

EMMA VILLAS: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE HA APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO DI ESERCIZIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2025

IL 2025 SEGNA UN NETTO INCREMENTO DEL FATTURATO DI GRUPPO CHE SUPERA I 41MLN DI EURO (+21%), L'EBITDA PARI A 1,55 MILIONI E L'EBITDA MARGIN PARI AL 4%. CRESCITA DI TUTTI GLI INDICATORI GRAZIE AL PIANO DI INVESTIMENTI SU PORTFOLIO, INNOVAZIONE, DIGITALIZZAZIONE E OTTIMIZZAZIONE DEI PROCESSI OPERATIVI

PRINCIPALI RISULTATI CONSOLIDATI AL 31 DICEMBRE 2025

- **Ricavi delle vendite e delle prestazioni** pari a Euro 41,5 milioni, +21% (Euro 34,3 milioni nel 2024)
- **Valore della produzione** pari a Euro 41,9 milioni +21% (Euro 34,7 milioni nel 2024)
- **EBITDA positivo** per Euro 1,55 milioni (Euro -0,74 milioni nel 2024), **con EBITDA Margin** pari al 4% (EBITDA Margin pari al -2% nel 2024)
- **EBITDA Adjusted** pari a Euro 2,40 milioni (Euro 0,59 milioni nel 2024), **con EBITDA Margin Adjusted** pari al 6% (EBITDA Adjusted Margin pari al 2% nel 2024)
- **EBIT positivo** e pari a Euro 0,27 milioni (Euro -1,9 milioni nel 2024)
- **Risultato netto** in sostanziale break even, pari a Euro 6.823 (Euro -1,5 milioni nel 2024)
- **Indebitamento Finanziario Netto** pari a Euro 1,64 milioni (Euro 1,0 milioni nel 2024)

Chiusi (SI), 30 marzo 2026 – Il Consiglio di Amministrazione di Emma Villas S.p.A. (“Società” o “Emma Villas”), azienda leader in Italia nel settore del *vacation rental* (affitti brevi di ville e tenute di pregio), le cui azioni sono negoziate sul segmento Euronext Growth Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., riunitosi in data odierna, ha esaminato e approvato il Progetto di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025 e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2025¹, redatto secondo i principi contabili emanati dall’Organismo Italiano di Contabilità (“OIC”), e da sottoporre all’Assemblea degli Azionisti.

Giammarco Bisogno, CEO di Emma Villas, ha dichiarato: “Sono molto soddisfatto dei risultati conseguiti nel 2025, risultati che non erano affatto scontati, soprattutto alla luce degli importanti investimenti realizzati negli ultimi anni, in particolare nella fase successiva alla quotazione, e del confronto con i dati del 2024. Aver riportato tutti i principali indicatori in crescita rispetto all’anno precedente, rappresenta per me un motivo di grande soddisfazione. Questi risultati sono il frutto di un lavoro strutturato e profondo: dal rafforzamento dei canali di vendita alla definizione di policy equilibrate e sostenibili negli accordi con i proprietari; dai significativi investimenti nel settore tecnologico all’introduzione di strategie commerciali innovative per il nostro comparto. Abbiamo avviato un importante percorso di ottimizzazione della rete commerciale, rafforzandone efficacia e produttività, e proseguito con determinazione nell’attività di acquisizione di nuove ville e realtà imprenditoriali. Sul fronte IT - **prosegue Bisogno** - abbiamo investito in una partnership altamente qualificata con programmatori dedicati esclusivamente a Emma Villas, contribuendo così a rafforzare ulteriormente la nostra capacità di sviluppo. Il piano di ottimizzazione dei costi e la valorizzazione degli investimenti effettuati negli anni precedenti stanno già dimostrando la loro efficacia, confermando un

