



ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.

APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI BILANCIO DI ESERCIZIO E DEL BILANCIO CONSOLIDATO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025

CONVOCATA L'ASSEMBLEA ORDINARIA PER APPROVAZIONE BILANCIO

Ena S.p.A.

Dati di sintesi:

Valore della produzione consolidato: euro 5,441 milioni (+2%) rispetto a euro 5,329 milioni del 2024

EBITDA consolidato: euro -0,863 milioni, (-142%) rispetto a euro -0,357 milioni del 2024. L'EBITDA corretto dei costi straordinari e delle sopravvenienze passive sarebbe pari ad euro -0,288 milioni.

Risultato netto consolidato: euro -1,316 milioni, in miglioramento del 57% rispetto a euro -3,097 milioni del 2024

Posizione Finanziaria Netta (cassa): euro (2,057) milioni, in miglioramento del 32% rispetto a euro (1,563) milioni del 2024. Rispetto al dato al 30 giugno 2025, pari ad euro (2,988) milioni, la PFN risente anche degli investimenti in M&A nell'acquisizione di studi, portafogli e in brand.

Milano, 26 marzo 2026 – Il Consiglio di Amministrazione di Ena S.p.A. (la “Società” o “ENA”), società leader nel settore dell'amministrazione degli immobili, riunitosi in data odierna, ha esaminato e approvato il progetto di bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2025, redatti in conformità ai principi contabili italiani.

Nel commentare l'andamento del Gruppo, Vincenzo Acunto, Amministratore Delegato, ha dichiarato: *“Il 2025 rappresenta un punto di svolta per ENA. Dopo una fase di profonda riorganizzazione e razionalizzazione, il Gruppo evidenzia una significativa riduzione della perdita 2024 e una crescente solidità operativa. Le società controllate, cuore del modello industriale, hanno dimostrato la capacità di generare risultati positivi su base ricorrente. ENA entra ora in una nuova fase orientata al consolidamento, alla crescita e al progressivo miglioramento della marginalità.”*

Nel corso del 2025 il settore immobiliare italiano ha proseguito il proprio percorso di normalizzazione dopo la fase straordinaria legata agli incentivi fiscali. In tale contesto, ENA ha confermato la propria capacità di adattamento, proseguendo con determinazione nel percorso di trasformazione avviato nel 2024.

L'esercizio evidenzia risultati coerenti con questa fase evolutiva:

- significativa **riduzione della perdita consolidata**, a conferma dell'efficacia delle azioni intraprese;
- **maggiore qualità e ricorrenza dei ricavi**, meno esposti a componenti straordinarie;
- **rafforzamento della struttura operativa e organizzativa** del Gruppo.

Nel corso dell'esercizio il Gruppo ha proseguito nel percorso di integrazione e razionalizzazione, migliorando progressivamente l'efficienza operativa e la qualità dei processi.



**ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.**

Sul fronte della crescita, sono state completate le acquisizioni di Zambotto Amministrazioni S.r.l. e MGM S.r.l. nel mercato milanese, con l'integrazione di circa 120 condomini, rafforzando la presenza in un'area strategica ad elevato potenziale.

Parallelamente, è proseguito il processo di razionalizzazione del perimetro societario, attraverso la cessione di quote di Casa S.r.l. e GP S.r.l., che hanno fatto perdere la maggioranza delle due società, nell'ottica di rendere il Gruppo più efficiente, focalizzato e scalabile.

Nel complesso, ENA si presenta oggi come una realtà più strutturata, efficiente e orientata a una logica industriale, con basi solide per un nuovo ciclo di sviluppo.

Nel 2026 il Gruppo proseguirà nel percorso di consolidamento e sviluppo del modello organizzativo avviato nel biennio 2024-2025.

Andamento Economico consolidato

Il valore della produzione consolidata si attesta a euro 5,441 milioni, in crescita del 2% rispetto al 2024, in un contesto competitivo ancora sfidante.

L'EBITDA consolidato, pari a euro -0,863 milioni, risulta in decremento di euro 0,506 milioni rispetto ad euro -0,357 milioni del 2024. L'EBITDA seppur negativo, riflette una fase intenzionale di investimento finalizzata alla costruzione del modello industriale e al rafforzamento della struttura organizzativa, con impatti temporanei sulla marginalità ma coerenti con la creazione di valore nel medio periodo. L'EBITDA corretto delle poste straordinarie dovute a passività anche referenti alla gestione precedente risulta essere pari a -0,288 milioni.

