



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE

AL 30/06/2024



www.emmavillas.com

EMMA VILLAS SPA
Via Antonio Bertoloni, 8
00197 Roma (RM)
P.IVA 01188760522

SOMMARIO

INTRODUZIONE	3
COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI	3
RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 30/06/2024	4
INFORMAZIONI SULLA GESTIONE.....	4
INFORMAZIONI SOCIETARIE.....	4
STRATEGIE DI SVILUPPO 2023-2024.....	8
FATTI RILEVANTI AVVENUTI NEL CORSO DEL PRIMO SEMESTRE 2023.....	9
FATTI RILEVANTI AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PERIODO	9
GESTIONE E TIPOLOGIA DEI RISCHI FINANZIARI E NON A CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ	10
PERSONALE	12
AMBIENTE	13
CONTINUITÀ AZIENDALE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	13
REGOLAMENTO UE 679/2016 IN MATERIA DI PRIVACY	14
PROSPETTI CONTABILI RICLASSIFICATI.....	15
PRINCIPALI RISULTATI DI EMMA VILLAS S.P.A. AL 30/06/2024.....	15
PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	15
INDICATORI ECONOMICI	16
PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA RICLASSIFICATA.....	17
PROSPETTO DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO.....	18
INDICATORI PATRIMONIALI E FINANZIARI.....	18
RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE EMMA VILLAS S.P.A.....	20
NOTA INTEGRATIVA EMMA VILLAS S.P.A., PARTE INIZIALE.....	26
CRITERI DI FORMAZIONE	26
REDAZIONE DELLA RELAZIONE FINANZIARIA.....	26
PRINCIPI DI REDAZIONE.....	26
STRUTTURA E CONTENUTO DEL PROSPETTO DELLA RELAZIONE FINANZIARIA.....	27
CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA, DEL CODICE CIVILE.....	27
CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI	27
PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E DI ADATTAMENTO	27
CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI.....	28
ALTRE INFORMAZIONI	33
NOTA INTEGRATIVA, ATTIVO	33
IMMOBILIZZAZIONI	33
ATTIVO CIRCOLANTE	38
RATEI E RISCONTI ATTIVI	40
ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI.....	41
NOTA INTEGRATIVA, PASSIVO E PATRIMONIO NETTO.....	41
PATRIMONIO NETTO.....	41
FONDI PER RISCHI E ONERI	42
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	43
DEBITI.....	43
RATEI E RISCONTI PASSIVI.....	45

EMMA VILLAS SPA
Via Antonio Bertoloni, 8
00197 Roma (RM)
P.IVA 01188760522

NOTA INTEGRATIVA, CONTO ECONOMICO.....	46
VALORE DELLA PRODUZIONE	46
COSTI DELLA PRODUZIONE.....	47
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI.....	48
IMPORTO E NATURA DEI SINGOLI ELEMENTI DI RICAVO/COSTO DI ENTITÀ O INCIDENZA ECCEZIONALI.....	48
IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE.....	48
NOTA INTEGRATIVA, RENDICONTO FINANZIARIO	49
NOTA INTEGRATIVA, ALTRE INFORMAZIONI.....	49
DATI SULL'OCCUPAZIONE	49
COMPENSI, ANTICIPAZIONI E CREDITI CONCESSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI E IMPEGNI ASSUNTI PER LORO CONTO.....	49
COMPENSI AL REVISORE LEGALE O SOCIETÀ DI REVISIONE.....	50
CATEGORIE DI AZIONI EMESSE DALLA SOCIETÀ.....	50
TITOLI EMESSI DALLA SOCIETÀ.....	50
DETTAGLI SUGLI ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETÀ.....	50
IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE.....	50
INFORMAZIONI SUI PATRIMONI E I FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE.....	51
INFORMAZIONI SULLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....	51
INFORMAZIONI SUGLI ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE.....	53
INFORMAZIONI SUI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO.....	53
IMPRESE CHE REDIGONO IL BILANCIO DELL'INSIEME PIÙ GRANDE/PIÙ PICCOLO DI IMPRESE DI CUI SI FA PARTE IN QUANTO IMPRESA CONTROLLATA.....	54
INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI EX ART. 2427-BIS DEL CODICE CIVILE.....	54
ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO.....	54
AZIONI PROPRIE.....	54
AZIONI/QUOTE DELLA SOCIETÀ CONTROLLANTE.....	54
NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI DELLA SOCIETÀ.....	54
INFORMAZIONI RELATIVE ALLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE ISCRITTE AD UN VALORE SUPERIORE AL FAIR VALUE.....	54
INFORMAZIONI EX ART. 1, COMMA 125, DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2017 N. 124.....	55

EMMA VILLAS SPA
 Via Antonio Bertolini, 8
 00197 Roma (RM)
 P.IVA 01188760522

INTRODUZIONE

COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione	
Presidente	Bisogno Giammarco
Consigliere	Romanucci Raffaele
Consigliere	Tordi Giovanni
Consigliere	Lupi Monia
Consigliere Indipendente	Galletti Duccio

Collegio Sindacale¹	
Presidente	Bongi Andrea
Sindaco Effettivo	Tabarroni Claudio
Sindaco Effettivo	Neri Roberto
Sindaco Supplente	Armigero Ciro

Società di Revisione	BDO Italia S.p.A.
-----------------------------	-------------------

EMMA VILLAS SPA
Via Antonio Bertoloni, 8
00197 Roma (RM)
P.IVA 01188760522

¹ In data 5 giugno 2024 il Sindaco Supplente Guglielmo Mariotti ha rassegnato le proprie dimissioni. In occasione della prossima Assemblea, verrà deliberata l'integrazione del Collegio Sindacale.

RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 30/06/2024

INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

Signori Consiglieri,

la relazione finanziaria di EMMA VILLAS S.P.A. al 30/06/2024 che sottoponiamo alla Vostra approvazione è stata redatta secondo i principi contabili nazionali italiani (OIC).

La presente relazione semestrale è stata predisposta in conformità al dettato dell'art. 19 del d.lgs. 127/91 integrato dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC"), con particolare riferimento per il contenuto all'OIC 30. Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter. La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione della relazione finanziaria semestrale al 30/06/2024.

Il capitale sociale sottoscritto e versato alla suddetta data risulta essere pari ad Euro 69.695,00.

La tabella di seguito illustra la composizione della compagine sociale alla data di riferimento della presente relazione:

Azionista	Numero azioni ordinarie	% Azioni ordinarie
Giammarco Bisogno	6.000.000	86,09%
Mercato	969.500	13,91%
Totale	6.969.500	100,00%

INFORMAZIONI SOCIETARIE

EMMA VILLAS è stata costituita nel 2006 da Giammarco Bisogno (quindi con più di 25 anni di esperienza nel settore) ed è un primario Tour Operator Incoming italiano attivo nel settore degli affitti turistici settimanali di ville e casali di prestigio con piscina privata, in molte zone d'Italia, a cui abbina l'offerta di prodotti e servizi aggiuntivi al soggiorno. Tutte le proprietà sono commercializzate e gestite da Emma Villas in esclusiva. Emma Villas è il primo operatore in Italia per numero di proprietà in esclusiva, con una presenza capillare in 16 regioni italiane.

L'area geografica maggiormente coperta è la Toscana con 269 proprietà, seguite da Umbria (98), Sicilia (61) e Marche (60). Le altre proprietà si trovano in Puglia, Emilia Romagna, Sardegna, Lazio, Liguria, Veneto, Lombardia, Piemonte, Campania, Abruzzo Calabria e Basilicata.

EMMA VILLAS SPA
Via Antonio Bertoloni, 8
00187 Roma (RM)
P.IVA 01188760522

La società, nello svolgimento dell'attività di intermediazione immobiliare, rappresenta per la propria clientela una piattaforma integrata di tecnologie e competenze.



Grazie all'attività della società e al servizio altamente professionale dalla stessa offerto, i proprietari degli immobili, c.d. "host", hanno la possibilità di massimizzare i guadagni rivenienti dalla locazione degli immobili di proprietà. Agli ospiti, c.d. "guest", la società propone non solo una vasta scelta di ville e casali di pregio in cui trascorrere le proprie vacanze, bensì anche una serie di servizi aggiuntivi che consenta agli stessi di vivere una piacevole esperienza nell'immobile affittato.

La tabella seguente fornisce una rappresentazione grafica del collocamento di Emma Villas nella catena del valore del mercato di riferimento.

OFFERTA DI PROPRIETÀ IN AFFITTO IN ESCLUSIVA

Proprietari che affittano le proprie ville:

- Rivolgendosi a intermediari, i.e. agenzie immobiliari o società specializzate nella gestione attiva e valorizzazione delle proprietà



INTERMEDIARI DI PROPRIETÀ IN ESCLUSIVA

- Intermediari, presenti anche su canale online, che ottengono l'esclusiva dal proprietario dell'immobile (ville per vacanze) per affittarlo su piattaforma proprietaria e che possono svolgere anche attività di Property Management, offrire anticipi e finanziamenti per migliorie e ristrutturazione degli immobili, supervisionare e controllare la qualità dell'immobile, promuovere la proprietà sul circuito internazionale



DOMANDA DI PROPRIETÀ IN AFFITTO IN ESCLUSIVA

Clienti diretti che prenotano direttamente tramite piattaforme societarie e **indiretti** che prenotano tramite altre piattaforme online o attraverso l'ausilio di agenzie immobiliari e di viaggio collocate sul territorio

EMMA VILLAS

EMMA VILLAS SPA
Via Antonio Bertoloni, 8
00197 Roma (RM)
P.IVA 01498760522

L'attività di gestione in esclusiva degli affitti di breve periodo degli immobili rappresenta un tratto fortemente distintivo della Società che consente:

- di ridurre i rischi di ripensamenti o ricerca di altre soluzioni da parte dell'utente attraverso un sistema di prenotazione con conferma immediata;
- di pianificare:

- (a) azioni di marketing a lungo termine;
- (b) interventi di miglioramento finalizzati ad incrementare la redditività degli immobili.
- di adottare politiche di determinazione dei prezzi e di gestire i calendari di occupazione degli immobili con estrema flessibilità, facilitando così il riempimento degli immobili e l'eventuale ripianificazione delle prenotazioni in tempi rapidi;
- mantenere elevati standard qualitativi mediante attività continuative di controllo qualità.

In particolare, agli "host", Emma Villas fornisce:

- (i) l'attività di promozione degli immobili organizzando shooting fotografici professionali volti a massimizzare la valorizzazione degli immobili stessi nonché garantendo la promozione gratuita dell'immobile sul sito internet di Emma Villas e sui più importanti circuiti internazionali;
- (ii) l'attività di gestione delle prenotazioni, sia tramite il booking online, attivo 24 ore su 24 e sette giorni su sette, sulla piattaforma web della società per raccogliere gli instant bookings, sia tramite l'ufficio interno addetto alla gestione delle prenotazioni, alla data della presente relazione finanziaria composto da n. 7 operatori multilingua, disponibili sette giorni su sette;
- (iii) le attività di check-in, di gestione delle pratiche burocratiche connesse alla locazione tramite applicazione, di accoglienza dei clienti e le attività di coordinamento del personale addetto alla pulizia e alla manutenzione degli immobili, con controlli periodici da parte di quality inspector per rilevare eventuali criticità;
- (iv) l'attività di formazione gratuita rivolta agli host e di assistenza, prevalentemente attraverso l'organizzazione di tour in tutta Italia ed eventi, per il miglioramento della redditività degli immobili.

I contratti stipulati dalla società con i proprietari degli immobili, solitamente di durata biennale e triennale e con rinnovo automatico salvo disdetta, disciplinano il diritto di Emma Villas di locare l'immobile a terzi, per conto dei proprietari, mediante la sottoscrizione con detti terzi di contratti di locazione temporanea nei periodi contrattualmente individuati di concerto con l'host.

I contratti stabiliscono altresì un diritto di esclusiva in favore di Emma Villas. Detti contratti prevedono, infatti, l'impegno del proprietario dell'immobile ad astenersi da qualsiasi attività di locazione dell'immobile direttamente e/o per il tramite di agenzie o portali turistici. In alcuni casi è previsto che il proprietario dell'immobile possa usufruire dell'immobile oggetto del contratto per scopi personali, nei periodi dell'anno in cui lo stesso abbia attribuito alla società il diritto di locare a terzi la struttura oggetto del contratto, rinunciando in tal caso a percepire le somme pattuite per il periodo corrispondente a quello in cui lo stesso occupi l'immobile.