¹ Con riferimento all’esercizio 2025, il perimetro del Bilancio Consolidato include i bilanci integrali delle società interamente controllate, ovvero: EMV International Ltd (detenuta al 100% dal novembre 2023), Marche Holiday Villas S.r.l. (acquisita nel mese di aprile 2024 e detenuta al 100%, per la quale si segnala che il consiglio di amministrazione di Emma Villas S.p.A. lo scorso 16 dicembre 2025 ha approvato il progetto di fusione per incorporazione nella Capogruppo, il cui perfezionamento è avvenuto in data 25 marzo 2026 attraverso la sottoscrizione dell’atto di fusione, attualmente in fase di iscrizione presso il Registro delle Imprese), e Domus Rental S.r.l. (acquisita a fine luglio 2024 e detenuta al 100%).

trend decisamente positivo. Il tutto in un contesto internazionale complesso, che ha inevitabilmente impattato anche il settore turistico. Nonostante ciò, il mercato del vacation rental di ville in Italia continua a mostrare una dinamica di crescita importante a livello internazionale, mercato in cui Emma Villas conferma una leadership consolidata. Sono convinto che il percorso intrapreso, insieme al riassetto organizzativo e agli investimenti realizzati, porterà ulteriori risultati positivi e una crescita ancora più significativa nel corso del 2026”.

PRINCIPALI RISULTATI CONSOLIDATI AL 31 DICEMBRE 2025

- I **ricavi delle vendite e delle prestazioni consolidati** si attestano a Euro 41,5 milioni, in crescita del 21% rispetto a Euro 34,3 milioni nel 2024.
- Il **valore della produzione consolidato** è pari a Euro 41,9 milioni, in crescita del 21% rispetto a Euro 34,7 milioni nell’esercizio precedente.
- L’**EBITDA consolidato** ritorna positivo attestandosi a Euro 1,55 milioni, in significativo miglioramento rispetto a Euro -0,74 milioni nel 2024, con un **EBITDA Margin** pari al 4% (**EBITDA Margin** pari al -2% nel 2024).
- L’**EBITDA Adjusted consolidato** si attesta a Euro 2,40 milioni, più che quadruplicato rispetto a Euro 0,59 milioni nel 2024, con un **EBITDA Margin Adjusted** in miglioramento al 6% (**EBITDA Margin Adjusted** pari al 2% nel 2024).
- L’**EBIT consolidato** è positivo e pari a Euro 0,27 milioni, in forte miglioramento rispetto a Euro -1,9 milioni nel 2024, mentre il **risultato netto consolidato** mostra un utile di Euro 6.823, rispetto a Euro -1,5 milioni nell’esercizio precedente.
- L’**indebitamento finanziario netto** consolidato risulta pari a Euro 1,64 milioni, rispetto a Euro 1,0 milioni al 31 dicembre 2024, in linea con gli investimenti dell’esercizio e di una riduzione della liquidità.

Si specifica che, complessivamente, le società controllate² (EMV Internationa LTD, Marche Holidays Villas Srl e Domus Rental Srl) incidono in modo marginale sui dati consolidati, essendo subentrata la Capogruppo nei rapporti rilevanti, per cui, per l’esercizio 2025, i risultati consolidati sono rappresentati per la quasi totalità dalle attività della Capogruppo Emma Villas S.p.A..

Di seguito si indicano i principali dati ricavati dai bilanci delle controllate.

Si precisa che per EMV LTD sono indicati i dati tratti dal bilancio che va dal 01/10/2024 al 30/09/2025, in quanto l’esercizio sociale coincide con il suddetto periodo, mentre per le altre due società controllate è stato considerato l’intero esercizio 2025. Nella tabella seguente sono indicati sia i ricavi complessivi, sia quelli che le controllate hanno effettuato direttamente.

| SOCIETA' CONTROLLATA | RICAVI delle VENDITE e PRESTAZIONI Anno 2025 | OPERAZIONI INFRAGRUPPO | RICAVO AL NETTO DI OPERAZ. INFRA |
|---------------------------|--|------------------------|----------------------------------|
| EMV INTERNATIONAL LTD | 686.072 | -255.262 | 430.810 |
| MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL | 758.180 | -202.334 | 555.846 |
| DOMUS RENTAL SRL | 3.022.675 | -68.881 | 2.953.794 |
| <i>Totali</i> | 4.466.927 | -526.477 | 3.940.450 |