L'EBIT si attesta a euro -1,520 milioni, in deciso miglioramento (euro +0,804 milioni) rispetto al 2024 (euro -2,323 milioni), beneficiando del venir meno di componenti straordinarie registrate nell'esercizio precedente.

Il risultato netto consolidato si attesta a euro -1,316 milioni, in significativo miglioramento rispetto a euro -3,097 milioni del 2024 (euro +1,781 milioni), evidenziando il progressivo riequilibrio economico del Gruppo.

Andamento Patrimoniale e Finanziario consolidato

Il capitale investito si riduce a euro 4,601 milioni rispetto a euro 5,046 milioni del 2024, principalmente per effetto della razionalizzazione del perimetro societario e dell'utilizzo dei crediti fiscali.

La Posizione Finanziaria Netta al 31.12.2025, pari a euro (2,057) milioni, conferma una **solida disponibilità di cassa**, pur risentendo della fase di investimento e sviluppo. Tale dato risulta in miglioramento del 32% rispetto a euro (1,563) milioni del 2024, mentre rispetto al dato al 30 giugno 2025, pari ad euro (2,988) milioni, risente principalmente di alcuni oneri straordinari.

Il patrimonio netto del Gruppo si attesta a euro 6,458 milioni (vs euro 6,608 milioni nel 2024), riflettendo gli effetti della perdita dell'esercizio.



**ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.**

Struttura del gruppo al 31 dicembre 2025

A seguito delle acquisizioni avvenute nel corso dell'esercizio 2025, sotto il profilo giuridico ENA controlla direttamente e indirettamente le seguenti società:

Società	partecipazione	controllo	attività svolta
- Ena Milano Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Mediare Srl	100%	si	Promozione e mediazione
- Molteni, Butti & Partners Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- MGM Amministrazioni Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Gestim Elaborazione Dati Srl	90%	si	Amministrazione di stabili
- Salvetti, Turotti & Partners Srl	90%	si	Amministrazione di stabili
- Luca Zambotto Srl	78,2%	si	Amministrazione di stabili
- Ena tirreno Srl	75%	si	Amministrazione di stabili
- Gestionestabili Srl	58%	si	Amministrazione di stabili
- Casadio, Aimi & Partners Italia Srl	55%	si	Amministrazione di stabili
- Chiavari Amministrazioni Srl	52%	si	Amministrazione di stabili
- Casa Srl	45%	no	Amministrazione di stabili
- GP Srl	45%	no	Amministrazione di stabili