I contratti stipulati con gli host sono di tre tipologie e differiscono tra loro a seconda del reddito generato dall'immobile che Emma Villas garantisce al relativo proprietario:

- **Standard:** Emma Villas definisce con i proprietari i prezzi da corrispondersi a questi ultimi per l'affitto dell'immobile a seconda delle diverse fasce stagionali; con questa tipologia di contratti Emma Villas non garantisce ai proprietari degli immobili alcun reddito garantito riveniente dall'affitto dell'immobile.
- **Minimo garantito:** anche per questa tipologia di contratto, come per i contratti "standard", Emma Villas definisce con i proprietari i prezzi da applicarsi per l'affitto dell'immobile a seconda delle diverse fasce stagionali, riconoscendo tuttavia agli stessi un reddito minimo garantito annuale, variabile a seconda dell'immobile e – in genere – calcolato sul prevedibile numero minimo di settimane di occupazione,

fermo restando che i proprietari possono guadagnare maggiormente nel caso in cui la società riesca ad occupare un numero di settimane maggiore.

- Vuoto per pieno: ai sensi di tale tipologia di contratti Emma Villas corrisponde un importo fisso al proprietario dell'immobile per assicurarsene l'assoluta disponibilità in taluni periodi dell'anno, nei quali non sarà pertanto consentito al proprietario di usufruire del proprio immobile.

I canoni di locazione da corrispondersi agli host sono convenzionalmente definiti in accordo tra Emma Villas e il proprietario dell'immobile a seconda della stagione nonché della tipologia di contratto ("standard", "minimo garantito", "vuoto per pieno"). Alla data odierna la società conta 652 contratti attivi così ripartiti per tipologia: 136 contratti "standard", n 317 contratti "minimo garantito" e n 199 vuoto per pieno.

A nostro giudizio, la possibilità di riconoscere agli host un reddito minimo garantito rappresenta un elemento di forte differenziazione di Emma Villas rispetto alle altre società attive nel mercato dell'intermediazione immobiliare, consentendo, tra l'altro, di gestire con maggiore autonomia i prezzi e le politiche promozionali vis a vis la clientela guest sugli immobili in gestione.

Alcuni dei contratti stipulati con i proprietari prevedono altresì che gli stessi siano tenuti alla corresponsione di penali in caso di indisponibilità degli immobili.

Emma Villas è tra i principali player del settore, quale gestore in esclusiva, nei periodi contrattualmente stabiliti con i proprietari, di 652 strutture, distribuite, in maniera capillare, sul territorio nazionale (Nord 11%, Centro 69%, Sud 20%).

L'immagine che segue fornisce una rappresentazione grafica della distribuzione, a livello regionale degli immobili nella disponibilità di Emma Villas.



* Numero di proprietà contrattualizzate al 30/06/2024. Le proprietà contrattualizzate sono tutte le ville acquisite da EV ed il numero può differire dal numero di ville commercializzate, ossia da numero di ville che hanno registrato ricavi alla stessa data.

EMMA VILLAS SPA
Via Antonio Bertolini, 8
00197 Roma (RM)
P.IVA 01188760522

La società, tramite i propri canali diretti (i.e. il proprio sito web e il proprio ufficio booking) nonché tramite piattaforme online di parti terze e agenzie di viaggio, offre ai soggetti titolari degli immobili un servizio che assorbe gli adempimenti e le attività relative all'affitto stesso, semplificando per i proprietari degli immobili la complessa e onerosa attività di gestione dell'immobile stesso da destinare ad affitti di breve periodo.

In particolare, Emma Villas fornisce, con riferimento alla maggior parte degli immobili, attività di pulizia e gestione della biancheria, effettua ispezioni periodiche degli immobili grazie al proprio team dedicato al controllo qualità e provvede all'accoglienza degli ospiti, ai servizi di concierge e di check-out.

I clienti guest di Emma Villas sono tipicamente turisti, sia italiani che esteri, che privilegiano vacanze "luxury"

La forte diversificazione del portafoglio clienti, con una buona presenza di clienti italiani, ha costituito un elemento di resilienza e ha rappresentato, rispetto ad altri operatori focalizzati esclusivamente sul mercato straniero, sicuramente un punto di forza e una strategia di successo per Emma Villas.

Un ulteriore elemento distintivo è riscontrabile nella qualità dei servizi offerti confermato dall'elevato livello di fidelizzazione degli host e dei guest.

Nel primo semestre 2024 circa il 60% del fatturato generato è legato a immobili gestiti da Emma Villas da almeno 3 anni, per un periodo dunque più lungo rispetto alla durata standard dei contratti stipulati dai principali competitors con i proprietari degli immobili. Con riferimento ai clienti "guest" il grafico seguente mostra l'incidenza, in termini percentuali, delle prenotazioni effettuate da clienti che in passato hanno soggiornato almeno una volta negli immobili gestiti da Emma Villas sul totale delle prenotazioni registrate della società. Emma Villas, infatti, vanta una solida base di clienti che hanno già soggiornato in uno degli immobili direttamente gestiti una o più volte in passato (c.d. "clienti ricorrenti"), anche per effetto delle campagne di comunicazione e promozioni adottate. Come riportato, anche per l'anno 2024 si confermano le tendenze del 2023, quest'ultimo anno chiuso con 6.015 prenotazioni totali, di cui il 20% da vecchi clienti.



EMMA VILLAS SPA
 Via Antonio Bertolini, 8
 00197 Roma (RM)
 P.IVA 01186760522

STRATEGIE DI SVILUPPO 2024-2025

I principali driver di sviluppo della società sono: crescita e qualificazione del portfolio di ville in aree ad alta vocazione turistica non ancora presidiate; innovazione e sviluppo tecnologico; crescita dell'organizzazione e delle competenze interne; ampliamento dell'offerta di servizi ed esperienze.

Nel dettaglio, la Società intende consolidare e qualificare ulteriormente il proprio portafoglio di ville sia attraverso il rafforzamento rete commerciale interna che attraverso

attività di M&A: acquisizione di piccoli operatori in aree ad alta vocazione turistica che Emma Villas intende presidiare.

La crescita dell'Organizzazione e il rafforzamento delle competenze è un altro importante driver di sviluppo che impegnerà la società nell'assunzione nuovi talenti e nello sviluppo umano e professionale delle risorse attualmente in organico attraverso specifiche attività di formazione (Piattaforma Emma Villas Academy) che consentiranno di affrontare con sempre maggiori competenze le sfide del mercato, ciò soprattutto con riferimento alle funzioni Sales a Booking

La Società inoltre intende rafforzare il proprio posizionamento di mercato e la propria crescita integrando al semplice soggiorno (attraverso un team dedicato, specifici strumenti di e-commerce e attività di marketing) l'offerta ai clienti di servizi ed esperienze.

Prosegue e viene potenziata l'azione di consolidamento del brand in Italia e all'estero in tutti i mercati chiave attraverso l'implementazione di un piano di marketing e comunicazione integrata su tutti i media. In particolare la società intende concentrare gli investimenti su campagne pubblicitarie sui media sui target host e guest, sponsorizzazione di eventi, social media, media relations e attività di digital marketing.

L'intero piano di sviluppo di Emma Villas sarà supportato da un investimento IT costante, questo sia per rendere sempre più semplice ed immediato l'acquisto di soggiorni ed esperienze, sia per migliorare costantemente i processi gestionali.

FATTI RILEVANTI AVVENUTI NEL CORSO DEL PRIMO SEMESTRE 2024

Nel primo semestre 2024 è stata finalizzata l'acquisizione del 100% delle quote di Marche Holiday Villas S.r.l., società di nuova costituzione in cui sono state conferite le attività relative all'affitto di immobili ai fini turistici di Marche Holiday S.r.l., specializzata in affitti di case vacanze, ville con piscina e appartamenti nelle Marche e nel centro Italia.

Marche Holiday è un operatore fortemente riconosciuto e radicato sul territorio marchigiano che dispone di n. 23 ville in gestione esclusiva, con una occupazione media annuale di 8,2 settimane, secondo i più elevati *standard* in termini di servizi offerti e di capacità di offrire un'esperienza unica ai propri clienti. Il dato dell'occupazione media annuale è destinato a crescere significativamente grazie alla distribuzione e alla multicanalità di Emma Villas.

Dalla gestione delle n. 23 strutture ricettive, Marche Holiday ha registrato un fatturato per l'anno 2022 pari a euro 438.034 e di euro 537.923 nel 2023.

Tale operazione ha, altresì consentito di rafforzare il *management team* dell'Emittente, mantenendo nella controllata Marche Holiday Villas risorse umane di rilevante esperienza e capacità come Laura Sabbatini, insieme al suo staff, che in questi anni alla guida di Marche Holiday ha sviluppato la gestione delle proprietà e che continuerà a supportare lo sviluppo negli anni successivi.

Il territorio marchigiano è già presidiato da Emma Villas con n. 32 proprietà in gestione. L'area, ad alta vocazione turistica, custodisce, oltre al pregio del Conero e della Costa Adriatica, tesori di storia e cultura, con città d'arte riconosciute a livello internazionale tra cui Urbino, Ascoli Piceno, Recanati e Loreto.

Il prezzo d'acquisto di € 195.000,00 è stato determinato tenendo conto comunque che i beni patrimoniali riferiti al ramo di azienda, indipendentemente dal valore assegnato in sede di relazione di stima di conferimento, sono così stabiliti:

Il prezzo corrisposto per l'avviamento – inteso quale portfolio a corpo, n. 23 ville, contrattualizzate per la cessione di soggiorni turisti – e in aggiunta per il valore del marchio, domini, archivio fotografico e beni materiali ed immateriali è stato complessivamente pari ad Euro 195.000,00.

Le modalità di pagamento sono di seguito indicate:

- (a) quanto ad Euro 10.000,00 (euro diecimila/00), contestualmente alla sottoscrizione del preliminare a titolo di caparra confirmatoria;
- (b) quanto ad Euro 53.000,00 (euro cinquantatremila/00), contestualmente all'Atto di cessione;
- (c) quanto ad Euro 33.000,00 (euro trentatremila/00), entro il 30 gennaio 2025;
- (d) quanto ad Euro 33.000,00 (euro trentatremila/00), entro il 30 gennaio 2026;
- (e) quanto ad Euro 33.000,00 (euro trentatremila/00), entro il 30 gennaio 2027;
- (f) quanto ad Euro 33.000,00 (euro trentatremila/00), entro il 30 gennaio 2028.

FATTI RILEVANTI AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

In data 25 luglio 2024 Emma Villas ha finalizzato l'acquisizione del 100% del capitale sociale della Domus Rental S.r.l., società che dal 2013 propone in affitto ville e appartamenti a Verona e sul Lago di Garda.

La società è specializzata nell'affitto di un'accurata selezione di ville e appartamenti per garantire agli ospiti servizi personalizzati di accoglienza e assistenza durante per durata del soggiorno. La società dispone attualmente di un portfolio di n. 72 proprietà in gestione esclusiva, tra ville e appartamenti, in un territorio ad elevata vocazione turistica.

A fine 2023 Domus Rental ha registrato un fatturato pari a euro 2.054.469, in crescita del 34% rispetto ad euro 1.533.371 del 2022, con circa n. 762 settimane prenotate complessivamente nell'anno 2023 tra ville e appartamenti in gestione.

Anche nel 2024 continua il trend positivo delle prenotazioni con proiezioni positive di crescita costante per il resto dell'anno.

Tale operazione ha consentito anche di rafforzare il management team del gruppo, mantenendo nella controllata Domus Rental risorse umane di rilevante esperienza e capacità come Alessandra Marconi, insieme al suo staff, che in questi anni, alla guida di Domus Rental, hanno sviluppato la gestione delle proprietà e che continueranno a supportarne la crescita.

Il valore riconosciuto da Emma Villas all'azienda controllata include, oltre al portfolio di ville e appartamenti di pregio sopra indicato, anche la titolarità esclusiva del marchio "Domus Rental".

Il Prezzo Totale di Euro 510.000,00 sarà ripartito come segue:

- (a) quanto ad Euro 50.000,00 (euro cinquantamila/00) contestualmente alla sottoscrizione del preliminare, a titolo di acconto sul Prezzo Totale e di caparra confirmatoria;
- (b) quanto a Euro 200.000,00 (euro duecentomila/00) sono stati versati alla Data del Closing contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di Acquisizione delle Quote;
- (c) quanto a Euro 110.000,00 (euro centomila/00) entro il 30 giugno 2025;
- (d) quanto a Euro 100.000,00 (euro centomila/00) entro il 30 giugno 2026;
- (e) quanto a Euro 50.000,00 (euro cinquantamila/00) entro il 30 giugno 2027.

Le acquisizioni di Domus Rental e Marche Holidays fanno seguito a quella di EMV International avvenuta nel 2023 e si inseriscono all'interno della strategia di crescita per linee esterne implementata da Emma Villas, con l'obiettivo di incrementare ulteriormente il numero di proprietà gestite in esclusiva, rafforzare la propria leadership nel settore del vacation rental in Italia e ampliare la capillarità sul territorio nazionale.

Tali operazioni hanno come obiettivo di consentire ad Emma Villas di raggiungere le n. 700 proprietà in gestione in tutta Italia nel breve termine.

Inoltre, in data 1 agosto 2024 Emma Villas ha inaugurato a Fano, nell'area delle colline dell'Adriatico, il suo quarto Hub-Store, che sarà un punto di riferimento per i proprietari locali e per tutti coloro che desiderano prenotare una vacanza in una delle circa 700 proprietà di Emma Villas in Italia, o anche in Europa scegliendo una delle prestigiose ville del second brand Chiara Travels.