² La società MARCHE HOLIDAY VILLAS S.r.l. è stata incorporata in EMMA VILLAS S.p.A. con atto di fusione del 25/03/2026

Nella tabella seguente sono indicati gli importi dell'EBITDA e della PFN dei rispettivi bilanci delle controllate. Il valore in percentuale è stato calcolato sul valore complessivo dei ricavi.

| Descrizione | EBITDA | EBITDA % | PFN |
|---------------------------|---------|----------|----------|
| EMV INTERNATIONAL LTD | 35.480 | 5,19% | -149.011 |
| MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL | -18.036 | -2,36% | 15.774 |
| DOMUS RENTAL SRL | 89.209 | 2,91% | -301.003 |

| Descrizione | RISULTATO D'ESERCIZIO Ante Imposte | RISULTATO DESERCIZIO Post Imposte | PATRIMONIO NETTO 2025 |
|---------------------------|---------------------------------------|---|--------------------------|
| EMV INTERNATIONAL LTD | 33.810 | 19.053 | -59.040 |
| MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL | -20.781 | -20.781 | 24.662 |
| DOMUS RENTAL SRL | 92.574 | 61.289 | 175.245 |

COMMENTO AI RISULTATI DEL GRUPPO EMMA VILLAS

Il 2025 si configura come un anno di **ulteriore evoluzione del percorso di investimento** avviato nel biennio precedente, in un contesto di mercato ormai maturo e caratterizzato da crescente competizione nel segmento delle ville di fascia alta. In tale scenario, il Gruppo Emma Villas ha proseguito una strategia orientata al **rafforzamento del proprio posizionamento competitivo** nel medio-lungo termine e alla valorizzazione della relazione con i proprietari, attraverso un piano di sviluppo sempre più integrato tra crescita del portfolio e innovazione tecnologica e potenziamento delle leve commerciali e di marketing.

Al 31 dicembre 2025 il numero di **proprietà contrattualizzate** è salito a **683 unità**, rispetto alle 660 del 2024³, con una crescita sostenuta anche dallo sviluppo del modello di property management, oggi esteso a quasi metà del portfolio.

Il piano di investimenti ha continuato a focalizzarsi **sull'espansione e qualificazione dell'offerta immobiliare**, sia attraverso leve endogene sia mediante operazioni di M&A mirate, in linea con una strategia di consolidamento in aree ad alta vocazione turistica e con un approccio "buy and build" già avviato negli esercizi precedenti. In questo contesto, nella strategia di crescita ha avuto rilevanza il **modello di Full Property Investment**, che prevede investimenti diretti su immobili selezionati al fine di incrementarne qualità, controllo operativo e redditività, contribuendo al contempo al rafforzamento del posizionamento premium e alla standardizzazione della customer experience.

Sul fronte commerciale, il 2025 è stato caratterizzato da un **rafforzamento significativo del canale B2B**, con una crescita rilevante degli **accordi corporate**, che ha contribuito ad ampliare la base clienti e a migliorare la visibilità internazionale del Gruppo. La distribuzione è stata ulteriormente potenziata attraverso partnership con oltre 300 operatori internazionali.

Particolare rilievo ha avuto, inoltre, il contributo delle attività di marketing e comunicazione, che hanno visto un'intensificazione delle campagne digitali, a partire dalla conferma dell'utilizzo strutturato di **Google Ads, il principale canale di investimento marketing dell'azienda** per raggiungere la clientela internazionale, affiancate da iniziative di branding su media tradizionali, come le **campagne televisive**

³ Le proprietà contrattualizzate sono tutte le ville acquisite da EV e il numero può differire dal numero di ville commercializzate, ossia dal numero di ville che hanno registrato ricavi alla stessa data. Il dato comprende anche le ville contrattualizzate da Domus Rental, Marche Holiday Villas ed EMV International, ma commercializzate anche sul sito di Emma Villas.

