crescita del 28% rispetto a 521 migliaia di Euro registrati al 30 giugno 2024.

Il **Valore della Produzione** del primo semestre 2025 è pari a 698 migliaia di Euro, rispetto a 544 migliaia di Euro del primo semestre 2024, in crescita del +26%.

I **Costi Totali** si attestano a 1,3 milioni di Euro e comprendono costi del personale per 95 migliaia di Euro, costi per godimento di beni di terzi per 609 migliaia di Euro, costi per servizi per 360 migliaia di Euro.

L'**EBITDA** è pari a -466 migliaia di Euro rispetto a -472 migliaia di Euro registrati al 30 giugno 2024, per effetto dell'aumento dei costi di locazione e coerentemente con la strategia aziendale di incrementare gli immobili in locazione diretta. Grazie all'aumento dei volumi, l'EBITDA, seppur ancora negativo, è migliorato notevolmente in rapporto ai ricavi (da un rapporto di -91% sui ricavi al 30.06.2024, ad un -70% nel primo semestre 2025).

L'**EBIT** è pari a -584 migliaia di Euro, rispetto a -572 migliaia di Euro del primo semestre 2024.

Il **Risultato Netto** è pari a -590 migliaia di Euro, in linea con i -577 migliaia di Euro al 30 giugno 2024.

La **Posizione Finanziaria Netta** è positiva (cassa) per 528 migliaia di Euro, rispetto a una PFN positiva (cassa) di 1,0 milione di Euro al 31 dicembre 2024.

Il **Patrimonio Netto** è pari a 922 migliaia di Euro, rispetto a 1,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2024.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO DEL PERIODO

In data **14 gennaio 2025** il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato i KPI relativi agli immobili al 31 dicembre 2024, registrando n. 7 immobili in gestione immobiliare e n. 53 immobili in locazione diretta. In pari data, la Società ha comunicato che 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.

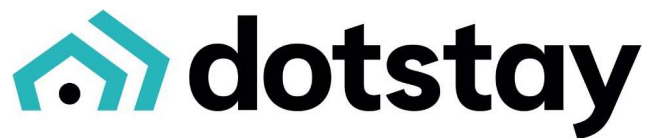
In data **31 marzo 2025** la Società ha reso noto che, avvalendosi della facoltà di collocare, nei termini e nei modi di legge, le azioni rivenienti dall'aumento di capitale in opzione deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 20 novembre 2024, in esecuzione della delega conferita ai sensi dell'articolo 2443 c.c. dall'assemblea straordinaria degli azionisti in data 31 ottobre 2022 ed eseguito dal

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968



Consiglio di Amministrazione in data 27 novembre 2024 (l'“**Aumento di Capitale**”) e non sottoscritte ad esito dello stesso – ha proceduto al collocamento di n. 55.500 azioni di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di Capitale, per un controvalore complessivo di Euro 99.900, comprensivi di sovrapprezzo. Alla luce di quanto precede, nell'ambito dell'Aumento di Capitale sono state quindi complessivamente sottoscritte 698.344 azioni di nuova emissione, per un controvalore complessivo di Euro 1.257.019,20 (pari al 68,11% dell'Aumento di Capitale).

In data **17 aprile 2025** il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato i KPI relativi agli immobili al 31 marzo 2025, registrando n. 6 immobili in gestione immobiliare e n. 63 immobili in locazione diretta.

In data **23 aprile 2025**, la Società ha reso noto che si è svolta la prima riunione del Consiglio di Amministrazione, riunitasi in forma totalitaria al termine dell'Assemblea, sotto la presidenza del Sig. Simone Brugnara. Il Consiglio di Amministrazione, in particolare, in continuità con l'assetto gestionale passato della Società, ha confermato il Sig. Alessandro Adamo quale Amministratore Delegato della Società, conferendo allo stesso i relativi poteri e deleghe operative.

In data **26 giugno 2025**, la Società ha reso noto che il Consiglio di Amministrazione ha dato parziale esecuzione alla delega conferita ai sensi dell'articolo 2443 c.c. dall'assemblea straordinaria degli azionisti del 31 ottobre 2022 (la “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 30 settembre 2025 per un importo di massimi Euro 500.000,00 comprensivi di sovrapprezzo, da liberarsi in denaro, mediante emissione di 277.777 nuove azioni ordinarie prive di valore nominale espresso e fungibili e aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione (“Aumento di Capitale”).

