



ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.

APPROVAZIONE DEL BILANCIO INTERMEDIO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2026

Ena S.p.A.

Dati di sintesi consolidati 1H26:

Valore della produzione consolidata: euro 1,972 milioni vs euro 2,816 milioni del 2025 (-30%)

EBITDA consolidato: euro -0,454 milioni vs euro -0,397 milioni nel 2025 (-14%)

EBIT consolidato: euro -0,680 milioni vs euro -0,765 milioni nel 2025 (+11%)

Risultato Netto consolidato: euro -0,533 milioni vs euro -0,690 milioni nel 2025 (+23%)

PFN (cassa): euro 1,654 milioni di liquidità vs euro 2,057 milioni di liquidità al 31 dicembre 2025 (-20%)

Patrimonio netto di gruppo: euro 5,885 milioni vs euro 6,458 milioni al 31 dicembre 2025 (-9%)

Milano, 29 settembre 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 approvato il bilancio intermedio consolidato del Gruppo chiuso al 30 giugno 2026, redatto in conformità ai principi contabili italiani e assoggettato volontariamente a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione.

Vincenzo Acunto, Amministratore Delegato di Ena, ha dichiarato: *"Il primo semestre 2026 rappresenta per Ena una fase di consolidamento del percorso di trasformazione avviato negli ultimi anni, come dimostra il miglioramento a livello di margine operativo netto e del risultato netto nonostante una contrazione del volume d'affari. Dopo la fase di stabilizzazione del 2024 e la profonda riorganizzazione realizzata nel 2025, il Gruppo presenta oggi una struttura più definita e una maggiore capacità di individuare e gestire le aree di intervento. Le evidenze del semestre mostrano i progressi compiuti e, al tempo stesso, la necessità di proseguire il lavoro sulla attività di M&A, sulla produttività, sull'efficienza e sulla marginalità.*

Nel corso del mandato è stato perseguito l'obiettivo di consolidare quanto costruito e di creare le condizioni affinché le singole realtà possano esprimere pienamente il proprio potenziale, mantenendo competenze e specificità territoriali all'interno di un modello di Gruppo più integrato ed efficiente.

Il percorso di trasformazione non può considerarsi concluso. La Società dispone tuttavia di basi più solide per affrontare la successiva fase di sviluppo, con l'obiettivo di rafforzare i risultati operativi, la sostenibilità economico-finanziaria e la capacità del Gruppo di generare valore nel medio-lungo periodo, mantenendo particolare attenzione alla qualità del servizio e a una crescita equilibrata."

Andamento del Gruppo

I risultati del 1° semestre 2026 vanno letti alla luce di quattro elementi rilevanti:

Il consolidamento del nuovo modello organizzativo, successivo alla fase di stabilizzazione del 2024 e alla profonda riorganizzazione societaria e organizzativa realizzata nel 2025. Nel semestre è proseguito il consolidamento di ENA S.p.A. quale holding industriale del Gruppo, con funzioni di indirizzo strategico, governance, controllo e coordinamento, accompagnato da una crescente responsabilizzazione delle società operative sui rispettivi risultati economici e gestionali.

Il progressivo miglioramento della leggibilità dei risultati delle società operative. Le evidenze gestionali al 30 giugno 2026 mostrano che la maggioranza delle società operative presenta risultati netti positivi e in miglioramento rispetto ai semestri precedenti (tra cui si annoverano principalmente Chiavari Amministrazioni Srl, Gestim Elaborazione Dati Srl e Mediare), mentre le situazioni di perdita risultano concentrate in un numero limitato di realtà e riconducibili principalmente a specifiche fasi



**ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.**

di avviamento, assestamento organizzativo o normalizzazione di attività precedentemente caratterizzate da componenti straordinarie. Il risultato consolidato del periodo deve inoltre essere letto tenendo conto dei costi centrali della holding, delle attività di integrazione e degli investimenti organizzativi necessari a completare la trasformazione del Gruppo.

La prosecuzione del processo di integrazione, razionalizzazione e digitalizzazione. Nel semestre il Gruppo ha concentrato l'attenzione sull'integrazione delle operazioni realizzate nel 2025, in particolare nell'area milanese e nella realtà di Como, con l'obiettivo di trasformare le acquisizioni in effettive sinergie operative e valorizzare le competenze locali. Parallelamente sono proseguite le attività di digitalizzazione e sviluppo degli strumenti informativi, con particolare attenzione alla piattaforma Arcadia, ai sistemi di monitoraggio e controllo e all'introduzione di soluzioni di automazione e intelligenza artificiale nei processi aziendali. Dal 1° gennaio 2026 è inoltre operativo il regime di IVA di Gruppo, nell'ambito del progressivo rafforzamento della disciplina finanziaria e dei processi centralizzati.

