



ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.

APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI BILANCIO DI ESERCIZIO E DEL BILANCIO CONSOLIDATO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024

CONVOCATA L'ASSEMBLEA ORDINARIA PER APPROVAZIONE BILANCIO

Ena S.p.A.

Dati di sintesi:

Valore della produzione consolidata: euro 5,329 milioni (-29%) vs euro 7,557 milioni del 2023

EBITDA consolidato: euro -0,357 milioni (-121%) vs euro 1,697 milioni del 2023

Risultato Netto consolidato: euro -3,097 milioni (-3,3 milioni) vs 0,209 milioni del 2023

PFN (cassa): euro (1,563) milioni di liquidità vs euro (2,205) milioni di liquidità al 30 giugno 2024

Milano, 28 marzo 2025 – 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 chiusi al 31 dicembre 2024 in conformità ai principi contabili italiani.

Nel commentare l'andamento del Gruppo, Vincenzo Acunto, Amministratore Delegato ha commentato: *“L'anno 2024 ha rappresentato un punto di svolta per ENA, segnando l'avvio di un profondo processo di risanamento, razionalizzazione e rilancio. È stato un anno di scelte importanti, a volte anche dolorose, ma sempre orientate a trasformare la crisi in opportunità. Le fondamenta sono ora più solide, la struttura più efficiente, la governance più consapevole. I primi segnali sono incoraggianti e ci consentono di guardare avanti con rinnovata fiducia”.*

Nel corso del 2024 il settore immobiliare italiano ha risentito in modo significativo del progressivo ridimensionamento delle agevolazioni fiscali legate al cosiddetto Superbonus. Dopo una fase di espansione straordinaria è sopraggiunto un clima di forte incertezza dal punto di vista normativo e operativo che ha determinato un rallentamento della filiera edilizia e la difficoltà di accesso alla cessione del credito.

ENA ha reagito con prontezza, riposizionando il proprio focus sul core business, razionalizzando i conti, migliorando l'efficienza operativa e valorizzando le competenze interne, riducendo l'esposizione a fattori esterni e puntando su una marginalità stabile e ricorrente.

Nel 2024 ENA ha portato avanti un intenso piano di riorganizzazione che ha incluso fusioni mirate (come l'incorporazione tra Turotti & Partners Italia Srl e Salvetti Srl e la nascita di Ena Brescia), JV strategiche (es: GP Srl a Parma), uscita da business non performanti e non core oltre all'acquisizione di 3 nuovi portafogli condominiali (Crusi Cosciani a Trieste, Macellari a Chiavari e Concolucci a Lecco). Il 2025 si è aperto con l'espansione a Massa e La Spezia attraverso ENA Tirreno Srl, che gestisce 45 condomini, e la costituzione della sourcing company “Mediare Srl”, che rafforzerà la capacità del Gruppo di offrire servizi competitivi e trasparenti nei condomini.

Tali iniziative rappresentano pilastri fondamentali della nuova vision strategica del Gruppo.

Nel 2025, il rilancio strategico del Gruppo passerà anche attraverso operazioni di crescita esterna, finalizzate all'ampliamento della base clienti, al consolidamento della presenza territoriale e alla valorizzazione delle sinergie operative.



**ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.**

Andamento Economico consolidato

Il decremento del valore della produzione consolidata pari a 5,329 milioni vs euro 7,557 milioni del 2023 (-29%), risente della conclusione del ciclo straordinario legato ai bonus fiscali e della liquidazione di alcune società/attività non performanti quali: Home Service Italia Srl, Sc.ot Servizi Srl e Studio A. Bononi Srl.

L'EBITDA, pari ad euro -0,357 milioni nel 2024, rispetto ad euro 1,697 milioni nel 2023, è diminuito di 2.054 milioni di euro pari ad un - 121%, risente della riduzione del valore della produzione e di costi straordinari strategici per riorganizzare il gruppo e posizionarsi per una nuova fase di sviluppo. Al netto di questi costi straordinari l'EBITDA normalizzato risulterebbe sostanzialmente in pareggio.

Risultato netto consolidato: euro -3,097 milioni (-3,3 milioni) vs 0,209 milion nel 2023. La differenza risente principalmente della svalutazione di società non ritenute più coerenti con la strategia industriale del gruppo, quali in particolare Visibilia Editore Spa (circa euro -823 mila), Studio A. Bononi Srl, Home Service Italia Italia Srl e Sc.ot Servizi e dalla rettifica di crediti ritenuti inesigibili.