L'apertura dello store di Fano rappresenta un rafforzamento della presenza *on-site* nelle Marche, che diventano una delle regioni più rappresentative per Emma Villas a livello nazionale, dopo Toscana, Umbria, Veneto e Sicilia. Attualmente la Società gestisce, infatti, n. 58 proprietà nella regione, di cui n. 23 ville entrate recentemente nel portfolio della Società a seguito dell'acquisizione di Marche Holiday (19 nella provincia di Pesaro e Urbino e le restanti tra le province di Macerata e Fermo).

L'apertura dello Store rappresenta la quarta tappa di un progetto con cui Emma Villas si pone l'ambizioso obiettivo di creare, nei punti più strategici d'Italia, degli «*one stop shop*» unici nel loro genere che siano di riferimento per il settore del Vacation Rental, sia per i turisti che per i proprietari.

Emma Villas è anche presente con store diretti a Siena, Argentario e Porto Cervo.

GESTIONE E TIPOLOGIA DEI RISCHI FINANZIARI E NON A CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice Civile di seguito si forniscono le informazioni volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte della Società.

Alcuni dei Fattori di rischio relativi alla Società:

Rischi connessi a fenomeni di stagionalità

Emma Villas, nell'esercizio della propria attività, è soggetta a fenomeni di stagionalità legati all'andamento delle prenotazioni nel settore turistico, che possono determinare una contrazione nella domanda degli immobili gestiti dalla società in taluni periodi dell'anno.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dalla società di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

L'andamento non uniforme nel corso dell'anno delle prenotazioni degli immobili gestiti dalla società, connessi a fenomeni di stagionalità che caratterizzano il settore turistico nelle aree in cui la stessa opera, comporta una contribuzione non uniforme dei risultati infra-annuali alla formazione dei risultati economici e finanziari di ciascun periodo di esercizio.

Nonostante la società, grazie anche alla commercializzazione degli immobili tramite i canali indiretti, ritenga di essere in grado di garantire un buon livello di occupazione degli immobili che gestisce anche nei periodi di bassa stagione, non può escludersi che i riferiti fenomeni di stagionalità possano influenzare negativamente l'andamento dei ricavi, dei margini e della posizione finanziaria netta durante i periodi infra-annuali. Con riferimento alla data del 30/06/2024, i motivi della perdita di periodo sono principalmente da ascrivere alla circostanza che la Società è esposta al fenomeno della stagionalità, da cui deriva una concentrazione dei ricavi prevalentemente nel periodo estivo con punte nei mesi di luglio ed agosto, mentre la distribuzione dei costi non segue lo stesso andamento nel corso dell'anno. Tale fenomeno è in grado di influenzare negativamente l'andamento dei ricavi e dei margini nel primo semestre mentre la

liquidità risulta influenzata positivamente dagli anticipi ricevuti all'atto delle prenotazioni da parte dei clienti.

Rischi connessi alle spese di sponsorizzazione

Emma Villas continua a porre particolare attenzione, nel perseguimento della propria attività caratteristica, alle attività di *marketing* strategico funzionali al raggiungimento dei propri clienti e dei proprietari delle ville che la stessa commercializza. A tal riguardo assume particolare rilievo strategico (ed il *management* ritiene che ciò rappresenti un elemento differenziale della Società) la possibilità di beneficiare della riconoscibilità del marchio stesso collegata all'attività di sponsorizzazione della squadra di pallavolo maschile "Emma Villas Siena" militante – alla data della presente relazione finanziaria – in A2, ma con un passato in SuperLega nelle stagioni 2018-2019 e 2022-2023 di cui (i) la Società è "main sponsor" avendo effettuato negli anni diverse sponsorizzazioni (negli ultimi cinque esercizi pari ad Euro 2.612.012 complessivi) e (ii) Giammarco Bisogno (socio di controllo di Emma Villas) è altresì presidente e socio di maggioranza.

Rischi connessi alla mancata adozione di un modello di organizzazione, gestione e controllo ex D. Lgs. 231/2001

Alla data della presente relazione finanziaria, Emma Villas non ha adottato un modello organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 in materia di responsabilità amministrativa da reato delle società e degli enti (come successivamente modificato e integrato), né è stato nominato il relativo organismo di vigilanza. La società è, pertanto, esposto al rischio di incorrere in sanzioni nel caso in cui venga commesso un reato che prevede la responsabilità amministrativa della società ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e siano integrati gli altri presupposti di legge la responsabilità amministrativa della società è esclusa al ricorrere di determinate condizioni, tra cui l'adozione del modello di organizzazione, gestione e controllo previsto dalle disposizioni del D.Lgs. 231/2001.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dalla società di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Fermo restando quanto precede, si fa presente che l'adozione di un modello organizzativo e la nomina di un organismo di vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 sono attualmente oggetto di valutazione da parte dell'organo amministrativo e si intende dar corso a tali adempimenti entro il 31/12/2024.

Rischi connessi al funzionamento dei sistemi informatici

L'attività svolta da Emma Villas è strettamente correlata al funzionamento di infrastrutture tecnologiche e sistemi informatici proprietari e di terzi. Tali infrastrutture potrebbero essere esposte a molteplici rischi operativi derivanti da guasti delle apparecchiature, interruzioni di lavoro o connettività, errori di programmazione, condotte illecite di terzi e/o eventi di natura eccezionale che, qualora si verificassero, potrebbero pregiudicare il corretto funzionamento dei sistemi e/o costringere la società a sospendere o interrompere l'attività. Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dalla società di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società.

Nell'ambito dello svolgimento della propria attività, Emma Villas utilizza, tra l'altro, *software* e componenti informatici (propri o di terzi) che potrebbero contenere errori, difetti o falle di sicurezza, il che potrebbe avere ripercussioni sulla qualità del servizio offerto.

Sebbene la società abbia adottato e continui ad adottare adeguate precauzioni volte a evitare il concretizzarsi dei rischi poc'anzi citati ovvero a contenerne gli impatti (anche attraverso una costante attività di manutenzione e monitoraggio e attraverso l'implementazione di evoluti sistemi di *backup* e sicurezza in costante aggiornamento), qualora si verificassero eventi in grado di pregiudicare l'operatività delle infrastrutture fisiche e di rete, dei sistemi informatici e/o dei *software* o componenti informatici utilizzati, potrebbero derivarne effetti negativi in termini, *inter alia*, di sospensioni o interruzioni dell'attività, di danni e/o disservizi subiti dai clienti e richieste di risarcimento o applicazione di penali da parte degli stessi, nonché di danni reputazionali, con conseguente potenziale pregiudizio per la situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società, oltre che per la relativa attività di *business*.

PERSONALE

Le seguenti tabelle riportano il numero dei dipendenti complessivamente impiegati da Emma Villas al 30/06/2024, ripartiti secondo le principali categorie, nonché il numero dei dipendenti a tempo determinato impiegati dalla società nei medesimi periodi.

Categoria	31/12/2023	30/06/2024
Quadri	3	4
Impiegati	30	36
Operai	2	2
Apprendisti	1	1
Totale	36	43

Categoria* (tempo determinato)	31/12/2023	30/06/2024
Quadri	-	1
Impiegati	2	10
Operai	2	2
Apprendisti	-	-
Totale	4	13

(*) Le categorie rappresentano quelle assimilabili anche all'estero per tipologia di mansioni affidate.

La Società, nel corso del 2024, ha incrementato il numero dei dipendenti per supportare la crescita aziendale e l'allineamento di standard e processi.

Nel corso del 2024, per supportare la crescita aziendale e l'allineamento di standard e processi, si sta proseguendo con l'Academy di Emma Villas. Un progetto – piattaforma (aula + on line + sezioni web dedicate con accesso riservato) dedicato alla formazione, professionalizzazione e sviluppo di figure chiave per l'azienda.

AMBIENTE

La Società continua a portare avanti la strategia di avviare un progetto di Business Sustainability, focalizzato sulla riduzione degli impatti diretti e indiretti dell'azienda. Il progetto si pone l'obiettivo di ridurre e monitorare gli impatti ambientali della società (HQ, sedi, trasporti, etc), di contribuire, attraverso attività di awareness sugli ospiti e i proprietari, ad una maggiore consapevolezza su comportamenti di viaggio e soggiorno sostenibili e di promuovere misure orientate alla sostenibilità delle ville gestite da Emma Villas (autoproduzione di energia, efficienza impianti, etc.) . Il progetto valorizzerà anche le attività inerenti alla sostenibilità socio ambientale del territorio che vedono Emma Villas impegnata nella valorizzazione e promozione delle risorse locali.

CONTINUITÀ AZIENDALE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La presente relazione semestrale chiude con una perdita di Euro -3,6 milioni, che porta il patrimonio netto della società al 30/06/2024 ad un valore di Euro 2,2 milioni. I motivi della perdita registrata al 30/06/2024 sono da ascrivere alla circostanza che la società è esposta al fenomeno della stagionalità, da cui deriva una concentrazione dei ricavi prevalentemente nel periodo estivo con punte nei mesi di luglio ed agosto, mentre la distribuzione dei costi non segue lo stesso andamento nel corso dell'anno. Tale fenomeno influenza negativamente l'andamento dei ricavi e dei margini nel primo semestre mentre la situazione finanziaria risulta influenzata positivamente dagli anticipi ricevuti all'atto delle prenotazioni da parte dei clienti.

Nel processo di verifica del presupposto della continuità aziendale il Consiglio ha quindi attentamente valutato i risultati raggiunti dall'attività nel periodo appena concluso ed i dati confortanti relativi alle prenotazioni raccolte ad evidenza di utili e flussi futuri significativamente positivi.

Quanto indicato in precedenza ha avuto un impatto negativo sul risultato del primo semestre 2024, tuttavia non lo avrà sul prossimo semestre (viste le prenotazioni ad oggi intervenute); pertanto si ritiene che vi siano i presupposti per redigere il bilancio secondo il principio della continuità aziendale.

Il fatturato al 31 agosto, che rappresenta anche parte delle future prenotazioni 2024 (settembre-dicembre), già confermate al 31 agosto stesso, è pari ad Euro 31.511.913. Questo dato è sufficiente a confermare che al 31/12/2024 ci saranno i presupposti per una continuità aziendale positiva.

REGOLAMENTO UE 679/2016 IN MATERIA DI PRIVACY

In adempimento di quanto previsto dal Regolamento EU 679/2016, la Società ha adottato idonee misure di sicurezza per il trattamento e la protezione dei dati personali. La Società, titolare del trattamento dei dati personali, nella figura del legale rappresentante, ha adottato un Modello privacy che consente di governare i processi di protezione dei dati personali, sia gestiti da personale interno che da personale esterno, provvedendo alla nomina formale di figure "responsabili del trattamento" per garantire l'attuazione operativa delle disposizioni imposte dal citato Regolamento, il monitoraggio di eventuali nuovi rischi relativi al trattamento dei dati personali e la valutazione delle misure di sicurezza più idonee per mitigarli.

EMMA VILLAS SPA
Via Antonio Bertoloni, 8
00197 Roma (RM)
P.IVA 01188760522

PROSPETTI CONTABILI RICLASSIFICATI

PRINCIPALI RISULTATI DI EMMA VILLAS S.P.A. AL 30/06/2024

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

Conto Economico (Dati in migliaia di Euro)	30/06/2024	% (*)	30/06/2023	% (*)	Var %
Ricavi delle vendite	8.031	99%	7.610	97%	6%
Variazione rimanenze prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	(2)	0%	83	1%	-103%
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	0%	-	0%	n/a
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	0%	-	0%	n/a
Altri ricavi e proventi	71	1%	135	2%	-47%
Valore della produzione	8.100	100%	7.828	100%	3%
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	(5.724)	71%	(4.982)	64%	15%
Costi per servizi	(4.632)	57%	(4.142)	53%	12%
godimento beni di terzi	(238)	3%	(203)	3%	17%
Costi del personale	(1.063)	13%	(507)	6%	109%
Oneri diversi di gestione	(611)	8%	(499)	6%	22%
EBITDA Aggiustato	(4.167)	-51%	(2.506)	-32%	-66%
Proventi straordinari	-	0%	-	0%	n/a
Oneri straordinari	(161)	2%	(38)	0%	319%
EBITDA	(4.328)	53%	(2.544)	-33%	-70%
Ammortamenti e svalutazioni	(345)	4%	(313)	4%	10%
Accantonamenti	-	0%	-	0%	n/a
EBIT (**)	(4.673)	-58%	(2.858)	-37%	-64%
Risultato finanziario	(23)	0%	(18)	0%	30%
EBT	(4.696)	-58%	(2.875)	-37%	-63%
Imposte d'esercizio	1.112	14%	685	9%	62%
Risultato d'esercizio	(3.584)	-44%	(2.190)	-28%	-64%

(*) Incidenza rispetto il Valore della produzione

(**) EBITDA indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione dei crediti e degli accantonamenti a fondi rischi e oneri. L'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili internazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con essi comparabili. (***) EBIT indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari. L'EBIT pertanto rappresenta il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili internazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con essi comparabili.