su emittenti come Sky, Rai e TgCom. A queste si aggiungono numerose **uscite sulla stampa nazionale**, che hanno accompagnato anche il rinnovamento dell'identità e del posizionamento del Gruppo. Parallelamente, il 2025 ha segnato un significativo avanzamento sul fronte della **digitalizzazione e dell'efficientamento operativo**. Il Gruppo ha implementato un piano strutturato di innovazione volto a standardizzare e integrare il perimetro digitale, attraverso il lancio e la razionalizzazione dei siti corporate e dedicati ai proprietari, nonché la migrazione delle controllate su un'unica piattaforma di booking engine, con l'obiettivo di migliorare coerenza di brand, scalabilità e performance dei canali digitali. Sono state inoltre introdotte **nuove funzionalità a supporto delle leve commerciali e della customer experience**, tra cui **sistemi avanzati di pricing multi-tariffa**, soluzioni di vendita integrate con esperienze e servizi accessori, strumenti di personalizzazione dell'offerta e funzionalità di interazione diretta con il cliente, contribuendo ad aumentare la flessibilità commerciale e il tasso di conversione. In tale contesto, gli investimenti in innovazione e digitalizzazione nel biennio recente risultano pari a poco più dell'1% dei ricavi, a conferma di un impegno strutturale nello sviluppo della piattaforma tecnologica.

Sul piano operativo, il percorso di innovazione è stato accompagnato da **interventi di ottimizzazione dei processi e potenziamento dell'infrastruttura tecnologica**, inclusi sistemi avanzati di analisi dei dati e tracciamento delle interazioni utente, **integrazione API con partner e operatori** e sviluppo di un modello evoluto di customer service omnicanale, con l'obiettivo di migliorare l'efficienza gestionale e la qualità del servizio lungo l'intero customer journey. In linea con tale strategia, la piattaforma tecnologica è stata ulteriormente evoluta con l'introduzione di un **e-commerce integrato per servizi ed esperienze**, strumenti avanzati di automazione e un miglioramento complessivo della user experience. L'efficacia di tali interventi è testimoniata anche dall'adozione crescente di nuove soluzioni commerciali, con il 14% delle prenotazioni dirette già effettuate tramite tariffe flessibili ("Flexi"), e dal rafforzamento della connettività distributiva, che consente l'accesso all'offerta attraverso oltre 300 operatori internazionali.

Complessivamente, **le iniziative implementate nel 2025 hanno consentito di proseguire nel percorso di qualificazione dell'offerta e di rafforzamento del posizionamento competitivo del Gruppo**, che si conferma tra i principali operatori nel segmento del vacation rental di fascia alta in Italia, con oltre 55.000 ospiti annui, facendo leva su un modello integrato che combina gestione delle proprietà, piattaforma tecnologica proprietaria e offerta di servizi ed esperienze a valore aggiunto.

PRINCIPALI RISULTATI DELLA CAPOGRUPPO EMMA VILLAS S.P.A.

Il Bilancio d'esercizio della Capogruppo Emma Villas S.p.A. ("Emma Villas"), redatto secondo principi contabili nazionali, riporta i seguenti risultati.

I **Ricavi delle vendite e delle prestazioni**, pari a Euro 37,3 milioni, registrano per un incremento del 10%, rispetto a Euro 33,8 milioni nel 2024 e riflettono il processo di consolidamento intrapreso da Emma Villas, confermandosi, anche per l'esercizio 2025, il primo operatore in Italia per numero di Proprietà Gestite in Esclusiva. Il miglioramento è stato reso possibile anche dal rafforzamento e conseguente incremento delle prenotazioni attraverso il canale indiretto, che ha consentito di mitigare in parte la stagionalità delle prenotazioni e di incrementare il numero di settimane prenotate anche nei mesi di bassa stagione.

Il **Valore della produzione**, pari a Euro 37,7 milioni al 31 dicembre 2025, mostra un miglioramento del 10% rispetto al dato di Euro 34,2 milioni dell'esercizio precedente.

In controtendenza rispetto al mercato di riferimento, la crescita del fatturato e delle vendite di Emma Villas S.p.A. è avvenuta nonostante lo scenario complessivo del vacation rental - segmento ville abbia risentito, soprattutto nell'alta stagione, di una contrazione della domanda derivante in massima parte dalla congiuntura internazionale economica e politica.