Le variazioni nella struttura del Gruppo intervenute nel corso dell'esercizio: (i) in data 23 gennaio 2025 è stata iscritta al registro delle imprese la Energetika Srl, costituita a seguito della scissione parziale non proporzionale di PowerPoint City Car Srl. Con la scissione la PowerPoint City Car srl è stata assegnata per il 100% agli altri soci, mentre la Energetika srl è stata assegnata al 100% alla Ena spa e con questa operazione la Ena Spa non ha più partecipazioni nella PowerPoint City Car Srl. Successivamente, in data 12 febbraio 2025 la Energetika Srl è stata interamente ceduta; (ii) il 14 febbraio 2025 è stata costituita Mediare Srl, posseduta al 100% e operante nel settore della promozione dei contratti commerciali e mediazione; (iii) il 14 febbraio 2025 è stata costituita la società Ena Tirreno Srl, operante nel territorio di Massa, alla costituzione, posseduta al 100% da Ena Spa e che in data 06 maggio 2025 ha ceduto il 25% delle quote; (iv) il 07 marzo 2025 si è avvenuta la Fusione tra Salvetti Srl e Turotti e Partners Srl che successivamente ha modificato la sua denominazione sociale in Salvetti, Turotti & Partners Srl e in data 17 settembre ha ceduto il 10% delle sue quote; (v) in data 04 aprile 2025 stata costituita la Molteni, Butti & Partners Srl, operante nel territorio di Como, posseduta al 100%; (vi) in data 24 aprile 2025 è stata acquistata la restante parte delle quote della Casadio, Aimi & Partners passando dal 25.87% al 100% del capitale sociale e successivamente, in data 16 ottobre ha ceduto il 45% delle quote; (vii) in data 20 giugno 2025 e in data 24 giugno 2025 è stato depositato il bilancio finale di liquidazione rispettivamente di Studio Campana Srl e Benessere Condominio Srl chiedendo la cancellazione dal registro delle imprese. Continua la liquidazione giudiziale per Home Service Italia Srl, Sc.ot Servizi Srl e Studio A. Bononi Srl iniziata come liquidazione volontaria nel corso del 2024;(viii) in data 30 giugno, con decorrenza 1 luglio 2025, è stata costituita la società Ena Milano Srl mediante conferimento di un ramo d'azienda trasferito da ENA spa (che detiene il 100% delle quote) (ix) in data 30 ottobre è stato ceduto il 10% delle quote delle Gestim Elaborazione Dati Srl; (x) in data 6 ottobre è stato ceduto il 48% della Chiavari Amministrazioni Srl; (xi) nel mese di ottobre e dicembre sono state cedute rispettivamente il 22% e il 20% delle quote di Gestionestabili Srl; (xii) in data 2 dicembre è stato ceduto il 15% della Casa Srl perdendo così il controllo; (xiii) in data 19 dicembre è stato ceduto il 6% delle quote della G.P. Srl perdendo così il controllo; (xiv) in data 23 ottobre è stato acquisito il 78,2% delle quote della Luca Zambotto Srl; (xv) in data 01 dicembre è stato acquisito il 100% delle quote delle MGM Amministrazioni Srl.

Proposta di destinazione del risultato di esercizio

Il Consiglio di Amministrazione di ENA ha proposto all'Assemblea degli Azionisti di coprire la perdita pari a euro 0,652 milioni mediante l'utilizzo del conto Utili esercizi precedenti e Riserve sovrapprezzo azioni



**ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.**

CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea in sede ordinaria per il prossimo 28 aprile 2026, in prima convocazione e, occorrendo, per il 29 aprile 2026 in seconda convocazione, per deliberare su quanto segue:

1. Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025 e destinazione del relativo risultato di esercizio.
2. Presa d'atto del bilancio consolidato di gruppo al 31 dicembre 2025. Deliberazioni inerenti e conseguenti
3. Destinazione del risultato di esercizio. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE

L'avviso di convocazione sarà pubblicato sul sito internet della Società all'indirizzo www.enaspa.it (nella sezione Investors/Corporate-Governance/Assemblee) e sul canale elettronico di Borsa Italiana, nei termini di legge e statutari.

Ai sensi della normativa vigente, la documentazione richiesta in relazione all'ordine del giorno verrà depositata presso la sede sociale della Società e contestualmente resa disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo www.enaspa.it (nella sezione Investors/Corporate-Governance/Assemblee), e sul canale elettronico di Borsa Italiana, nei termini di legge.

Il presente comunicato stampa è disponibile sul sito internet della società www.enaspa.it (nella sezione Investors/Comunicati Stampa).



ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Conto Economico (Dati in Euro)	31.12.2025 Cons.	31.12.2024 Cons.	Var %
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.922.072	4.953.210	-1%
Altri ricavi e proventi	518.579	376.205	38%
Valore della produzione	5.440.651	5.329.415	2%
Costi mat. prime, sussid., consumo, merci	(167.018)	(102.358)	63%
Costi per servizi	(2.171.657)	(2.228.403)	-3%
Costi per godimento beni di terzi	(420.462)	(410.858)	2%
Costi per il personale	(2.760.064)	(2.600.810)	6%
Oneri diversi di gestione	(784.796)	(344.064)	128%
EBITDA	(863.346)	(357.078)	142%
Ammortamenti e svalutazioni	(656.177)	(1.759.539)	-63%
Accantonamenti	0	(206.666)	n/a
EBIT	(1.519.523)	(2.323.283)	-35%
Risultato finanziario	(23.365)	(906.796)	-97%
EBT	(1.542.888)	(3.230.079)	-52%
Imposte correnti e differite	226.628	133.271	70%
Risultato d'esercizio	(1.316.260)	(3.096.808)	-57%
di cui di Gruppo	(1.404.469)	(3.086.879)	-55%
di cui di terzi	88.209	(9.929)	-988%



ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

Stato Patrimoniale (Dati in Euro)	31.12.2025 Cons.	31.12.2024 Cons.	Var %
Immobilizzazioni immateriali	977.118	1.006.521	-3%
Immobilizzazioni materiali	567.165	757.023	-25%
Immobilizzazioni finanziarie	111.424	316.242	-65%
Attivo Fisso Netto	1.655.707	2.079.786	-20%
Crediti commerciali	2.124.471	2.687.499	-21%
Debiti commerciali	(607.304)	(456.736)	33%
Capitale Circolante Commerciale	1.517.167	2.230.763	-32%
Altre attività correnti	698.853	306.149	128%
Altre passività correnti	(630.934)	(818.521)	-23%
Crediti e debiti tributari	1.741.596	1.763.501	-1%
Ratei e risconti netti	72.987	61.224	19%
Capitale Circolante Netto	3.399.669	3.543.116	-4%
TFR e altri Fondi	(454.730)	(576.679)	-21%
Capitale Investito Netto (Impieghi)	4.600.646	5.046.223	-9%
Debiti finanziari	150.964	161.846	-7%
Crediti finanziari	0	0	n/a
Disponibilità liquide	(2.207.871)	(1.725.384)	28%
Posizione Finanziaria Netta	(2.056.907)	(1.563.538)	32%
Capitale sociale	4.241.882	3.552.563	19%
Riserve	3.620.469	6.142.154	-41%
Risultato d'esercizio	(1.404.469)	(3.086.879)	-55%
Patrimonio Netto di Gruppo	6.457.883	6.607.838	-2%
Capitale sociale e riserve di terzi	111.461	11.852	840%
Risultato d'esercizio di terzi	88.209	(9.929)	-988%
Patrimonio Netto di terzi	199.670	1.923	10283%
Patrimonio Netto	6.657.553	6.609.761	1%
Totale Fonti	4.600.646	5.046.223	-9%



ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA

Indebitamento finanziario netto	31.12.2025	31.12.2024	Var. %	30.06.2025
(Dati in Euro/000)	Cons.	Cons.		Cons.
A. Disponibilità liquide	2.208	1.725	28%	3.074
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	–	–	n/a	-
C. Altre attività finanziarie correnti	–	(0)	n/a	10
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	2.208	1.725	28%	3.084
E. Debito finanziario corrente	22	43	-50%	38
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	–	–	n/a	-
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	22	43	-50%	38
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	(2.186)	(1.682)	30%	(3.046)
I. Debito finanziario non corrente	–	2	-100%	2
J. Strumenti di debito	–	–	n/a	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	129	117	10%	56
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	129	119	8%	58
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	(2.057)	(1.563)	32%	(2.988)



**ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.**

ENA S.P.A.

Sede Legale: Via Lovanio 6, 20121 Milano

Capitale Sociale Euro 4.241.882 i.v.

Codice Fiscale: 08351470151

Registro Imprese Milano Monza Brianza Lodi: 08351470151 - R.E.A. MI: 1218214

Rendiconto finanziario

(Valori espressi in Euro)