L'incremento dei ricavi delle vendite al 30/06/2024 rispetto al primo semestre del 2023 riflette il processo di consolidamento intrapreso da Emma Villas in un mercato sempre più in crescita, con un aumento delle prenotazioni principalmente concentrate nel periodo giugno/settembre, confermandosi, anche per l'esercizio 2024, il primo operatore in Italia per numero di Proprietà Gestite in Esclusiva. Il forte incremento delle settimane prenotate è stato reso possibile anche dal rafforzamento e conseguente incremento delle prenotazioni attraverso il canale indiretto, che ha consentito di mitigare la stagionalità delle prenotazioni e di

incrementare il numero di settimane prenotate anche nei mesi di bassa stagione.

L'EBITDA Aggiustato e l'EBITDA risultano in diminuzione rispettivamente del 70% e del 66% rispetto allo scorso esercizio, a causa dell'aumento generalizzato dei costi operativi sostenuti per finanziare la crescita del fatturato.

Nello specifico, relativamente ai costi del personale, si segnala che la società con la quotazione ha rinforzato la sua struttura manageriale in tutte le aree. Infatti i costi del personale sono quasi raddoppiati con riferimento alle funzioni "sales e booking", commerciale, marketing e amministrativa.

L'incremento dei costi operativi è dovuto anche, all'incremento delle proprietà "vuoto per pieno" che comportano dei costi continuativi e meno legati all'effettivo periodo di soggiorno.

Si segnala, inoltre, un incremento dei costi degli organi sociali, dovuto essenzialmente alla quotazione a seguito della quale è stato costituito un CDA ed adeguato il compenso dell'amministratore delegato.

L'EBIT, anch'esso negativo per le medesime motivazioni già espresse con riguardo all'EBITDA, risente degli ammortamenti di periodo per euro 345.232.

Infine, si dettano qui di seguito le rettifiche che hanno portato alla determinazione dell'EBITDA Aggiustato:

COSTI	IMPORTI	DESCRIZIONE
Virtual 360	161.000	Natura straordinaria
TOTALE:	161.000	

L'unica rettifica effettuata sull'EBITDA (Euro 161.000) si riferisce ai costi sostenuti per la realizzazione dei "Virtual Tour 360" che hanno natura straordinaria, in quanto non ricorrenti

INDICATORI ECONOMICI

Si riportano di seguito i principali indicatori della situazione economica di EMMA VILLAS S.P.A.. L'andamento negativo al 30/06/2024 è legato alla circostanza che la società è esposta al fenomeno della stagionalità, da cui deriva una concentrazione dei ricavi prevalentemente nel periodo estivo con punte nei mesi di luglio ed agosto, mentre la distribuzione dei costi non segue lo stesso andamento nel corso dell'anno.

Indicatori economici	30/06/2024	30/06/2023
ROE - Return on equity	-165,57 %	N/A
ROI - Return on investment	-13,03 %	-8,57 %
ROS - Return on sales	-58,19 %	-37,55 %
ROA - Return on asset	-14,73 %	-9,83 %

Il ROE ci permette di misurare la redditività del capitale proprio investito.

Il ROI misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica.

Il ROS misura la capacità reddituale di EMMA VILLAS di generare profitti dalle vendite,

ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo; si rammenta che il ROS è dato dal rapporto tra differenza Valore e Costi della Produzione e Ricavi delle Vendite e Prestazioni.

Il ROA misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria.

Il trend in diminuzione dei suddetti indicatori economici rispetto al 30/06/2023 è dovuto in particolare all'aumento dei costi di gestione a supporto delle strategie di crescita e di sviluppo implementate dalla società, anche per linee esterne, come precedentemente descritto, il cui ritorno economico sarà sicuramente più evidente a partire dai prossimi mesi e, comunque, come precedente descritto, i dati più recenti già ne sono dimostrazione.

EMMA VILLAS SPA
Via Antonio Beroloni, 8
00197 Roma (RM)
P.IVA 01188760522

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA RICLASSIFICATA

Stato Patrimoniale (Dati in migliaia di Euro)	30/06/2024	31/12/2023	Var. %
Immobilizzazioni immateriali	6.890	6.818	1%
Immobilizzazioni materiali	180	154	16%
Immobilizzazioni finanziarie	486	290	67%
Attivo fisso netto(*)	7.556	7.262	4%
Rimanenze	66	68	-3%
Crediti commerciali	3.109	2.503	24%
Debiti commerciali	(1.624)	(5.016)	68%
Capitale circolante commerciale	1.551	(2.444)	163%
Altre attività correnti	1.083	790	37%
Altre passività correnti	(19.982)	(327)	6.019%
Crediti e debiti tributari	80	(708)	111%
Ratei e risconti netti	(61)	138	-144%
Capitale circolante netto (**)	(17.330)	(2.550)	-580%
Fondi rischi e oneri	(1.588)	(1.683)	- 6%
TFR	(448)	(463)	- 3%
Capitale investito netto (***)	(11.811)	2.567	-560%
Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.515	1.020	49%
Debito finanziario corrente	261	3	8.654%
Debito finanziario non corrente	2.114	1.618	31%
Totale debiti bancari e finanziari	3.890	2.641	47%
Altre attività finanziarie correnti	(3.274)	(3.453)	- 5%
Disponibilità liquide	(14.592)	(2.392)	510%
Indebitamento finanziario netto (****)	(13.975)	(3.203)	-336%
Capitale sociale	70	70	0%
Riserve	5.679	4.764	19%
Risultato d'esercizio	(3.584)	937	-483%
Patrimonio netto	2.165	5.770	-62%
Totale fonti	(11.811)	2.567	-560%

(*) L'Attivo Fisso Netto è calcolato come la sommatoria delle immobilizzazioni materiali, immateriali, dell'avviamento, delle imposte anticipate/differite e delle altre attività non correnti. (**) Il Capitale Circolante Netto è calcolato come la sommatoria delle rimanenze, dei crediti commerciali, dei debiti commerciali, delle altre attività correnti, delle altre passività correnti, dei crediti e debiti tributari e dei ratei e risconti netti. Il Capitale Circolante Netto non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e, pertanto, il saldo ottenuto del Gruppo potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi. (***) Il Capitale investito netto è calcolato come Capitale Circolante Netto, Attivo fisso netto e Passività non correnti (che includono anche la fiscalità differita e anticipata). Il Capitale investito non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e, pertanto, il saldo ottenuto dal Gruppo potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi. (****) L'Indebitamento Finanziario Netto è calcolato come somma di disponibilità liquide e mezzi equivalenti e di passività finanziarie, ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito negli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto" (ESMA32-382-1138) pubblicati dall'ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati).

L'attivo fisso netto, nel semestre di riferimento, è aumentato del 4%, principalmente a seguito dell'operazione di acquisizione della società Marche Holiday Villas S.r.l..

Le variazioni del Capitale Circolante Netto si riferiscono principalmente:

- all'incremento nelle attività correnti relativamente agli acconti versati ai

proprietari che alla data di riferimento della presente relazione semestrale ammontano a Euro 1.028.375;

- all'incremento nelle passività correnti relativamente agli anticipi versati dai clienti per soggiorni avvenuti dopo la data di riferimento della presente relazione semestrale, pari ad Euro 19.530.293.

L'ammontare degli anticipi versati dai clienti per soggiorni successivi alla data di riferimento della presente relazione che al 31/12/2024 sono considerati ricavi certi corrispondono ad Euro 19.148.126.

Relativamente al Capitale Investito Netto, la variazione della voce "Fondi rischi e oneri" afferisce esclusivamente al rilascio delle imposte differite calcolate sulla rivalutazione del marchio per effetto degli ammortamenti rapportati al semestre. Con riferimento al TFR, si è rilevato il rateo maturato dal 01/01 al 30/06/2024.

L'indebitamento bancario ha registrato una variazione in diminuzione derivante dal rimborso delle rate di competenza dell'esercizio dei finanziamenti in essere per complessivi Euro 509.066, nonchè in aumento per effetto dall'ottenimento di un nuovo finanziamento da parte di Banca Intesa Sanpaolo, alle seguenti principali condizioni:

Data sottoscrizione	28/06/2024
Importo	Euro 1.500.000,00
Tasso	Euribor 1 mese – base 360 + Spread 0,90%
Periodicità rimborso	Mensile
N. rate	36
Ultima rata	28/06/2027

La voce "Altre attività finanziarie correnti" accoglie polizze assicurative, fondi comuni, SICAV e SICAF sottoscritti dalla società che, per la tipologia di investimento, sono stati iscritti tra i titoli non immobilizzati. In particolare, trattasi di investimenti temporanei di liquidità in titoli che non rappresentano partecipazioni immobilizzate, per loro natura liquidabili a breve. Tale voce nell'esercizio è variata per effetto dell'incremento di altri titoli di investimento (Polizze Unicredit) per Euro 42.317 e per il decremento del valore degli strumenti finanziari derivati attivi che accoglie il Mark to market al 30/06/2024, positivo per Euro 60.376, dei 2 contratti di interest rate swap, sottoscritti per copertura delle potenziali variazioni dei tassi di interesse dei finanziamenti sottostanti. In contropartita è stata movimentata la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi, di pari importo.

Le variazioni intervenute nelle voci del Patrimonio Netto rispetto al 31/12/2023 sono relative essenzialmente alla destinazione dell'utile d'esercizio 2023, per l'importo di Euro 936.553, nonchè al risultato d'esercizio della presente relazione semestrale.

PROSPETTO DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO

Indebitamento Finanziario Netto (Dati in migliaia Euro)	30/06/2024	31/12/2023	Var %
--	------------	------------	-------

A. Disponibilità liquide	(14.592)	(2.392)	-510%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	n/a
C. Altre attività correnti	(3.274)	(3.453)	5%
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	(17.866)	(5.844)	-206%
E. Debito finanziario corrente	261	3	8654%
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.515	1.020	49%
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	1.776	1.023	74%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(16.090)	(4.821)	-234%
I. Debito finanziario non corrente	2.114	1.618	31%
J. Strumenti di debito	-	-	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	n/a
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	2.114	1.618	31%
	-	-	
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	(13.975)	(3.203)	-336%

La liquidità corrente nel primo semestre 2024, pari ad Euro 17,9 milioni, presentano un netto miglioramento rispetto ai valori del 31/12/2023 (Euro 5,8 milioni). La PFN *cash positive*, al 30/06/2024, pari a Euro 14 milioni, presenta un miglioramento per Euro 10,8 milioni rispetto al 31/12/2023.

INDICATORI PATRIMONIALI E FINANZIARI

Si riportano di seguito i principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria.

Indicatori patrimoniali e finanziari	30/06/2024	31/12/2023
Margine di struttura primario	-5.390.826	-1.518.244
Indice di copertura primario	0,29	0,79
Margine di struttura secondario	-1.239.830	2.245.524
Indice di copertura secondario	0,84	1,31
Margine di tesoreria primario	-1.336.624	2.162.206
Indice di tesoreria primario	0,95	1,28

Per quanto riguarda i suddetti indici, occorre evidenziare che le variazioni del margine di struttura primario e secondario (nonché dei rispettivi indici di copertura) sono da imputare in particolare all'aumento del patrimonio netto, a seguito in particolare al collocamento del titolo presso Euronext Growth Milan, nonché dell'utile di esercizio 2023. Per quanto riguarda il margine e l'indice di tesoreria, le relative variazioni sono dovute all'incremento delle disponibilità liquide e dei crediti verso clienti per soggiorni ancora da effettuarsi alla data di riferimento della presente relazione semestrale.

SEDI SECONDARIE

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del codice civile, si dà di seguito evidenza delle sedi operative secondarie della società:

Indirizzo	Località
CORSO ITALIA, 54	ORBETELLO (GR)
ZONA INDUSTRIALE PAIP, SNC	CHIUSI (SI)
VIA LEONARDO DA VINCI, 07	CHIUSI (SI)
VIA GARIBALDI, 70	CETONA (SI)
PIAZZA MATTEOTTI, 5	SIENA (SI)
PROMENADE DU PORT, SNC	ARZACHENA (SS)

ERINA VILLAS SPA
 Via Antonio Bertolini, 8
 05197 Roma (RM)
 P.IVA 01168760522

INFORMAZIONI GENERALI SULL'IMPRESA

DATI ANAGRAFICI

Denominazione:	EMMA VILLAS SPA
Sede:	VIA ANTONIO BERTOLONI, 8 - ROMA
Capitale sociale:	69.695
Capitale sociale interamente versato:	sì
Codice CCIAA:	RM
Partita IVA:	01188760522
Codice fiscale:	01188760522
Numero REA:	1299311
Forma giuridica:	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO):	791100
Società in liquidazione:	no
Società con socio unico:	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento:	no
Appartenenza a un gruppo:	no

EMMA VILLAS SPA
Via Antonio Bertoloni, 8
00197 Roma (RM)
P.IVA 01188760522



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE

Emma Villas S.p.A.