Andamento Patrimoniale e Finanziario consolidato

Il Capitale Investito si è decrementato di euro 1,926 milioni di euro passando da euro 6,972 milioni del 2023 ad euro 5,046 milioni del 2024, dovuto a:

- I. Svalutazione e deconsolidamento della società Home Service Italia Srl, Studio A. Bononi Srl e Sc.ot servizi srl;
- II. Ammortamenti e svalutazioni del disavanzo da consolidamento delle società consolidate;
- III. Decremento dei crediti strettamente legato alla riduzione del fatturato;
- IV. Decremento delle attività correnti dovuto alla svalutazione di Visibilia Editore SpA;
- V. Incremento della voce netta crediti ed i debiti tributari per effetto milioni per effetto principalmente di crediti fiscali generati da superbonus.

La Posizione Finanziaria Netta (cassa) pari ad euro (1,563) milioni al 31.12.2024 ha subito una flessione rispetto al 30 giugno 2024 pari circa ad euro 642 mila per effetto della riduzione dell'EBITDA.

Il Patrimonio Netto del Gruppo è passato da euro 9,524 milioni del 2023 a euro 6,608 milioni del 2024 per effetto della perdita dell'esercizio.

Struttura del gruppo al 31 dicembre 2024

A seguito delle acquisizioni avvenute nel corso dell'esercizio 2024, sotto il profilo giuridico ENA controlla direttamente e indirettamente le seguenti società:



**ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.**

Società	partecipazione	controllo	attività svolta
- Gestim Elaborazione Dati Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
-Turotti & Partners Italia Srl	100%	si (2)	Amministrazione di stabili
- Gestionestabili Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Studio Campana Srl in liq.	100%	si	Amministrazione di stabili
- Salvetti Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Casa Srl	60%	si	Amministrazione di stabili
- Benessere Condominio Srl in liq.	100%	si	Amministrazione di stabili
- Chiavari Amministrazioni Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- GP Srl	51%	si	Amministrazione di stabili
- Power Point City Car Srl	50%	si (1)	Resellers
- Casadio, Aimi & Partners Italia Srl	25.87%	no	Amministrazione di stabili

(1) La società svolge l'attività di Resellers e installazione di colonnine elettriche.

(2) La società Turotti & Partners Italia srl è posseduta al 100% dalla Salvetti Srl.

Le variazioni nella struttura del Gruppo intervenute nel corso dell'esercizio: (i) in data 6 febbraio 2024 ha acquisito la restante quota del 38,5% della società "Turotti & Partners Italia Srl", operante nel territorio di Chiari, passando così al 100% del capitale sociale; (ii) in data 19 settembre 2024 è stata costituita la GP Srl operante nel territorio di Parma, posseduta al 51%; il restante 49% appartiene a terzi; (iii) in data 23 ottobre 2024 è stato ceduto il 40% delle quote di Casa Srl; (iv) in data 27 novembre è stata perfezionata la cessione del 100% delle quote di Turotti & Partners Italia Srl alla Salvetti Srl; (v) nel corso del 2024 sono state messe in liquidazione volontaria le seguenti società: Studio Campana Srl, Benessere Condominio Srl, Home Service Italia Srl, Sc.ot Servizi Srl e Studio A. Bononi Srl; quest'ultime 3 si sono poi trasformate in liquidazioni giudiziarie.

Proposta di destinazione del risultato di esercizio

Il Consiglio di Amministrazione di ENA ha proposto all'Assemblea degli Azionisti di destinare di coprire la perdita pari a euro 2,699 milioni mediante l'utilizzo del conto Utili portati a nuovo.

CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea in sede ordinaria per il prossimo 29 aprile 2025, in prima convocazione e, occorrendo, per il 30 aprile 2025 in seconda convocazione, per deliberare su quanto segue:

1. Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024 e destinazione del relativo risultato di esercizio.
2. Presa d'atto del bilancio consolidato di gruppo al 31 dicembre 2024. 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), sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "1Info" (www.1info.it) e sul canale elettronico di Borsa Italiana, nei termini di legge e statuari.



**ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.**

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), sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "1Info" (www.1info.it), 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).