Le azioni rivenienti dall' Aumento di Capitale saranno offerte in sottoscrizione ad investitori professionali in conformità con la disciplina vigente al prezzo di emissione di Euro 1,80 per azione, di cui Euro 0,02 da imputare a capitale ed Euro 1,78 titolo di sovrapprezzo.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

In data **17 luglio 2025**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato i KPI relativi agli immobili al 30 giugno 2025, registrando n. 6 immobili in gestione immobiliare e n. 63 immobili in locazione diretta.

In data **22 settembre 2025**, la Società ha comunicato l'apertura del Terzo e Ultimo Periodo di Esercizio dei “Warrant Dotstay 2022-2025” dal 1° ottobre 2025 al 15 ottobre 2025.

In data **24 settembre 2025**, la Società ha comunicato la firma di un accordo di collaborazione e promozione con Teorema s.r.l., società proprietaria del prestigioso marchio PLAS Group, realtà di formazione professionale che opera nel Lazio e in Campania allo scopo di favorire la ricerca di alloggi adeguati per gli studenti iscritti.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

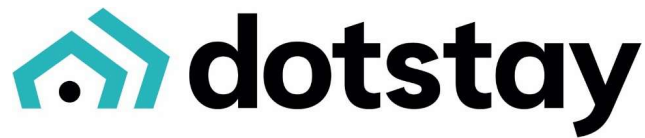
Per il prosieguo dell'esercizio, il Gruppo prevede di mantenere un andamento coerente con le strategie di crescita della Società, pur tenendo conto dei ritardi temporanei rilevati nel terzo trimestre. Le dinamiche del mercato immobiliare milanese, caratterizzate da una maggiore offerta rispetto alla domanda e da una riduzione

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968



dei canoni di locazione, hanno determinato un allungamento dei tempi di sublocazione, con un impatto marginale sull'avanzamento delle attività.

Parallelamente, il ritardato inserimento di nuove risorse nei team sales e marketing, previsto inizialmente per gennaio ma concretizzatosi nel secondo trimestre, ha posticipato i benefici attesi in ambito digitale, ora stimati per il quarto trimestre.

Restano confermate le direttrici strategiche già tracciate: rigore nella gestione finanziaria, selettività nelle acquisizioni e controllo della spesa operativa. Si prevede, pertanto, una progressiva stabilizzazione dei risultati nei mesi successivi, con un consolidamento dei miglioramenti registrati a livello di marginalità operativa.

L'evoluzione della gestione continuerà a essere oggetto di attento monitoraggio, con la possibilità di adottare tempestivamente eventuali misure correttive.

Inoltre, si rende noto che, in data odierna, la Società - avvalendosi della facoltà di collocare, nei termini e nei modi di legge, le azioni rivenienti dall'aumento di capitale in opzione deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 26 giugno 2025, in esecuzione della delega conferita ai sensi dell'articolo 2443 c.c. dall'assemblea straordinaria degli azionisti in data 31 ottobre 2022 ed eseguito dal Consiglio di Amministrazione in data 27 novembre 2024 ("Aumento di Capitale") e non sottoscritte ad esito dello stesso - ha proceduto al collocamento di n. 65.560 azioni di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di Capitale, per un controvalore complessivo di Euro 118.008, comprensivi di sovrapprezzo.

Alla luce di quanto precede, nell'ambito dell'Aumento di Capitale sono state quindi complessivamente sottoscritte 173.560 azioni di nuova emissione, per un controvalore complessivo di Euro 312.408.

L'attestazione dell'avvenuta sottoscrizione dell'Aumento di Capitale sarà depositata da Dotstay, con le modalità e nei termini di legge, presso il Registro delle Imprese di Milano.

La relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025 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.

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

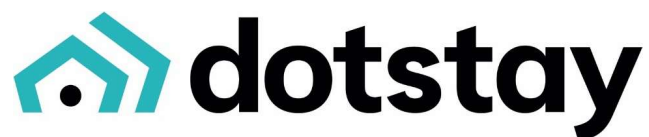
Dotstay è una società attiva nel settore immobiliare come operatore di relocation e property management per locazioni di medio-lungo termine a Milano. Costituita nel 2013 da Alessandro Adamo, è una piattaforma attraverso la quale chiunque debba trasferirsi in una nuova città può prenotare un assistente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

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968



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 2025.