AL 30/06/2024

EMMA VILLAS SPA
Via Antonio Bertolini, 8
00187 Roma (RM)
P.IVA 01188760522

Stato Patrimoniale Attivo	30/06/2024	31/12/2023
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) costi di impianto e di ampliamento	992.959	784.957
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	4.503	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5.511.680	5.688.320
7) altre	380.827	344.787
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	6.889.969	6.818.064
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
2) impianti e macchinario	1.316	1.337
3) attrezzature industriali e commerciali	9.106	8.617
4) altri beni	169.186	144.222
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	179.608	154.176
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
a) imprese controllate	484.034	286.086
<i>Totale partecipazioni</i>	484.034	286.086
2) crediti	-	-
a) verso imprese controllate	-	2.207
esigibili entro l'esercizio successivo	-	2.207
<i>Totale crediti</i>	-	2.207
3) altri titoli	1.950	1.950
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	485.984	290.243
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	7.555.561	7.262.483
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	65.906	68.078
<i>Totale rimanenze</i>	65.906	68.078
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	3.108.871	2.503.296
esigibili entro l'esercizio successivo	3.108.871	2.503.296
5-bis) crediti tributari	565.158	590.531
esigibili entro l'esercizio successivo	565.158	590.531
5-ter) imposte anticipate	1.076.112	15.240
5-quater) verso altri	1.082.783	790.344
esigibili entro l'esercizio successivo	1.051.895	762.394
esigibili oltre l'esercizio successivo	30.888	27.950
<i>Totale crediti</i>	5.832.924	3.899.411
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
5) strumenti finanziari derivati attivi	60.377	81.479
6) altri titoli	3.213.349	3.371.033
<i>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	3.273.726	3.452.512
IV - Disponibilità liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	14.587.830	2.387.918
3) danaro e valori in cassa	4.017	3.908
<i>Totale disponibilità liquide</i>	14.591.847	2.391.826
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	23.764.403	9.811.827
D) Ratei e risconti	407.535	153.001
<i>Totale attivo</i>	31.727.499	17.227.311

PIRMA VILLAS SPA
 Via Antonio Fattolini, 8
 00187 Roma (RM)
 P.IVA 01188760522

Stato Patrimoniale Passivo	30/06/2024	31/12/2023
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	69.695	69.695
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.189.655	3.189.655
III - Riserve di rivalutazione	955.761	955.761
IV - Riserva legale	14.000	12.000
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	60.377	81.478
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.459.393	524.840
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(3.584.146)	936.553
<i>Totale patrimonio netto</i>	2.164.735	5.769.982
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.588.466	1.639.374
4) altri	-	43.500
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	1.588.466	1.682.874
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	448.255	462.606
D) Debiti		
4) debiti verso banche	3.890.176	2.641.274
esigibili entro l'esercizio successivo	1.775.901	1.022.986
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.114.275	1.618.288
7) debiti verso fornitori	1.624.076	1.338.353
esigibili entro l'esercizio successivo	1.624.076	1.338.353
12) debiti tributari	1.488.109	1.249.931
esigibili entro l'esercizio successivo	1.488.109	1.249.931
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	72.799	63.562
esigibili entro l'esercizio successivo	72.799	63.562
14) altri debiti	19.982.233	4.004.003
esigibili entro l'esercizio successivo	19.982.233	4.004.003
<i>Totale debiti</i>	27.057.393	9.297.123
E) Ratei e risconti	468.650	14.726
<i>Totale passivo</i>	31.727.499	17.227.311

ERINA VILLAS SPA
 Via Antonio Bertolini, 8
 00187 Roma (RM)
 P.IVA 01188760522

Conto Economico	30/06/2024	30/06/2023
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.030.595	7.610.043
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	71.450	134.909
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>71.450</i>	<i>134.909</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>8.102.045</i>	<i>7.744.952</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.723.505	4.982.108
7) per servizi	4.792.830	4.180.415
8) per godimento di beni di terzi	237.525	203.362
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	776.238	390.617
b) oneri sociali	223.989	95.875
c) trattamento di fine rapporto	51.505	19.920
e) altri costi	10.850	875
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>1.062.582</i>	<i>507.287</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	331.528	305.509
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	13.704	7.682
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>345.232</i>	<i>313.191</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.173	-83.265
14) oneri diversi di gestione	611.245	499.470
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>12.775.092</i>	<i>10.602.568</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-4.673.047	-2.857.616
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	42.904	44.507
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>42.904</i>	<i>44.507</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>42.904</i>	<i>44.507</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	73.518	62.126
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>73.518</i>	<i>62.126</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>-30.614</i>	<i>-17.619</i>
D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie		
18) rivalutazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	11.693	-
<i>Totale rivalutazioni</i>	<i>11.693</i>	<i>-</i>
19) svalutazioni	-	-
a) di partecipazioni	1.750	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	2.207	-
<i>Totale svalutazioni</i>	<i>3.957</i>	<i>-</i>
<i>Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)</i>	<i>7.736</i>	<i>-</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	-4.695.925	-2.875.235
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte differite e anticipate	-1.111.779	-685.047
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>-1.111.779</i>	<i>-685.047</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	-3.584.146	-2.190.188

S. PAVAN
 1188760522
 Roma (RM)
 Bertoloni, 8
 VILLAS SPA

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	30/06/2024	31/12/2023
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	-3.584.146	936.553
Imposte sul reddito		498.435
Interessi passivi/(attivi)	30.614	12.343
1) <i>Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	-3.553.532	1.447.331
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	51.505	121.911
(Utilizzo fondi)	-94.408	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	345.232	598.770
Svalutazioni per perdite durevoli / (Ripristini) di valore	-7.735	-
Altri effetti non monetari derivanti dall'operazione di acquisizione	-136.698	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	200.000	-170.280
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	357.896	550.401
2) <i>Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	-3.195.636	1.997.732
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.172	-68.078
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-605.575	-1.670.810
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	285.723	-179.846
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-254.534	-90.764
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	453.924	-5.141
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	14.897.707	-296.221
Totale variazioni del capitale circolante netto	14.779.417	-2.310.860
3) <i>Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	11.583.781	-313.128
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-30.614	-12.343
(Imposte sul reddito pagate)	-	-380.642
(Utilizzo dei fondi)	-65.856	-28.898
Totale altre rettifiche	-96.470	-421.883
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	11.487.311	-735.011
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-39.136	-150.102
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-403.433	-864.103
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-63.000	-48.000
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-30.624	-66.405
Altre variazioni degli strumenti derivati		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-536.193	-1.128.610
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	257.968	2.980
Accensione finanziamenti	1.500.000	
(Rimborso finanziamenti)	-509.066	-1.012.562
Mezzi propri		
Variazioni P.N.	1	3.199.350
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-1.248.903	2.189.768
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	12.200.021	326.147
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.387.918	2.064.644
Danaro e valori in cassa	3.908	1.035
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.391.826	2.065.679
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	14.587.830	2.387.918
Danaro e valori in cassa	4.017	3.908
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	14.591.847	2.391.826

ESTER VILLAS SPA
 Via Antonio Baccalini, 8
 00107 Roma (RM)
 P.IVA 01188760522

NOTA INTEGRATIVA EMMA VILLAS S.P.A., PARTE INIZIALE

Signori Consiglieri,

la presente relazione semestrale è stata predisposta in conformità al dettato dell'art. 19 del d.lgs. 127/91 integrato dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC"), con particolare riferimento per il contenuto all'OIC 30.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione della relazione finanziaria semestrale al 30/06/2024.

Emma Villas S.p.A. al 30 giugno 2024 si è avvalsa della facoltà di esonero di redazione della relazione semestrale consolidata in quanto, unitamente alle società controllate, non ha superato i limiti dimensionali previsti dall'art. 27, comma 1 del D.Lgs.127/91 oltre al fatto che ai sensi del comma 3-bis dello stesso articolo le imprese controllate dalla Società, individualmente e nel loro insieme sono irrilevanti (scarsa significatività).

La pubblicazione della relazione semestrale al 30/06/2024 è stata autorizzata con delibera degli amministratori del 30 settembre 2024.

I valori esposti negli schemi della relazione finanziaria e in nota integrativa sono espressi in unità di euro.

CRITERI DI FORMAZIONE

REDAZIONE DELLA RELAZIONE FINANZIARIA

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

PRINCIPI DI REDAZIONE

La valutazione delle voci della relazione finanziaria è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività.

Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano

compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

Il bilancio oggetto della presente relazione presenta una perdita di Euro -3.6 milioni. I motivi della perdita registrata al 30/06/2024 sono da ascrivere alla circostanza che la società è esposta al fenomeno della stagionalità, da cui deriva una concentrazione dei ricavi prevalentemente nel periodo estivo con punte nei mesi di luglio ed agosto, mentre la distribuzione dei costi non segue lo stesso andamento nel corso dell'anno. Tale fenomeno influenza negativamente l'andamento dei ricavi e dei margini nel primo semestre mentre l'indebitamento finanziario netto risulta influenzato positivamente dagli anticipi ricevuti all'atto delle prenotazioni da parte dei clienti.

Nel processo di verifica del presupposto della continuità aziendale il Consiglio ha quindi attentamente valutato i risultati raggiunti dall'attività nel periodo appena concluso ed i dati confortanti relativi alle prenotazioni raccolte oltre ai dati derivanti dal piano industriale che evidenzia utili e flussi futuri significativamente positivi.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL PROSPETTO DELLA RELAZIONE FINANZIARIA

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto della relazione finanziaria.

CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA, DEL CODICE CIVILE

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis c.2 del codice civile.

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E DI ADATTAMENTO

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che le voci dello stato patrimoniale e del rendiconto finanziario sono state comparate con i saldi risultanti dal bilancio chiuso al 31/12/2023, mentre le voci del conto economico sono state comparate con le corrispondenti al 30/06/2023.

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

I criteri applicati nella valutazione delle voci della relazione finanziaria e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con

particolare riferimento a quelle voci della relazione finanziaria per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

I valori contabili espressi in valuta sono stati iscritti, previa conversione in euro secondo il tasso di cambio vigente al momento della loro rilevazione, ovvero al tasso di cambio alla data di chiusura dell'esercizio sociale secondo le indicazioni del principio contabile OIC 26.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione.

Le eventuali alienazioni di beni immateriali avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

In relazione alla presente voce, è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria, ad eccezione del marchio "Emma Villas", come meglio specificato a pag. 35 della presente relazione.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Costi di impianto e di ampliamento

I costi di impianto e di ampliamento sono stati iscritti nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del Collegio Sindacale poiché aventi utilità pluriennale; tali costi sono stati ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

Beni immateriali

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto comprendente anche i costi accessori e sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto e/o di produzione, aumentato degli oneri

accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del valore recuperabile. Il costo di produzione corrisponde all'insieme di tutti i costi di fabbricazione sostenuti fino all'entrata in funzione del bene, sia che si tratti di costi ad esso direttamente riferibili, sia che si tratti di costi relativi a lavorazioni comuni per la quota ragionevolmente ad esso imputabile.

Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Le eventuali dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stata rilevata a conto economico.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

In relazione alla presente voce, è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

In relazione alla presente voce, è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione.

Crediti

Riguardo ai crediti verso imprese controllate, si specifica che il finanziamento erogato a favore della EMMA VILLAS EVENTI S.r.l., precedentemente iscritto per un valore pari ad Euro 2.207, è stato integralmente svalutato in via integrale a seguito della messa in liquidazione della società finanziata.

Altri titoli

In relazione alla presente voce, è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione.

Si evidenzia che sui titoli non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426, comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite di valore.

Operazioni di locazione finanziaria

I beni acquisiti in locazione finanziaria sono contabilmente rappresentati, come previsto dal Legislatore, secondo il metodo patrimoniale con la rilevazione dei canoni leasing tra i costi di esercizio.

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono valutate al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo di produzione non comprende i costi di indiretta imputazione in quanto questi ultimi non sono risultati imputabili secondo un metodo oggettivo.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Per i crediti iscritti in bilancio è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione. Pertanto, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore di presumibile realizzo, al netto di eventuali rettifiche dovute a svalutazioni. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Inoltre si specifica che, in base alle disposizioni dell'art. 12, comma 2 del D.Lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai crediti iscritti nell'attivo circolante iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Strumenti finanziari derivati attivi

Gli strumenti finanziari derivati attivi si riferiscono a strumenti di copertura dei flussi finanziari o del fair value di una attività non immobilizzata. Gli stessi sono stati valutati al fair value ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n.11 bis e le variazioni positive o negative dei fair value tra due esercizi sono rispettivamente rilevati nelle apposite voci di conto economico "D.18.d - Rivalutazioni di strumenti finanziari derivati" e "D.19.d - Svalutazioni di strumenti finanziari derivati", ad eccezione delle variazioni dei derivati di copertura di flussi finanziari per i quali è prevista la contabilizzazione nella voce di patrimonio netto "VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi". Per quanto riguarda la modalità di determinazione del fair value, tale valore è assunto pari al mark to market al comunicato dagli Istituti di Credito.