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Conto Economico (Dati in Euro)	31.12.2024 Cons.	31.12.2023 Cons.	Var %
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.953.210	7.393.991	-33%
Altri ricavi e proventi	376.205	162.600	131%
Valore della produzione	5.329.415	7.556.591	-29%
Costi mat. prime, sussid., consumo, merci	(102.358)	(90.583)	13%
Variazione rimanenze	0	(150)	-100%
Costi per servizi	(2.228.403)	(2.225.998)	0%
Costi per godimento beni di terzi	(410.858)	(451.603)	-9%
Costi per il personale	(2.600.810)	(2.750.081)	-5%
Oneri diversi di gestione	(344.064)	(340.813)	1%
EBITDA	(357.078)	1.697.363	-121%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.759.539)	(936.172)	88%
Accantonamenti	(206.666)	(188.345)	n/a
EBIT	(2.323.283)	572.846	-506%
Risultato finanziario	(906.796)	109.914	-925%
EBT	(3.230.079)	682.760	-573%
Imposte correnti	133.271	(473.746)	-128%
Risultato d'esercizio	(3.096.808)	209.014	-1582%
di cui di Gruppo	(3.086.879)	243.395	-1368%
di cui di terzi	(9.929)	(34.381)	-71%



ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

Stato Patrimoniale (Dati in Euro)	31.12.2024 Cons.	31.12.2023 Cons.	Var %
Immobilizzazioni immateriali	1.006.521	2.157.920	-53%
Immobilizzazioni materiali	757.023	1.044.317	-28%
Immobilizzazioni finanziarie	316.242	305.518	4%
Attivo Fisso Netto	2.079.786	3.507.755	-41%
Crediti commerciali	2.687.499	4.308.128	-38%
Debiti commerciali	(456.736)	(568.664)	-20%
Capitale Circolante Commerciale	2.230.763	3.739.464	-40%
Altre attività correnti	306.149	1.342.617	-77%
Altre passività correnti	(818.521)	(1.374.287)	-40%
Crediti e debiti tributari	1.763.501	616.568	186%
Ratei e risconti netti	61.224	17.031	259%
Capitale Circolante Netto	3.543.116	4.341.393	-18%
TFR e altri Fondi	(576.679)	(877.121)	-34%
Capitale Investito Netto (Impieghi)	5.046.223	6.972.027	-28%
Debiti finanziari	161.846	466.503	-65%
Crediti finanziari	0	(33.240)	-100%
Disponibilità liquide	(1.725.384)	(3.034.770)	-43%
Posizione Finanziaria Netta	(1.563.538)	(2.601.507)	-40%
Capitale sociale	3.552.563	3.552.375	0%
Riserve	6.142.154	5.728.455	7%
Risultato d'esercizio	(3.086.879)	243.395	-1368%
Patrimonio Netto di Gruppo	6.607.838	9.524.225	-31%
Capitale sociale e riserve di terzi	11.852	83.690	-86%
Risultato d'esercizio di terzi	(9.929)	(34.381)	-71%
Patrimonio Netto di terzi	1.923	49.309	-96%
Patrimonio Netto	6.609.761	9.573.534	-31%
Totale Fonti	5.046.223	6.972.027	-28%

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA

Indebitamento finanziario netto (Dati in Euro/000)	31.12.2024 Cons.	31.12.2023 Cons.	Var. %	30.06.2024 Cons.
A. Disponibilità liquide	1.725	3.035	-43%	2.756
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	n/a	-
C. Altre attività finanziarie correnti	-	33	-100%	1
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	1.725	3.068	-44%	2.757
E. Debito finanziario corrente	43	86	-50%	69
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-	n/a	-
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	43	86	-50%	69
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	(1.682)	(2.983)	-44%	(2.687)
I. Debito finanziario non corrente	2	38	-95%	15
J. Strumenti di debito	-	-	n/a	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	117	343	-66%	467
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	119	381	-69%	482
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	(1.563)	(2.602)	-40%	(2.205)



**ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.**

ENA S.P.A.

Sede Legale: Via Lovanio 6, 20121 Milano

Capitale Sociale Euro 3.552.562,50 i.v.