Accelerazione nello sviluppo commerciale tramite il progetto Mediare. Prosegue inoltre lo sviluppo del progetto Mediare, società interamente controllata da ENA e dedicata alla promozione commerciale di servizi complementari all'amministrazione condominiale. Attraverso la sezione di fornitori qualificati sulla base di criteri di qualità e competitività economica e la definizione di accordi commerciali dedicati, Mediare rappresenta uno dei pilastri del percorso di sviluppo delle attività collaterali del Gruppo. La società ha registrato una significativa crescita dei ricavi, pari nel primo semestre 2026 ad euro 0,274 milioni, quasi triplicati rispetto al semestre precedente. Il progetto presenta inoltre un rilevante potenziale di ulteriore sviluppo, considerando che le attività ad oggi intermedie rappresentano ancora circa lo 0,5% del volume d'affari complessivamente generato dai condomini amministrati dal gruppo.

Il primo semestre 2026 conferma quindi il passaggio da una fase caratterizzata dalla gestione delle criticità e dalla riorganizzazione a una fase di consolidamento del modello industriale. Il Gruppo dispone oggi di una struttura più organizzata, di responsabilità maggiormente definite e di strumenti di governo e controllo più evoluti. Permangono aree nelle quali intervenire sulla produttività, sull'efficienza e sulla marginalità, ma il percorso intrapreso consente di concentrare progressivamente l'azione sulle singole realtà e sulle specifiche aree di intervento, ponendo le basi per una crescita sostenibile e per il rafforzamento della capacità del Gruppo di creare valore nel medio-lungo periodo.

Andamento Economico consolidato

Nel complesso, i risultati del primo semestre 2026 riflettono una fase di consolidamento del Gruppo, nella quale il percorso di riorganizzazione e integrazione avviato negli esercizi precedenti continua a incidere sui risultati consolidati. Pur in presenza di una contrazione del valore della produzione e di un EBITDA ancora negativo, il miglioramento dell'EBIT e la significativa riduzione della perdita netta rispetto al primo semestre 2025 evidenziano i progressi compiuti nella gestione del Gruppo.

Il valore della produzione consolidata al 30 giugno 2026 si attesta a euro 1,972 milioni, rispetto a euro 2,816 milioni del primo semestre 2025 (-30%). La variazione riflette principalmente il progressivo processo di razionalizzazione del perimetro del Gruppo (cessione di Salvetti, Turotti & Partners Srl nel primo semestre 2026, Benessere Condominio Srl e Studio Campana Srl nel secondo semestre 2025) e la razionalizzazione del portafoglio condominiale.



**ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.**

L'EBITDA consolidato del primo semestre 2026 si attesta a euro -0,454 milioni, rispetto a euro -0,397 milioni del primo semestre 2025, evidenziando un decremento di circa il 14%. La variazione riflette principalmente la contrazione del valore della produzione e una maggiore incidenza dei costi connessi alla struttura centrale (tra i quali si segnalano anche le spese legate allo status di società quotata) e legati al processo di integrazione del Gruppo, nonostante la crescente operatività dell'attività di intermediazione di Mediare S.r.l.. In tale contesto, le società operative evidenziano performance differenziate, con risultati positivi in una parte significativa del perimetro e situazioni ancora in fase di assestamento in altre realtà. Il semestre conferma quindi la necessità di proseguire nel percorso di efficientamento e di focalizzazione sulla redditività delle singole attività.

L'EBIT risulta in miglioramento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, quando si attestava a euro -0,765 milioni, con una variazione positiva di circa l'11%, principalmente legata a minori ammortamenti per euro 144 migliaia.

Il risultato netto consolidato evidenzia un miglioramento rispetto agli euro -0,690 milioni del primo semestre 2025, con una variazione positiva di circa euro 0,157 milioni (+22,7%) per effetto di quanto sopra indicato.

Andamento Patrimoniale e Finanziario consolidato

Il Capitale Investito Netto si è decrementato di circa euro 0,241 milioni. Tale variazione è dovuta principalmente alla riduzione dell'avviamento a seguito della vendita di alcune partecipazioni (100% Salvetti Turotti e Partners e 9% di Ena Milano)

La Posizione Finanziaria Netta (cassa), pari a euro negativi 1,654 milioni al 30.06.26, ha subito un decremento di euro 403 migliaia rispetto al 31.12.25 principalmente a causa delle risultanze della perdita operativa.