Altri titoli

I titoli non immobilizzati sono stati valutati in base al minor valore tra il costo di rilevazione iniziale e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato. Per la valutazione del costo di rilevazione iniziale è stato adottato il metodo del costo specifico, che presuppone l'individuazione e l'attribuzione ai singoli titoli dei costi specificamente sostenuti per l'acquisto dei medesimi.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti attivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

I ratei e risconti sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali ricevute non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del provento/costo (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

Per i debiti iscritti in bilancio è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione. Pertanto, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente

EMILIA WILLAGS SPA
Via Antonio Beccati, 9
00187 Roma (RM)
P.IVA 04400001000

diverso dal tasso di interesse di mercato.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale. Laddove tale condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni che di seguito si evidenziano.

I ratei e risconti sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali rese non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del provento (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

Ricavi

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Costi

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Imposte

Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

COMPTON ITALIA S.p.A.
Via Antonio Bevilacqua, 6
00100 Roma (RM)

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, c. 1 n. 6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

Finanziamenti effettuati da soci della società

La Società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

NOTA INTEGRATIVA, ATTIVO

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci della relazione finanziaria, secondo il dettato della normativa vigente.

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 30/06/2024 ammontano ad Euro 6.889.969. La composizione e movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali è la seguente:

	Costi di impianto e ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	1.207.709	-	-	615.368	1.823.347
Rivalutazioni	-	-	6.400.000	-	6.400.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	422.752	-	711.680	270.851	1.405.283
Valore di bilancio	784.957	-	5.688.320	344.787	6.818.064
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	319.279	5.000	-	79.154	403.433
Ammortamento dell'esercizio	111.277	497	176.640	43.114	331.528
Totale variazioni	208.002	4.503	(176.640)	36.040	71.905
Valore di fine esercizio					
Costo	1.526.988	5.000	-	694.792	2.226.780
Rivalutazioni	-	-	6.400.000	-	6.400.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	534.029	497	888.320	313.965	1.736.811
Valore di bilancio	992.959	4.503	5.511.680	380.827	6.889.969

Nel seguente prospetto è illustrato il dettaglio dei costi di impianto e di ampliamento con evidenza delle variazioni intercorse rispetto all'esercizio precedente. Per quanto riguarda le ragioni della loro iscrizione ed i rispettivi criteri di ammortamento si rimanda a quanto sopra illustrato.

Descrizione	Dettaglio	30/06/2024	31/12/2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese d'impianto e ampliamento	91.853	129.466	(37.613)	(29)
	Spese ricerca e sviluppo	887.865	629.141	258.724	41
	Progetto Net Strategy	13.241	26.350	(13.109)	(50)
	Totale	992.959	784.957	208.002	

Nella voce "Costi d'impianto ed ampliamento", oltre ai costi di impianto sostenuti in fase di costituzione della società e dell'azienda, vi sono le spese sostenute per ampliare e sviluppare la struttura societaria e per incrementare la capacità operativa dell'azienda. In particolare vi è tutta la consulenza ricevuta da vari professionisti (come REACT, AUBAY ecc.) per l'espansione effettiva dell'attività in direzioni precedentemente non perseguite (lo sviluppo del RE-HOME, lo sviluppo degli algoritmi di valutazione delle strutture ricettive, l'attività di accrescimento delle competenze interne, l'attività propedeutica per l'acquisizione di aziende, ecc.).

Per quanto riguarda il conto "Spese ricerca e sviluppo", si tratta, fondamentalmente, dell'attività di sviluppo innovativo del sistema informatico.

Per quanto concerne il conto "Progetto Net Strategy", si tratta di investimenti effettuati fino al 2020 per la realizzazione di una rete commerciale innovativa.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

Con riferimento al marchio "EMMA VILLAS" di proprietà della società, quest'ultimo è stato oggetto di rivalutazione, sulla base di apposita perizia di stima giurata, redatta dalla Dott.ssa Paola Montrucchio (Studio Pirola - Milano) in data 20/06/2022, per l'importo di euro 6.400.000.

Nel seguente prospetto è illustrato il dettaglio del valore del marchio, con evidenza delle variazioni intercorse rispetto all'esercizio precedente, che afferiscono esclusivamente all'ammortamento maturato nel primo semestre dell'esercizio:

Descrizione	Dettaglio	30/06/2024	31/12/2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>					
	Marchio EMMA VILLAS	5.511.680	5.688.320	(176.640)	(3)
	Totale	5.511.680	5.688.320	(176.640)	

Immobilizzazioni Materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad Euro 13.704, le immobilizzazioni materiali ammontano ad Euro 179.608.

Nella tabella che segue sono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

EMMA VILLAS S.p.A.
 Via Anagnina, 56100 Roma (RM)
 P.IVA 01007050000

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.337	10.715	281.486	293.538
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		2.098	137.264	139.362
Valore di bilancio	1.337	8.617	144.222	154.176
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	1.803	37.333	39.136
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	21	1.314	12.369	13.704
Totale variazioni	(21)	489	24.964	25.432
Valore di fine esercizio				
Costo	1.337	12.518	318.819	332.674
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21	3.412	149.633	153.066
Valore di bilancio	1.316	9.106	169.186	179.608

Operazioni di locazione finanziaria

Nel seguente prospetto vengono riportate le informazioni richieste dal Legislatore allo scopo di rappresentare, seppure in via extracontabile, le implicazioni derivanti dalla differenza di contabilizzazione rispetto al metodo finanziario, nel quale l'impresa utilizzatrice rilevarebbe il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni e calcolerebbe su tale bene le relative quote di ammortamento, mentre contestualmente rilevarebbe il debito per la quota capitale dei canoni da pagare. In questo caso, nel conto economico si rilevarebbero la quota interessi e la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	203.760
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	16.269
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	16.100
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	1.396

Immobilizzazioni Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie al 30/06/2024 ammontano a Euro 485.984, come dettagliato nei paragrafi seguenti.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni

SOCIETA' ITALIANA SPA
 Via Antonio Gramsci, 10
 00187 Roma (RM)
 P. IVA 0440070509

in oggetto.

	Partecipazioni in imprese controllate	Totale partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	286.086	238.086
Valore di bilancio	286.086	238.086
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	199.698	199.698
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-1.950	-1.950
Totale variazioni	197.948	197.948
Valore di fine esercizio		
Costo	484.034	484.034
Valore di bilancio	484.034	484.034

Variazioni e scadenza e dei crediti ed altri titoli immobilizzati

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso imprese controllate	2.207	-	-
Altri titoli	1.950	1.950	1.950
Totale	4.157	1.950	1.950

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Nel seguente prospetto sono indicate le partecipazioni relative ad imprese controllate nonché le ulteriori indicazioni richieste dall'art 2427 del codice civile.

Si precisa che, per la partecipazione nella società EMV INTERNATIONAL LTD, è stata mantenuta la valutazione con il criterio del costo in luogo del patrimonio netto, ancorchè quest'ultimo risulti inferiore, in quanto si tratta di un investimento strategico per l'ingresso in nuovi mercati mediante un portale di prenotazione online estero, ma anche perché nell'acquisto della partecipazione è prevista anche l'acquisizione del marchio "Massimo Villas", del portale e di n. 25/32 contratti con proprietari di strutture ricettive situate, soprattutto, in Sicilia.

Per quanto concerne la partecipazione in EMMA VILLAS EVENTI S.R.L., si precisa che, alla data del presente documento, è stata completamente svalutata. La società EMMA VILLAS EVENTI S.R.L. è in fase di scioglimento.

Si precisa che, per la partecipazione nella società MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL, è stata mantenuta la valutazione con il criterio del costo in luogo del patrimonio netto, ancorchè quest'ultimo risulti inferiore, in quanto si tratta di un investimento strategico per l'ingresso in nuovi mercati mediante un portale di prenotazione online presente nelle MARCHE anche in questa acquisizione sono inclusi il marchio, il portale, domini, archivio fotografico e 23 contratti con proprietari di strutture ricettive situate nelle Marche.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
EMV INTERNATIONAL LTD	INGHILTERRA		114	30.769	30.883	95	83,000	284.336
MARCHE HOLYDAY VILLAS SRL	FANO (PU)		20.000	NP	35.357	20.000	100,00	199.698
Totale								484.034

Informativa su società controllate

Nelle seguenti tabelle si evidenziano alcuni dati rilevanti relativi alle società controllate con riferimento al 30/06/2024:

MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL - DATI RILEVANTI al 30/06/2024	
Ricavi per locazioni/soggiorni - COMPLESSIVI	28.255
Ricavi per locazioni/soggiorni - INFRAGRUPPO	-
Ricavi per locazioni/soggiorni - MHV SRL vs terzi	28.255
Risultato d'esercizio al 30/06/2024 (Perdita)	(38.979)
Patrimonio netto	35.357
EBITDA al 30/06/2024	(38.437)
PFN al 30/06/2024	(27.885)

Cash positive

EMV INTERNATIONAL LTD - DATI RILEVANTI al 30/06/2024	
Ricavi per locazioni/soggiorni - COMPLESSIVI	489.219
Ricavi per locazioni/soggiorni - INFRAGRUPPO	<u>(182.958)</u>
Ricavi per locazioni/soggiorni - EMV LTD vs terzi	306.261
Risultato d'esercizio al 30/06/2024 (Utile)	72.493
EBITDA al 30/06/2024	72.018
PFN al 30/06/2024	(48.364)

Cash positive

EMV INTERNATIONAL LTD
 Via...
 P.IVA 01188760522

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Alla data di riferimento della presente relazione, la presente posta non è valorizzata.

Dettaglio sui crediti iscritti nell'attivo immobilizzato verso imprese controllate o collegate

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni dei crediti immobilizzati verso imprese controllate o collegate.

Tali crediti sono relativi a finanziamenti infruttiferi a favore della società partecipata.

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese controllate

Descrizione	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
EMMA VILLAS EVENTI SRL	-	2.207	-2.207
Totale	-	2.207	-2.207

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value".

In particolare, i valori di iscrizione in bilancio delle partecipazioni sono giustificati dalle ragioni descritte nel paragrafo precedente.

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	68.078	-2.172	65.906
Totale	68.078	-2.172	65.906

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Si specifica che i crediti verso i clienti sono stati valutati al presumibile valore di realizzo tenuto conto della caratteristica dell'"anticiclicità" dell'attività tipica del settore, per tale motivo non è stato ritenuto necessario procedere ad alcun accantonamento a fondo svalutazione crediti nell'esercizio in corso, in quanto tutti i crediti sono stati ritenuti esigibili.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti	2.503.296	605.575	3.108.871	3.108.871
Crediti tributari	590.531	-25.373	565.158	565.158
Imposte anticipate	15.240	1.060.872	1.076.112	1.076.112
Crediti verso altri	790.344	292.439	1.082.783	1.051.895
Totale	3.899.411	1.933.513	5.832.924	5.802.036

Per quanto riguarda i crediti verso clienti, l'incremento nel semestre di riferimento è dovuto alla stagionalità dell'attività di EMMA VILLAS, per cui al 30/06 una buona parte di prenotazioni ha dato luogo all'apertura del credito verso il cliente, ma non al relativo incasso, che avverrà al momento dell'effettiva fruizione del soggiorno.

Per quanto concerne i crediti tributari, sono così composti:

Descrizione	Importo
Credito d'imposta quotazione PMI	443.975
Erario c/acconti IRES	48.951
Erario c/acconti IRAP	20.940
Erario c/iva -VC	12.353
Ritenute subite su interessi attivi	8.940
Erario c/crediti d'imposta vari	30.000

I crediti verso altri sono costituiti come segue:

Descrizione	Importo
Depositi cauzionali per utenze	238,49
Crediti vari v/terzi	422,12
INAIL c/anticipi	1.851,76
Acconti a proprietari	862.403,21
Acconti a fornitori	8.615,57
Anticipi rimborsi a proprietari	165.971,30
Depositi Cauzionali	30.650,00
Clienti c/antic. in nome e per conto	-26.943,17
Altri debiti/crediti verso dip	39.574,00

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
ITALIA	613.754	565.158	1.076.112	1.082.783	3.337.807
ALTRI PAESI UE	1.101.002	-	-	-	1.101.002
EXTRA UE	1.394.115	-	-	-	1.394.115
Totale	3.108.871	565.158	1.076.112	1.082.783	5.832.924

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Descrizione voce	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
strumenti finanziari derivati attivi	81.479	(21.102)	60.377
altri titoli	3.371.033	(157.684)	3.213.349

Descrizione voce	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale	3.452.512	(178.786)	3.273.726

La presente voce è costituita dalle seguenti attività finanziarie, iscritte nell'attivo circolante in quanto, anche in ragione della tipologia di investimento, non si ritiene che sussista il requisito della permanenza durevole:

- STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI ATTIVI: Si tratta del fair value positivo, alla data della presente relazione semestrale, dei contratti di interest rate swap sottoscritti dalla società per copertura delle potenziali variazioni dei tassi di interesse su n. 2 contratti di finanziamento, dei quali si illustrerà in dettaglio nel prosieguo della presente nota integrativa;

- ALTRI TITOLI: Si tratta di polizze assicurative, fondi comuni, SICAV e SICAF sottoscritti dalla società che, per la tipologia di investimento, sono stati iscritti tra i titoli non immobilizzati. In particolare, trattasi di investimenti temporanei di liquidità in titoli che non rappresentano partecipazioni immobilizzate, in quanto prontamente liquidabili.