Codice Fiscale: 08351470151

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

Rendiconto finanziario

(Valori espressi in Euro)

	31/12/2024	31/12/2023
Utile (perdita) dell'esercizio	-3.096.808	209.014
Imposte sul reddito	-133.271	473.746
Oneri finanziari netti	98.340	-59.450
Rivalutazione/svalutazione partecipazioni	808.456	-50.464
(Plusvalenza) minusvalenza da cessione immobilizzazioni	-151.686	0
1. Utile (Perdita) dell'esercizio prima delle imposte, interessi e plus/minusvalenze da cessione	-2.474.969	572.846
Accantonamento ai fondi del personale e altri fondi	658.859	631.676
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	40.886	57.120
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	527.512	577.032
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	869.570	0
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	2.096.827	1.265.828
Variazione rimanenze	0	150
Variazione crediti commerciali	1.620.629	-46.953
Variazione crediti/debiti tributari	-1.332.223	-688.041
Variazione attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	105	-127.477
Variazione altri crediti	91.768	-489
Variazione ratei e risconti attivi/passivi	-44.193	-34.988
Variazione debiti verso soci	0	0
Variazione debiti verso altri finanziatori	-3.811	1.670
Variazione debiti per acconti	-57.647	33.265
Variazione debiti commerciali	-111.928	201.900
Variazione dei crediti e debiti verso società controllate e collegate	0	-236.345
Variazione debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	-35.335	51.749
Variazione altri debiti	-503.378	603.078
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	-376.013	-242.481
Altre variazioni (Utilizzo dei fondi)	-453.817 -452.409	-682.559 -120.315
3. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	-906.226	-802.874
A Flusso netto generato / (assorbito) dalla gestione reddituale	-1.660.381	793.319
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	398.094	-123.859
Investimenti /disinvestimenti in immobilizzazioni finanziarie e altre attività finanziarie non immobilizzate	36.172	159.198
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali e differenze da acquisizioni consolidate	88.733	-490.845
B Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento	522.999	-455.506
Variazioni debiti verso banche	-74.962	-13.500
Proventi (oneri) finanziari incassati (pagati)	-98.340	59.450
Aumento di capitale e altre variazioni	188	0
Versamento Riserva sovrapprezzo delle azioni	1.110	0
C Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento	-172.004	45.950
D Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (A+B+C)	-1.309.386	383.763
E Disponibilità liquide all'inizio del periodo	3.034.770	2.651.007
F Disponibilità liquide a fine esercizio (D+E)	1.725.384	3.034.770



ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.

CONTO ECONOMICO ENA

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ricavi netti	3.129.285	5.195.774	-2.066.489
Proventi non caratteristici	196.199	63.401	132.798
Costi esterni	2.204.035	2.048.266	155.769
Valore Aggiunto	1.121.449	3.210.909	-2.089.460
Costo del lavoro	1.876.516	1.811.499	65.017
Margine Operativo Lordo	-755.067	1.399.410	-2.154.477
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	637.599	573.833	63.766
Risultato Operativo	-1.392.666	825.577	-2.218.243
Proventi e oneri finanziari	239.656	67.009	172.647
Risultato Ordinario	-1.153.010	892.586	-2.045.596
Rivalutazioni e svalutazioni	-1.799.075	0	-1.799.075
Risultato prima delle imposte	-2.952.085	892.586	-3.844.671
Imposte sul reddito	-252.352	323.961	-576.313
Risultato netto	-2.699.733	568.625	-3.268.358

STATO PATRIMONIALE ENA

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	440.831	589.715	-148.884
Immobilizzazioni materiali nette	682.488	849.669	-167.181
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.868.348	3.063.698	-1.195.350
Capitale immobilizzato	2.991.667	4.503.082	-1.511.415
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	1.593.578	2.224.085	-630.507
Altri crediti	1.276.393	763.981	512.412
Ratei e risconti attivi	35.471	28.866	6.605
Attività d'esercizio a breve termine	2.905.442	3.016.932	-111.490
Altri crediti	817.864	365.002	452.862
Attività dell'esercizio a medio lungo termine	817.864	365.002	452.862
Debiti verso fornitori	332.987	343.942	-10.955
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	176.848	201.426	-24.578
Altri debiti	242.333	537.697	-295.364
Ratei e risconti passivi	1.409	10.022	-8.613
Passività d'esercizio a breve termine	753.577	1.093.087	-339.510
Capitale d'esercizio netto	2.969.729	2.288.847	680.882
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	356.636	393.794	-37.158
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	7.000	206.345	-199.345
Passività a medio lungo termine	363.636	600.139	-236.503
Capitale investito	5.597.760	6.191.790	-594.030
Patrimonio netto	-6.342.759	-9.041.193	2.698.434
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	9.189	8.439	750
Posizione finanziaria netta a breve termine	735.810	2.840.964	-2.105.154
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-5.597.760	-6.191.790	594.030



**ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.**

Investor relator

Verena Reichhalter
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