L'**EBITDA adjusted**⁴ si attesta a Euro 2,3 milioni, segnando un incremento del +231% rispetto agli Euro 0,7 milioni del 2024), con EBITDA Margin al 6% (EBITDA Margin al 2% nel 2024), in netto miglioramento rispetto allo scorso esercizio, a dimostrazione, come già evidenziato, che gli investimenti effettuati nel 2024 hanno generato i primi ritorni significativi.

L'**EBITDA** è positivo per Euro 1,4 milioni, in significativo miglioramento rispetto al numero negativo per Euro 0,7 milioni nel 2024.

L'**EBIT** è positivo per Euro 0,27 milioni, in significativo miglioramento rispetto al dato negativo per 1,7 milioni del 2024.

Il **Risultato d'esercizio** è positivo e pari a Euro 32.561, in controtendenza rispetto alla perdita di Euro 1,3 milioni dell'esercizio precedente.

L'**Indebitamento Finanziario Netto** è pari a Euro 2,1 milioni, in aumento rispetto a Euro 1,1 milioni al 31 dicembre 2024. Il motivo principale è da ricondursi alla riduzione delle disponibilità liquide nel corso dell'esercizio.

Il **Patrimonio Netto** pari a Euro 4,41 milioni rimane stabile rispetto a Euro 4,40 milioni del 2024.

DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea ordinaria degli Azionisti di destinare l'utile di esercizio, pari a Euro 32.561,00, a nuovo.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2025

Nel 2025, il Gruppo ha proseguito nel percorso di crescita e consolidamento nel mercato del vacation rental di fascia alta, attraverso il rafforzamento del portfolio immobili e il miglioramento della piattaforma di property management.

Nel corso del periodo la Società ha messo in atto importanti azioni di sviluppo che hanno fortemente potenziato l'ambito tecnologico e IT su quattro direttrici principali: miglioramento dei processi e delle performance dei reparti, ottimizzazione delle attività di vendita, marketing ed efficientamento dei costi.

Nell'ambito della diversificazione dei canali di offerta, nei primi mesi del 2025 è stata lanciata sul mercato la piattaforma "Food&Experience" per la vendita, agli ospiti delle strutture, di servizi ed esperienze, ambito, quest'ultimo, che nella fase test ha già generato un volume di prenotazioni pari a circa 600.000 euro al 30 settembre 2025.

Nel mese di marzo 2025 è stata formalizzata una collaborazione strategica con una società di sviluppo IT con l'obiettivo di ottimizzare i costi di sviluppo tecnologico e consentire velocità e autonomia. Parallelamente agli investimenti sopracitati, l'azienda è intervenuta già a gennaio 2025, con un piano di mitigazione dei rischi (ribilanciamento del portfolio e dell'offerta), la riduzione di costi di gestione nell'implementazione di campagne e azioni migliorative della customer journey e dei processi interni legati alle Operations e all'amministrazione. Sempre inerenti allo sviluppo IT, da evidenziare gli sviluppi

⁴ Le rettifiche nette effettuate sull'EBITDA (Euro 850.298) della capogruppo si riferiscono a costi che hanno natura straordinaria, in quanto non ricorrenti. Tali rettifiche sono riflesse anche nel bilancio consolidato.

effettuati nella piattaforma di vendita dei soggiorni in cui è stato introdotto il **pricing dinamico**, supporto tecnologico per garantire la massima flessibilità dei soggiorni e dei pagamenti e il rilascio del carrello per l'acquisto di servizi ed esperienze.

Altri sviluppi hanno riguardato il **marketing e la comunicazione a sostegno delle vendite**. In particolare, le **campagne Google Ads**, che si confermano il principale investimento pubblicitario, sono state oggetto di un intenso lavoro di ottimizzazione e dell'avvio di nuove collaborazioni con professionisti del digital marketing, con l'obiettivo di evolverle in un'ottica sempre più AI-oriented, così da cogliere i più recenti trend e massimizzare le opportunità offerte dal web. Tra i progetti si inseriscono l'upgrade della rappresentazione multimediale delle proprietà con il progetto ICON Italy sul segmento top del portfolio, la campagna televisiva pianificata su tv e web "*Qualsiasi villa sogni*" e la conferma dell'investimento marketing nelle campagne social e stampa.