Tutto quanto sopra, come dettagliato nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	VALORE AL 30/06/2024	VALORE AL 31/12/2023
Polizza Unicredit Unibonus business	€ 560.000	€ 530.000
Polizze Unicredit Life bonus stars	€ 1.042.439	€ 1.034.791
Polizze Unicredit Uniplan bonus	€ 358.244	€ 353.215
Polizze Unicredit Unigarantito	€ 100.000	€ 100.000
Fondo Fideuram	€ 121.518	€ 121.518
Fondi di investimento Sicav/Sicaf	€ 1.031.149	€ 1.031.149
Fondo BNL	0	€ 200.000
Totali:	€ 3.213.350	€ 3.371.033

Disponibilità liquide

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	2.064.644	12.523.186	14.587.830
danaro e valori in cassa	1.035	2.982	4.017
Totale	2.065.679	12.526.168	14.591.847

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	814	(784)	30
Risconti attivi	152.187	255.318	407.505

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale ratei e risconti attivi	153.001	254.534	407.535

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei attivi su competenze bancarie	30
	Risconti attivi su competenze portali	377.698
	Risconti attivi su leasing	29.807
	Totale	407.535

ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

NOTA INTEGRATIVA, PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci della relazione finanziaria, secondo il dettato della normativa vigente.

PATRIMONIO NETTO

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento alla data del 30/06/2024, nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	69.695	-	-	-	69.695
Riserva da sovrapprezzo azioni	3.189.655	-	-	-	3.189.655
Riserve di rivalutazione	955.761	-	-	-	955.761
Riserva legale	12.000	2.000	-	-	14.000
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	81.478	-	(21.101)	-	60.377
Utili (perdite) portati a nuovo	524.840	934.553	-	-	1.459.393
Utile (perdita) dell'esercizio	936.563	(936.563)	-	(3.584.146)	(3.584.146)

EMMA...
 Via...
 00187 Roma (RM)
 P. IVA 01488760522

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale	5.769.982		-	(21.101)	2.164.735

Per quanto riguarda la riserva di rivalutazione, quest'ultima ha origine dalla rivalutazione del marchio "EMMA VILLAS", sulla base della perizia di stima giurata redatta dalla Dott.ssa Paola Montrucchio in data 20/06/2022.

Tale riserva è stata ridotta:

- nell'esercizio 2022 per Euro 525.643, a copertura del disavanzo relativo all'operazione di fusione con EMMINA S.R.L. e LE VILLE DI CHIARA S.R.L., derivante dal fatto che le partecipazioni nelle società incorporate erano iscritte in bilancio della EMMA VILLAS per un valore superiore alle relative quote di patrimonio netto;
- nell'esercizio 2023 per Euro 3.074.116, unitamente agli utili a nuovo per Euro 995.766, in contropartita agli elementi dell'attivo confluiti nella beneficiaria FOLLIA S.r.l. a seguito dell'operazione di scissione conclusasi in data 01/02/2023.

Il valore della riserva di rivalutazione risulta pertanto così determinato:

Riserva di rivalutazione al 31/12/2021	€ 4.555.520
- Utilizzo per copertura disavanzo di fusione	(€ 525.643)
- Utilizzo per copertura attivo scisso	(€ 3.074.116)
Riserva di rivalutazione:	€ 955.761

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	69.695	Capitale		-
Riserva da sovrapprezzo azioni	3.189.655	Capitale	A;B	3.189.655
Riserve di rivalutazione	955.761	Capitale	A;B	955.761
Riserva legale	14.000	Utili	B	14.000
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	60.377		E	-
Utili (perdite) portati a nuovo	1.459.393	Utili	A;B;C	1.459.393
Totale	5.748.881			5.618.809
Quota non distribuibile				4.159.420
Residua quota distribuibile				1.459.393
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro				

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi
 Ai sensi dell'art. 2427-bis, comma 1b-quater del codice civile, nel seguente prospetto sono illustrati i movimenti delle riserve di fair value avvenuti nell'esercizio.

	Variazioni nell'esercizio -		Valore di fine esercizio
	Valore di inizio esercizio	Decremento per variazione di fair value	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	81.478	(21.101)	60.377

FONDI PER RISCHI E ONERI

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei fondi per rischi e oneri.

L'importo del suddetto fondo di Euro 1.588.466 è pari all'accantonamento per le imposte differite calcolate sulla rivalutazione del marchio "EMMA VILLAS".

Trattandosi di una rivalutazione solo civilistica, è stato stanziato il fondo di cui al prospetto sottostante. La rivalutazione civilistica del marchio comporta una differenza solo temporanea dell'imponibile, che verrà meno nel momento in cui sarà completato il processo di ammortamento o il marchio verrà ceduto.

A partire dal 2022 le imposte differite hanno cominciato ad essere rilasciate a conto economico sino al completamento dell'ammortamento previsto in 18 anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Fondo per imposte, anche differite	1.639.374	50.908	(50.908)	1.588.466
Totale	1.639.374	50.908	(50.908)	1.588.466

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	462.606	(14.351)	448.255
Totale	462.606	(14.351)	448.255

DEBITI

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	2.641.274	1.248.902	3.890.176	1.775.901	2.114.275

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso fornitori	1.338.353	285.723	1.624.076	1.624.076	-
Debiti tributari	1.249.931	238.178	1.488.109	1.488.109	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	63.562	9.237	72.799	72.799	-
Altri debiti	4.004.003	15.978.230	19.982.233	19.982.233	-
Totale	9.297.123	17.760.270	27.057.393	24.943.118	2.114.275

Debiti verso banche

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti verso banche".

Voce	Debiti a breve termine	Debiti a medio termine	Totale
Debiti verso banche	260.950	3.629.226	3.890.176

Rispetto all'esercizio precedente, sono state rimborsate le rate scadute dei suddetti finanziamenti per l'importo complessivo di Euro 509.067.

Tutto quanto sopra, come da dettaglio seguente:

	Importi 30/06/2024	Importi 31/12/2023	Variazione	Scadenza
Mutuo San Paolo 66287508	95.827	147.289	(51.462)	23/05/2025
Finanziamento INTESA 46210006	1.049.080	1.298.453	(249.373)	10/06/2026
Finanziamento BNL 6152100	562.500	687.500	(125.000)	15/09/2026
Finanziamento UNICREDIT 8715917	421.819	505.051	(83.232)	31/12/2026
Finanz. Intesa Sanpaolo n. 01C1036202646	1.500.000			28/06/2027
Totali:	3.629.226	2.638.293	(509.067)	

Si precisa che i suddetti finanziamenti non sono assistiti da garanzie reali o personali.

Debiti verso fornitori

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti verso fornitori".

Descrizione	Dettaglio	Importo 30/06/2024	Importo 31/12/2023	Variazione
Debiti verso fornitori		1.624.076	1.338.353	285.723

Debiti tributari

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti tributari".

SALVIA 111-113 S.p.A.
 Via Antonio Persoloni, 6
 00197 Roma (RM)

Descrizione	Dettaglio	Importo 30/06/2024	Importo 31/12/2023	Variazione
<i>Debiti tributari</i>				
	Iva	522.038	136.538	385.500
	Ritenute su redditi lav. Autonomo	31.385	80.268	(48.883)
	Ritenute Irpef dipendenti	30.444	50.669	(20.225)
	Ritenute d'acconto proprietari	182.252	254.422	(72.170)
	Ires	556.168	556.168	-
	Irap	165.822	171.866	(6.044)
	Totale	1.488.109	1.249.931	238.178

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale".

Descrizione	Dettaglio	Importo 30/06/2024	Importo 31/12/2023	Variazione
<i>Debiti verso istituti di previdenza sociale</i>				
	INPS dipendenti	69.525	62.568	6.957
	INPS amministratore	3.240		3.240
	INAIL	34	994	-960
	Totale	72.799	63.562	9.237

Altri debiti

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Altri debiti".

Descrizione	Dettaglio	Importo 30/06/2024	Importo 31/12/2023	Variazione
<i>Altri debiti</i>				
	Clienti c/anticipi	19.530.293	3.677.422	15.852.871
	Debiti diversi verso terzi	25.630	15.000	10.630
	Compensi amministratore	26.143	49.700	(23.557)
	Sindacati c/ritenute	392	477	(85)
	Gestione rimborsi sinistri	8.158	4.905	3.253
	Debiti verso il personale	391.617	256.499	135.118
	Totale	19.982.233	4.004.003	15.978.230

Per quanto concerne la voce "clienti c/anticipi", si tratta degli anticipi ricevuti da clienti al 30/06/2024 ma relativi a soggiorni ancora da effettuarsi. Ciò in quanto l'azienda

riscuote, all'atto della prenotazione, il 30% del costo del soggiorno.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei debiti.

Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
ITALIA	3.890.176	1.241.313	1.488.109	72.799	19.982.233	26.674.630
ALTRI PAESI UE	-	295.093	-	-	-	295.093
EXTRA-UE	-	87.670	-	-	-	87.670
Totale	3.890.176	1.624.076	1.488.109	72.799	19.982.233	27.057.393

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

	Importo 30/06/2024	Importo 31/12/2023	Variazione
Ratei passivi	468.650	14.728	473.922
Totale ratei e risconti passivi	468.650	14.728	473.922

NOTA INTEGRATIVA, CONTO ECONOMICO

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in nella relazione finanziaria secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria. In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

VALORE DELLA PRODUZIONE

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Categoria di attività	Importo 30/06/2024	Importo 30/06/2023	Variazione
Ricavi per locazioni e soggiorni	8.030.595	7.610.043	420.552
Totale	8.030.595	7.610.043	420.552

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le aree geografiche.

Area geografica	Importo 30/06/2024
ITALIA	631.417
ALTRI PAESI UE	3.464.700
EXTRA UE	3.934.478
Totale	8.030.595

Il Valore della Produzione al 30/06/2024 ammonta ad Euro 8.102.045 e registra un incremento rispetto al primo semestre 2023 (Euro 7.744.952).

Dettaglio degli altri ricavi e proventi

Nella seguente tabella è illustrato il dettaglio degli altri ricavi e proventi.

Per quanto riguarda la voce "recessi anticipati" per Euro 126.649, si tratta per la quasi totalità di penali applicate da Emma Villas ai proprietari delle strutture ricettive e non, per inadempienze contrattuali.

Descrizione	Valore 30/06/2024	Valore 30/06/2023
Sopravvenienze attive varie	12.531	6.217
Arrotondamenti attivi	116	281
Altri proventi	4.803	1.762
Recessi anticipati	54.000	126.649
Totale	71.450	134.909

COSTI DELLA PRODUZIONE

Si riporta di seguito l'indicazione della composizione dei costi della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Valore 30/06/2024	Valore 30/06/2023	Variazione
Costi per materie prime	5.723.505	4.982.108	741.397
Costi per servizi	4.792.830	4.180.415	612.415
Costi per godimento beni di terzi	237.525	203.362	34.163
Costi per il personale:			0

Salari e stipendi	776.238	390.617	385.621
Oneri sociali	223.989	95.875	128.114
Trattamento di fine rapporto	51.505	79.920	31.585
Trattamento di quiescenza e simili			0
Altri costi	10850	875	9.975
Ammortamenti e svalutazioni:			0
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	331.528	305.509	26.019
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	13.704	7.692	6.022
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			0
Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle			0
Variazione delle rimanenze	2.173	-83.265	85.438
Oneri diversi di gestione	611.245	499.470	111.775
Totale	12.775.092	10.602.568	2.172.524

Relativamente ai costi del personale, si segnala che la società con la quotazione ha rinforzato la sua struttura manageriale in tutte le aree. Infatti i costi del personale sono quasi raddoppiati nel booking, area commerciale, marketing e amministrativa. L'incremento dei costi di acquisizione è dovuto, in parte, all'incremento delle proprietà in "vuoto per pieno" che comportano dei costi continuativi e meno legati all'effettivo periodo di soggiorno.

Si segnala, inoltre, un incremento dei costi degli organi sociali, dovuto essenzialmente alla quotazione a seguito della quale è stato costituito un cda ed adeguato il compenso dell'amministratore delegato.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	52.310	21.208	73.518

Ripartizione degli interessi ed altri oneri finanziari per tipologia di finanziamento

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi ed altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile.