Il Patrimonio Netto del Gruppo si attesta a 5,885 milioni di euro al 30 giugno 2026, rispetto a 6,458 milioni di euro al 31 dicembre 2025, con una riduzione di circa 0,573 milioni di euro. La variazione è riconducibile perdita dell'esercizio.



**ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.**

Struttura del gruppo al 30 giugno 2026

A seguito delle acquisizioni avvenute nel corso del primo semestre 2026, sotto il profilo giuridico ENA controlla direttamente e indirettamente le seguenti società:

Società	partecipazione	controllo	attività svolta
- Ena Milano Srl	91%	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	100%	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 16 aprile 2026 è stato ceduto il 9% delle quote di Ena Milano Srl; (ii) in data 12 giugno 2026 è stato riacquisito il 10% delle quote della Salvetti, Turotti & Partners Srl passando da 90% a 100%. Si segnala che nei primi giorni di luglio 2026 la Società ha poi ceduto l'intera partecipazione detenuta in Salvetti, Turotti & Partners Srl. Per tale motivo la società non è stata inclusa nel perimetro di consolidamento

Fatti di rilievo avvenuti successivamente alla chiusura del periodo

- 1- Dimissioni del consigliere Mirko Ruffino come comunicato al mercato in data 9 luglio 2026;
- 2- Dimissioni della maggioranza del CdA: come comunicato al mercato in data 20 luglio 2026 a seguito delle dimissioni presentate dalla maggioranza dei propri componenti, è cessato l'intero Consiglio di Amministrazione con efficacia dal 30 settembre 2026. In data 3 settembre 2026, il CdA ha deliberato di convocare l'Assemblea degli Azionisti per il 23 ottobre 2026, che sarà pertanto chiamata, tra l'altro, a provvedere alla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione;
- 3- Proseguo del programma di acquisto azioni proprie: in data 28 settembre 2026, la Società detiene 78.000 azioni pari allo 0.92% del capitale sociale.

Evoluzione prevedibile della gestione

La Società prosegue nel percorso di consolidamento del modello organizzativo e operativo, con l'obiettivo di rafforzare progressivamente l'efficienza, la redditività e la sostenibilità economico-finanziaria del Gruppo. Nello specifico, le principali direttrici del Gruppo saranno:

- ulteriore integrazione delle società del Gruppo;
- rafforzamento dei sistemi di controllo, pianificazione e tesoreria;
- ottimizzazione dei processi operativi e della struttura centrale;
- miglioramento della produttività e della marginalità delle società operative;
- sviluppo della digitalizzazione e della piattaforma Arcadia;
- crescita organica e valutazione selettiva di opportunità di sviluppo per linee esterne.

Il presente comunicato stampa è disponibile sul sito internet della società www.enaspa.it (nella sezione Investors/Comunicati Stampa) e sul sito 1Info www.1Info.it.



**ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.**

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Conto Economico (Dati in Euro)	30.06.2026 Cons.	30.06.2025 Cons.	Var %
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.916.361	2.453.715	-22%
Altri ricavi e proventi	55.726	362.286	-85%
Valore della produzione	1.972.087	2.816.001	-30%
Costi mat. prime, sussid., consumo, merci	(25.268)	(59.811)	-58%
Costi per servizi	(814.900)	(1.015.555)	-20%
Costi per godimento beni di terzi	(214.031)	(190.220)	13%
Costi per il personale	(1.194.045)	(1.410.883)	-15%
Oneri diversi di gestione	(177.453)	(536.760)	-67%
EBITDA	(453.610)	(397.229)	14%
Ammortamenti e svalutazioni	(226.352)	(367.413)	-38%
EBIT	(679.963)	(764.642)	-11%
Risultato finanziario	27.011	(16.793)	-261%
EBT	(652.952)	(781.434)	-16%
Imposte correnti e differite	119.984	91.727	31%
Risultato d'esercizio	(532.968)	(689.707)	-23%
di cui di Gruppo	(527.474)	(684.316)	-23%
di cui di terzi	(5.494)	(5.391)	2%

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA

Indebitamento finanziario netto (Dati in Euro/000)	30.06.2026 Cons.	31.12.2025 Cons.	Var. %
A. Disponibilità liquide	1.784	2.208	-19%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	–	–	n/a
C. Altre attività finanziarie correnti	–	–	n/a
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	1.784	2.208	-19%
E. Debito finanziario corrente	19	22	-14%
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	–	–	n/a
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	19	22	-14%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	(1.765)	(2.186)	-19%
I. Debito finanziario non corrente	–	–	n/a
J. Strumenti di debito	–	–	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	111	129	-14%
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	111	129	-14%
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	(1.654)	(2.057)	-20%



ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

Stato Patrimoniale	30.06.2026	31.12.2025	Var %
(Dati in Euro)	Cons.	Cons.	
Immobilizzazioni immateriali	697.644	977.118	-29%
Immobilizzazioni materiali	561.925	567.165	-1%
Immobilizzazioni finanziarie	81.346	111.424	-27%
Attivo Fisso Netto	1.340.915	1.655.707	-19%
Crediti commerciali	2.191.197	2.124.471	3%
Debiti commerciali	(416.114)	(607.304)	-31,5%
Capitale Circolante Commerciale	1.775.083	1.517.167	17%
Altre attività correnti	640.951	698.853	-8%
Altre passività correnti	(755.519)	(630.934)	20%
Crediti e debiti tributari	1.686.116	1.741.596	-3%
Ratei e risconti netti	68.677	72.987	-6%
Capitale Circolante Netto	3.415.308	3.399.669	0%
TFR e altri Fondi	(396.671)	(454.730)	-13%
Capitale Investito Netto (Impieghi)	4.359.553	4.600.646	-5%
Debiti finanziari	129.843	150.964	-14%
Crediti finanziari	0	0	n/a
Disponibilità liquide	(1.783.912)	(2.207.871)	-19%
Posizione Finanziaria Netta	(1.654.069)	(2.056.907)	-20%
Capitale sociale	4.241.882	4.241.882	0%
Riserve	2.170.499	3.620.469	-40%
Risultato d'esercizio	(527.474)	(1.404.469)	-62%
Patrimonio Netto di Gruppo	5.884.906	6.457.883	-9%
Capitale sociale e riserve di terzi	134.210	111.461	20%
Risultato d'esercizio di terzi	(5.494)	88.209	-106%
Patrimonio Netto di terzi	128.716	199.670	-36%
Patrimonio Netto	6.013.622	6.657.553	-10%
Totale Fonti	4.359.553	4.600.646	-5%



ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

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)

	30/06/2026	31/12/2025
Utile (perdita) dell'esercizio	-532.968	-1.316.260
Imposte sul reddito	-119.984	-226.628
Oneri finanziari netti	-31.977	126.263
Rivalutazione/svalutazione partecipazioni	4.966	-102.898
(Plusvalenza) minusvalenza da cessione immobilizzazioni	15.200	33.733
1. Utile (Perdita) dell'esercizio prima delle imposte, interessi e plus/minusvalenze da cessione	-664.763	-1.485.790
Accantonamento ai fondi del personale e altri fondi	60.328	341.115
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	13.503	36.833
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	132.707	372.772
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	80.142	44.126
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	286.680	794.846
Variazione crediti commerciali	-66.726	563.028
Variazione crediti/debiti tributari	28.760	36.457
Variazione attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
Variazione altri crediti	238.963	-392.704
Variazione ratei e risconti attivi/passivi	4.310	-11.763
Variazione debiti verso soci	0	0
Variazione debiti verso altri finanziatori	-1.173	1.277
Variazione debiti per acconti	0	0
Variazione debiti commerciali	-191.190	150.568
Variazione dei crediti e debiti verso società controllate e collegate	-26.445	0
Variazione debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	-31.519	-8.355
Variazione altri debiti	160.013	-181.108
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	114.993	157.400
Altre variazioni	126.398	-126.234
(Utilizzo dei fondi)	-118.387	-260.618
3. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	8.011	-386.852
A Flusso netto generato / (assorbito) dalla gestione reddituale	-255.079	-920.396
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	-23.463	119.292
Investimenti /disinvestimenti in immobilizzazioni finanziarie e altre attività finanziarie non immobilizzate	125.112	307.716
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali e differenze da acquisizioni consolidate	66.625	-387.495
B Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento	168.274	39.513
Variazioni debiti verso banche	-1.752	-24.835
Proventi (oneri) finanziari incassati (pagati)	36.000	-31.795
Aumento di capitale e altre variazioni	0	689.319
Versamento Riserva sovrapprezzo delle azioni	-356.213	730.681
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-15.189	0
C Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento	-337.154	1.363.370
D Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (A+B+C)	-423.959	482.487
E Disponibilità liquide all'inizio del periodo	2.207.871	1.725.384
F Disponibilità liquide a fine esercizio (D+E)	1.783.912	2.207.871



ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.

Investor relator

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

Euronext Growth Advisor

Francesco Collettini
f.collettini@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