	31/12/2025	31/12/2024
Utile (perdita) dell'esercizio	-1.316.260	-3.096.808
Imposte sul reddito	-226.628	-133.271
Oneri finanziari netti	126.263	98.340
Rivalutazione/svalutazione partecipazioni	-102.898	808.456
(Plusvalenza) minusvalenza da cessione immobilizzazioni	33.733	-151.686
1. Utile (Perdita) dell'esercizio prima delle imposte, interessi e plus/minusvalenze da cessione	-1.485.790	-2.474.969
Accantonamento ai fondi del personale e altri fondi	341.115	658.859
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	36.833	40.886
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	372.772	527.512
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	44.126	869.570
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	794.846	2.096.827
Variazione crediti commerciali	563.028	1.620.629
Variazione crediti/debiti tributari	36.457	-1.332.223
Variazione attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	105
Variazione altri crediti	-392.704	91.768
Variazione ratei e risconti attivi/passivi	-11.763	-44.193
Variazione debiti verso soci	0	0
Variazione debiti verso altri finanziatori	1.277	-3.811
Variazione debiti per acconti	0	-57.647
Variazione debiti commerciali	150.568	-111.928
Variazione dei crediti e debiti verso società controllate e collegate	0	0
Variazione debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	-8.355	-35.335
Variazione altri debiti	-181.108	-503.378
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	157.400	-376.013
Altre variazioni	-126.234	-453.817
(Utilizzo dei fondi)	-260.618	-452.409
3. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	-386.852	-906.226
A Flusso netto generato / (assorbito) dalla gestione reddituale	-920.396	-1.660.381
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	119.292	398.094
Investimenti /disinvestimenti in immobilizzazioni finanziarie e altre attività finanziarie non immobilizzate	307.716	36.172
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali e differenze da acquisizioni consolidate	-387.495	88.733
B Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento	39.513	522.999
Variazioni debiti verso banche	-24.835	-74.962
Proventi (oneri) finanziari incassati (pagati)	-31.795	-98.340
Aumento di capitale e altre variazioni	689.319	188
Versamento Riserva sovrapprezzo delle azioni	730.681	1.110
C Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento	1.363.370	-172.004
D Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (A+B+C)	482.487	-1.309.386
E Disponibilità liquide all'inizio del periodo	1.725.384	3.034.770
F Disponibilità liquide a fine esercizio (D+E)	2.207.871	1.725.384



ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.

CONTO ECONOMICO ENA

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ricavi netti	2.758.885	3.129.285	-370.400
Proventi non caratteristici	360.642	196.199	164.443
Costi esterni	3.087.521	2.204.035	883.486
Valore Aggiunto	32.006	1.121.449	-1.089.443
Costo del lavoro	1.156.429	1.876.516	-720.087
Margine Operativo Lordo	-1.124.423	-755.067	-369.356
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	364.150	637.599	-273.449
Risultato Operativo	-1.488.573	-1.392.666	-95.907
Proventi e oneri finanziari	538.123	239.656	298.467
Risultato Ordinario	-950.450	-1.153.010	202.560
Rivalutazioni e svalutazioni	0	-1.799.075	1.799.075
Risultato prima delle imposte	-950.450	-2.952.085	2.001.635
Imposte sul reddito	-298.910	-252.352	-46.558
Risultato netto	-651.540	-2.699.733	2.048.193



ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.

STATO PATRIMONIALE ENA

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	396.053	440.831	-44.778
Immobilizzazioni materiali nette	489.531	682.488	-192.957
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	2.889.892	1.868.348	1.021.544
Capitale immobilizzato	3.775.476	2.991.667	783.809
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	552.921	1.593.578	-1.040.657
Altri crediti	2.201.434	1.276.393	925.041
Ratei e risconti attivi	49.417	35.471	13.946
Attività d'esercizio a breve termine	2.803.772	2.905.442	-101.670
Altri crediti	346.279	817.864	-471.585
Attività dell'esercizio a medio lungo termine	346.279	817.864	-471.585
Debiti verso fornitori	674.838	332.987	341.851
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	32.255	176.848	-144.593
Altri debiti	86.766	242.333	-155.567
Ratei e risconti passivi	5.844	1.409	4.435
Passività d'esercizio a breve termine	799.703	753.577	46.126
Capitale d'esercizio netto	2.350.348	2.969.729	-619.381
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	49.458	356.636	-307.158
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine		7.000	-7.000
Passività a medio lungo termine	49.458	363.636	-314.178
Capitale investito	6.076.366	5.597.760	478.606
Patrimonio netto	-7.111.215	-6.342.759	-768.456
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine		9.189	-9.189
Posizione finanziaria netta a breve termine	1.034.849	735.810	299.039
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-6.076.366	-5.597.760	-478.606



ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.

Investor relator

Cinzia Tarabella
Investor@enaspa.it
Via Lovanio, 6 – 20121 Milano
Tel. +39.02.29000707

Euronext Growth Advisor

Francesco Colletti
f.colletti@finnat.it
Piazza del Gesù, 49 - 00186 Roma

Specialist e Corporate Broker

Banca Finnat S.p.A.
Palazzo Altieri Piazza del Gesù, 49 - 00186 Roma
Desk Corporate Broking
E-mail: Istituzionali@finnat.it
Tel. +39 06 69933 446/417/393