Stato Patrimoniale

Stato patrimoniale	30/06/2025	31/12/2024
Immobilizzazioni Immateriali	688.862,00	770.604,00
Immobilizzazioni Materiali	27.482,00	27.596,00
Immobilizzazioni Finanziarie	293.537,00	251.093,00
Attivo Immobilizzato	1.009.881,00	1.049.293,00
Crediti verso clienti	6.616,00	21.037,00
Debiti verso fornitori	- 104.349,00	- 81.661,00
Crediti e debiti tributari	- 30.227,74	- 41.506,00
Altri crediti	15.459,52	- 5.358,00
Altri debiti	- 346.412,87	- 300.358,00
Ratei e Risconti netti	- 142.991,94	- 242.000,00
CCN	- 601.906,03	- 649.846,00
TFR + Fondo rischi	- 14.195,26	- 9.655,00
CIN	393.779,71	389.792,00
PFN (Cassa)	- 528.203,42	- 1.022.227,00
Debiti verso banche	22.875,94	45.217,00
Debiti tributari pregressi	28.899,96	41.982,00
Disponibilità liquide	579.979,32	1.109.426,00
PN	921.983,00	1.412.019,00
Fonti di finanziamento	393.779,58	389.792,00

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968

Conto Economico

Conto economico riclassificato	30/06/2025	30/06/2024	Var%
Valore della produzione	697,671.00	553,978.00	26%
Costo materie pime	3,578.00	7,308.00	-51%
costo servizi	359,838.00	290,039.00	24%
Costo godimento beni di terzi	609,015.00	580,476.00	5%
Costo personale	95,491.00	82,878.00	15%
altri costi	95,526.00	65,760.00	45%
Ebitda	- 465,777.00	- 472,483.00	-1%
Ammortamenti	118,480.00	99,803.00	19%
Ebit	- 584,257.00	- 572,286.00	2%
Proventi e oneri finanziari	5,681.00	4,738.00	20%
Imposte sul reddito	-	-	
Utile/perdita	- 589,938.00	- 577,024.00	2%

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

	30/06/2025	31/12/2024
Utile (perdita) dell'esercizio	-589,938.00	-577,024.00
Imposte sul reddito	0.00	0.00
Interessi passivi/(interessi attivi)	5,681.00	4,738.00
(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	-584,257.00	-572,286.00
Accantonamenti ai fondi	4,546.00	9,163.00
Ammortamenti delle immobilizzazioni	118,480.00	241,074.00
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		
Altre rettifiche per elementi non monetari	0.00	0.00
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	123,026.00	250,237.00
Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	-461,231.00	-322,049.00
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0.00	0.00
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti (incluso intercompany)	14,421.00	-1,221.00
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori (incluso intercompany)	15,406.00	23,131.00
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-6,840.00	-8,522.00
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-84,886.00	32,869.00
Altre variazioni del capitale circolante netto	877.00	99,007.00
Variazioni del capitale circolante netto	-61,022.00	145,264.00
Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	-522,253.00	-176,785.00
Interessi incassati/(pagati)	-5,681.00	-8,788.00
(Imposte sul reddito pagate)	0.00	-3,477.00
Dividendi incassati	0.00	0.00
(Utilizzo dei fondi)	-6.00	-3,849.00
Altri incassi/(pagamenti)		
Altre rettifiche	-5,687.00	-16,114.00
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	-527,940.00	-192,899.00
Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
(Investimenti)	-5,373.00	-600.00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0.00	0.00
Immobilizzazioni materiali	-5,373.00	-600.00
(Investimenti)	-31,251.00	-373,169.00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0.00	0.00
Immobilizzazioni immateriali	-31,251.00	-373,169.00
(Investimenti)	-42,444.00	-6,943.00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0.00	0.00
Immobilizzazioni finanziarie	-42,444.00	-6,943.00
(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)	-79,068.00	-380,712.00

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	-22,341.00	-18,469.00
Accensione finanziamenti	0.00	0.00
Rimborso finanziamenti	0.00	-40,003.00
Mezzi di terzi	-22,341.00	-58,472.00
Variazione Capitale Sociale (incassi e rimborsi) (Rimborsi di capitale)	-1,168,319.00	-1,157,116.00
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	0.00	0.00
Mezzi propri	-1,168,319.00	-1,157,116.00
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-1,190,660.00	-1,215,588.00
Disponibilità liquide iniziali anno	1,109,426.00	853,347.00
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-529,434.00	256,079.00
Disponibilità liquide finali anno	579,992.00	1,109,426.00

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1,108,520.00	852,395.00
Assegni	0.00	0.00
Danaro e valori in cassa	906.00	952.00
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1,109,426.00	853,347.00
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	579,086.00	1,108,520.00
Assegni	0.00	0.00
Danaro e valori in cassa	906.00	906.00
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	579,992.00	1,109,426.00
Di cui non liberamente utilizzabili		

DOTSTAY S.P.A.

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

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

P.IVA 08369730968