Descrizione	Dettaglio	Importo 30/06/2024	Importo 30/06/2023
<i>Interessi ed altri oneri finanziari</i>			
	Interessi passivi c/c	13	1
	Interessi passivi su finanziamenti	50.813	52.028
	Altri interessi passivi	21.208	8.598
	Oneri finanziari banche	1.484	1.484
	Oneri finanziari diversi		15
	Totale	73.518	62.126

IMPORTO E NATURA DEI SINGOLI ELEMENTI DI RICAVO/COSTO DI ENTITÀ O INCIDENZA ECCEZIONALI

Nel semestre oggetto del presente bilancio non sono stati realizzati elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali.

Nel seguente prospetto sono indicati l'importo e la natura dei singoli elementi di costo di entità o incidenza eccezionali.

Voce di costo	Importo	Natura
Virtual 360	161.000	Natura straordinaria

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti.

Imposte differite e anticipate

Nel conto economico è stato effettuato uno stanziamento per le imposte differite in relazione all'ammortamento del marchio, che è stato oggetto di rivalutazione civilistica nell'anno 2021, rapportato al semestre per l'importo di Euro 50.908.

Sono state inoltre stanziate imposte anticipate per l'importo di Euro 1.060.872 a fronte della perdita fiscale del semestre. Si precisa che sussistono i presupposti per la recuperabilità delle imposte anticipate, in quanto la società, al 31/12/2024, presenterà un utile che assorbirà le imposte anticipate.

NOTA INTEGRATIVA, RENDICONTO FINANZIARIO

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Il suddetto rendiconto evidenzia un flusso finanziario dell'attività operativa pari ad Euro 11.487.311.

Tale flusso positivo è stato in parte assorbito per la copertura dei flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento (-Euro 536.193).

Il flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento è positivo per Euro 1.248.903.

Pertanto, al netto delle suddette attività di investimento e finanziamento, nel corso dell'esercizio è stato realizzato un incremento complessivo di liquidità di Euro 12.200.021.

NOTA INTEGRATIVA, ALTRE INFORMAZIONI

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

DATI SULL'OCCUPAZIONE

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Quadri	Impiegati	Operai	Apprendisti	Totale dipendenti
Numero medio	4	36	2	1	43

COMPENSI, ANTICIPAZIONI E CREDITI CONCESSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI E IMPEGNI ASSUNTI PER LORO CONTO

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile. I compensi agli amministratori sono indicati al lordo delle relative ritenute previdenziali di legge.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	285.919	7.000

COMPENSI AL REVISORE LEGALE O SOCIETÀ DI REVISIONE

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti alla Società di revisione nominata a decorrere dal bilancio 2022, rapportati su base semestrale.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	9.000	9.000

CATEGORIE DI AZIONI EMESSE DALLA SOCIETÀ

Il capitale sociale, alla data del 30/06/2024, è suddiviso in n. 6.969.500 (seimilioni novecentosessantanovemila cinquecento) azioni ordinarie, per un valore nominale complessivo di Euro 69.695..

TITOLI EMESSI DALLA SOCIETÀ

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n.18

codice civile.

DETTAGLI SUGLI ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETÀ

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6 del codice civile.

IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

	Importo
Impegni	21.466
di cui in materia di trattamento di quiescenza e simili	-
di cui nei confronti di imprese controllate	-
di cui nei confronti di imprese collegate	-
di cui nei confronti di imprese controllanti	-
di cui nei confronti di imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-
Garanzie	50.000
di cui reali	50.000

Gli impegni sono relativi all'importo dei canoni a scadere dei seguenti contratti di locazione finanziaria:

SOCIETA' CONCEDENTE	N. CONTRATTO	CANONI A SCADERE
CA AUTOBANK	7001133952	€ 5.830
AUDI FINANCIAL SERVICES	1079737	€ 15.636
TOTALI:		€ 21.466

Per quanto riguarda la garanzia di Euro 50.000, quest'ultima è stata rilasciata a favore di Emma Villas Vitt Chiusi s.s.d.r.l. nei confronti di Banca Tema S.p.A..

INFORMAZIONI SUI PATRIMONI E I FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che al 30/06/2024 non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data del 30/06/2024 non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

INFORMAZIONI SULLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Nel corso dell'esercizio, le eventuali operazioni poste in essere con parti correlate sono state concluse a condizioni di mercato, come meglio dettagliato nelle tabelle seguenti. Si specifica quanto segue:

- EMMA VILLAS VITT S.S.D. A R.L.: nel corso dell'esercizio 2024 e sino alla data di riferimento della presente relazione, la società presenta costi per servizi pari ad Euro 135.000 relativi alla sponsorizzazione della società sportiva Emma Villas Aubay Siena, militante nel corso della stagione sportiva 2023/2024 in serie A2.
- EMV INTERNATIONAL LTD: al 30/06/2024 la società presenta ricavi delle vendite e delle prestazioni pari ad Euro 489.219 relativi a ricavi per locazioni e soggiorni, nonché costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci per Euro 175.797 legati a costi di acquisizione di immobili a disposizione della società nel corso dell'Esercizio 2024.
- FOLLIA S.R.L.: La società, alla data del 30/06/2024 ha sostenuto costi per godimento per beni di terzi per Euro 86.560 relativi ai contratti di locazioni in corso.
 - o Contratto di locazione di immobile (mq 47,3) sito in Chiusi (SI), via Torino n. 19 Lotta A piano 1 (identificato al Foglio 62, Part. 470, Sub 29) per Euro 6 migliaia annui;
 - o Contratto di locazione di immobile (mq 41,6) sito in Chiusi (SI), via Torino n. 19 Lotta A piano 1 (identificato al Foglio 62, Part. 470, Sub 28) per Euro 6 migliaia annui;
 - o Contratto di locazione di immobile (mq 320) sito in Castiglione del Lago (PG), in Loc. Rengone 29 (identificato al Foglio 62, Part. 470, Sub 28) per Euro 18 migliaia annui;
 - o Contratto di locazione di immobile (mq 1.011) sito in Chiusi (SI), in Loc. Le Biffe Zona Paip snc 29 (identificato al Foglio 62, Part. 470, Sub 28) per Euro 120 migliaia annui;
 - o Contratto di convenzione privata su immobile sito in Fabro (TR), in Loc. Il Molinaccio (identificato al Foglio 32, Part. 128) per Euro 50 migliaia annui;
 - o Contratto di convenzione privata su immobile sito in Siena (SI), in Strada di Fogliano 47 (identificato al Foglio 120, Part. 85, Sub. 4,5,28,29 e 32) per Euro 90 migliaia annui.

Crediti verso le consociate iscritti nelle Immobilizzazioni

Descrizione	30/06/2024	31/12/2023	Variazione assoluta
EMMA VILLAS EVENTI SRL	-	2.207	-2.207
Totali	-	2.207	-2.207

Costi sostenuti nei confronti delle società consociate

Descrizione	30/06/2024	30/06/2023	Variazione assoluta
EMMA VILLAS VITT S.S.D. A R.L.	135.000	584.939	-449.939
EMV INTERNATIONAL LTD	175.797	73.328	102.469
FOLLIA S.R.L.	86.560	13.627	72.933
Totali	397.357	671.894	-274.537

Ricavi realizzati nei confronti delle società consociate

Descrizione	30/06/2024	30/06/2023	Variazione assoluta
EMV INTERNATIONAL LTD	182.958	72.558	110.400

Descrizione	30/06/2024	30/06/2023	Variazione assoluta
<i>Totali</i>	182.958	72.558	110.400

INFORMAZIONI SUGLI ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

Nel corso del primo semestre 2023 non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

INFORMAZIONI SUI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si segnala che, in data 25 luglio 2024 Emma Villas ha inoltre finalizzato l'acquisizione del 100% del capitale sociale di Domus Rental S.r.l., società che dal 2013 propone in affitto ville e appartamenti a Verona e sul Lago di Garda.

Inoltre, in data 1 agosto 2024 Emma Villas ha inaugurato a Fano, nell'area delle colline dell'Adriatico, il suo quarto Hub-Store, che sarà un punto di riferimento per i proprietari locali e per tutti coloro che desiderano prenotare una vacanza in una delle circa 700 proprietà di Emma Villas in Italia, o anche in Europa scegliendo una delle prestigiose ville del second brand Chiara Travels.

IMPRESE CHE REDIGONO IL BILANCIO DELL'INSIEME PIÙ GRANDE/PIÙ PICCOLO DI IMPRESE DI CUI SI FA PARTE IN QUANTO IMPRESA CONTROLLATA

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI EX ART. 2427-BIS DEL CODICE CIVILE

La società ha sottoscritto i seguenti contratti di interest rate swap, per copertura delle potenziali variazioni dei tassi di interesse su n. 2 contratti di finanziamento sottoscritti con le medesime banche:

- contratto di interest rate swap n. 36034411 sottoscritto con Banca Intesa Sanpaolo in data 10/07/2020, del capitale di Euro 2.000.000, con scadenza 10/07/2026 – Mark to market: Euro 38.773;

- contratto di interest rate swap n. 24173088 sottoscritto con BNL in data 15/09/2020, del capitale di Euro 1.000.000, con scadenza 15/09/2026 – Mark to market: Euro 21.501;

- contratto CF n. 24173089 sottoscritto con BNL in data 15/09/2020, del capitale iniziale di Euro 1.000.000 (residuo Euro 687.500), con scadenza 15/09/2026 – Mark to market: Euro 102.

Tali prodotti derivati, in osservanza di quanto disposto dall'OIC 32, sono stati iscritti in bilancio per un valore pari al proprio fair value, il quale, in assenza di evidenze di mercato, è stato assunto pari al mark to market al 30/06/2024 comunicato dagli Istituti di Credito, per complessivi Euro 141.334. In contropartita è stata costituita la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi, di pari importo.

ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile si rende noto che EMMA VILLAS

S.p.A. non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento.

AZIONI PROPRIE

La società al 30/06/2024 non detiene azioni proprie in portafoglio.

AZIONI/QUOTE DELLA SOCIETÀ CONTROLLANTE

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 nn. 3 e 4 del codice civile, si precisa che la EMMA VILLAS S.p.A., nel corso del primo semestre 2023, non ha posseduto azioni o quote della controllante in quanto non sussiste alcuna società controllante.

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI DELLA SOCIETÀ

Come sopra indicato, con verbale di assemblea straordinaria del 13/07/2023, è stata deliberata la trasformazione della Società dalla forma giuridica di società a responsabilità limitata in quella di società per azioni, con capitale suddiviso in n. 6.000.000 (sei milioni) azioni ordinarie, prive di indicazione del valore nominale espresso, non rappresentate da certificati azionari e dematerializzate.

INFORMAZIONI RELATIVE ALLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE ISCRITTE AD UN VALORE SUPERIORE AL FAIR VALUE

Nella relazione finanziaria al 30/06/2024 della EMMA VILLAS S.P.A. non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per un valore superiore al loro fair value.

INFORMAZIONI EX ART. 1, COMMA 125, DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2017 N. 124

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, dal Registro Nazionale degli Aiuti risultano le seguenti voci relative all'esercizio:

Codice CAR	Codice CE	Titolo Misura	Tipo Misura	COR	Titolo Progetto	Data Concessione	Elemento Aiuto
28867	SA.111369	TCTF- Garanzie sui prestiti per PMI e piccole imprese a media capitalizzazione	Regime di aiuti	22518543	Fondo di garanzia - TCF Ucraina	28/06/2024	€ 825.000,00

EMMA VILLAS S.p.A.
Roma (RM) – 30 settembre 2024

Il Presidente del CdA
Giammarco Bisogno

EMMA VILLAS S.p.A.
Via Antonio Ercolani, 8
00186 Roma (RM)
P.IVA 01368760522

Emma Villas S.p.A.

Relazione di revisione contabile limitata sul
bilancio intermedio

Bilancio al 30 giugno 2024

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio intermedio

Al Consiglio di Amministrazione della
Emma Villas S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegata Relazione finanziaria semestrale, costituita dallo stato patrimoniale al 30 giugno 2024, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative della Emma Villas S.p.A. per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2024. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione della Relazione finanziaria semestrale che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al principio contabile OIC 30. E' nostra la responsabilità di esprimere delle conclusioni sulla Relazione finanziaria semestrale sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

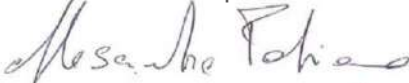
Il nostro lavoro è stato svolto in conformità all'International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". La revisione contabile limitata del bilancio intermedio consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità agli International Standards on Auditing e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio intermedio.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che l'allegata Relazione finanziaria semestrale della Emma Villas S.p.A. al 30 giugno 2024, non sia stata redatta, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile OIC 30.

Roma, 30 settembre 2024

BDO Italia S.p.A.



Alessandro Fabiano
Socio