La Società ha rinnovato l'impegno alla realizzazione della survey annuale sui comportamenti dei turisti realizzata dall'Osservatorio Emma Villas in collaborazione con Astra Ricerche, che consente di avere sempre a disposizione uno strumento di misurazione delle abitudini e dei comportamenti di acquisto dei clienti e di alimentare la comunicazione con i media con dati originali.

Nel 2025 sono stati confermati, inoltre, i meeting con i proprietari Emma Villas che hanno riscontrato una grande affluenza (oltre il 50% del totale). Nel segno della massima fidelizzazione dei proprietari (che registrano una permanenza media nel portfolio di circa 8 anni), si è dato impulso al programma "Owners Club", strumento di fidelizzazione a cui è riservato un ulteriore upgrade tecnologico per sfruttarne al meglio il potenziale in termini di ampliamento delle partnership con le aziende e accesso ai plus concessi ai proprietari. In termini di risorse umane è stato **rafforzato il team Sales e Booking e quello delle Experience**, quale nuova linea di business orientata alla valorizzazione delle esperienze associate al soggiorno. Confermate le attività di visita e formazione sul campo del team per una sempre maggiore conoscenza di location e proprietà.

È quindi proseguita l'attività dell'**Academy di formazione Emma Villas**, che ha formato oltre 50 risorse, e sono state attivate **nuove partnership commerciali nel canale B2B**, anche grazie alla partecipazione a importanti fiere internazionali di settore (es. Doha per il mercato medio-orientale), e all'**attivazione di nuovi canali corporate** (promozione su piattaforme di welfare e loyalty aziendali). Tale accordo, nella fase iniziale, ha consentito di ampliare la visibilità del brand verso un target qualificato rappresentato da dipendenti di multinazionali; il progetto è previsto in ulteriore potenziamento nel corso del 2026.

Nella seconda parte dell'anno 2025 Emma Villas ha proseguito il **percorso di sviluppo strategico e operativo**, con particolare focus sul rafforzamento dell'infrastruttura tecnologica e sull'evoluzione dell'offerta commerciale, in linea con il posizionamento nel segmento premium del vacation rental. Sono state portate avanti importanti **attività di sviluppo IT e introdotti nuovi strumenti digitali** a supporto della customer experience, tra cui codici promozionali finalizzati a semplificare l'accesso alle offerte e alle agevolazioni riservate ai clienti, calendario flessibile, per offrire maggiore elasticità nella selezione delle date e rispondere in modo più efficace alle esigenze della clientela, e funzionalità di pricing dinamico che consente ai clienti di proporre direttamente un prezzo per il soggiorno, contribuendo ad aumentare flessibilità e personalizzazione dell'offerta.

Parallelamente, la Società ha **intensificato le iniziative di engagement della rete proprietari**. Considerata l'affluenza registrata nella primavera 2025 ai meeting dedicati ai proprietari Emma Villas presso la sede principale di Chiusi (SI), è stato calendarizzato il **tour annuale "Your Property First"**, articolato tra marzo e novembre con 9 tappe tra cui Chiusi (SI), Fano (Pu), Verona, Roma, Lido di

Camaiore, Rimini e Milano, con l'obiettivo di condividere i risultati della stagione e rafforzare la relazione sul territorio.

Da un punto di vista amministrativo è stato **rafforzato il team di Planning & Control** con l'inserimento di un professionista a supporto per la creazione di un "progetto" specifico di CDG ed istituito un tavolo pluridisciplinare a supporto dei proprietari in grado di presidiare le tematiche amministrative, normative e fiscali inerenti alla locazione.

In data **4 dicembre 2025** è stato depositato il progetto di **fusione per incorporazione della società Marche Holiday Villas S.r.l.**, società partecipata al 100% da Emma Villas S.p.A., operatore fortemente riconosciuto e radicato sul territorio marchigiano che dispone di 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 riservare un'esperienza unica ai propri clienti.

FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

- In data **27 febbraio 2026**, la Società ha comunicato un cambiamento sostanziale degli azionisti significativi per effetto del conferimento della totalità delle azioni detenute dall'azionista Giammarco Bisogno in Follia S.r.l., società interamente controllata dal medesimo. In conseguenza dell'operazione, Follia S.r.l. detiene una partecipazione pari all'87,10% del capitale sociale della Società. L'operazione non ha comportato un cambiamento nella catena di controllo di Emma Villas.
- In data **17 marzo 2026**, Emma Villas ha comunicato il rafforzamento della propria strategia di innovazione tecnologica attraverso un piano di investimenti volto ad accelerare la digitalizzazione del business, migliorare la customer experience e supportare maggiore flessibilità commerciale. Il piano include il rilascio di una **piattaforma omnicanale di customer service** (EV Customer Plus), **un e-commerce integrato per servizi in villa** (housekeeping, cuoco, dotazioni speciali per bambini, etc.) ed esperienze e il potenziamento della connettività con partner internazionali. Gli investimenti del piano sono pari a poco più dell'1% dei ricavi negli ultimi due anni.
- In data **23 marzo 2026**, la Società ha annunciato l'avvio del **roadshow 2026**, che coinvolgerà i proprietari in 8 regioni italiane, nell'ambito delle celebrazioni per il ventennale. L'iniziativa conferma la solidità del network, con oltre 600 ville gestite, e il trend di crescente domanda internazionale, con Germania (17,2%) e Stati Uniti (15,6%) tra i principali mercati di riferimento per le prenotazioni.
- In data **25 marzo 2026** è stato formalizzato l'atto di fusione per incorporazione della società interamente controllata Marche Holiday Villas S.r.l. in Emma Villas.

STRATEGIE DI SVILUPPO 2026-27

I principali driver di sviluppo del Gruppo sono: crescita e qualificazione del portfolio di ville in aree ad alta vocazione turistica non ancora presidiate; sviluppo dei canali distributivi; digitalizzazione del business (in particolare per l'automazione e semplificazione dei processi che favoriscano l'incontro di domanda e offerta - Web-Mobile - anche attraverso l'utilizzo mirato dell'intelligenza artificiale); crescita delle competenze interne; ampliamento dell'offerta di servizi ed esperienze.

Questa fase di sviluppo è caratterizzata dall'implementazione di policy equilibrate e sostenibili negli accordi con i proprietari (nell'ottica di una massima coerenza con le evoluzioni del mercato e di gestione del rischio), dal miglioramento costante della valorizzazione multimediale delle proprietà e

dalla crescita del controllo di qualità degli immobili attraverso l'utilizzo di team trasversali e operativi nelle diverse fasi della locazione.

VERIFICA DEI REQUISITI DI INDIPENDENZA DELL'AMMINISTRATORE INDIPENDENTE

Il Consiglio di Amministrazione, sulla base delle dichiarazioni rese dagli interessati e delle informazioni a disposizione della Società, ha accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, D. lgs. 58/1998, come richiamati dallo statuto sociale, in capo al Consigliere Duccio Galletti.

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

Il Consiglio di Amministrazione ha, altresì, deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria, il giorno 30 aprile 2026 alle ore 11.15, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025, presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2025 e deliberazioni inerenti e conseguenti;
- destinazione dell'utile di esercizio e deliberazioni inerenti e conseguenti.

La documentazione a supporto dei punti di deliberazione sarà disponibile, nei termini di legge e regolamenti applicabili, sul sito internet www.emmavillas.com nella sezione Investitori/Assemblea degli azionisti, nonché sul sito www.borsaitaliana.it, sezione Azioni/Documenti.

DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione sarà messa a disposizione del pubblico nei termini di legge presso la sede sociale di Emma Villas, oltre che mediante pubblicazione sul sito internet www.emmavillas.com (sezione Investor Relations/Bilanci e relazioni periodiche), nonché sul sito www.borsaitaliana.it, sezione "Azioni/Documenti". Si rende, altresì, noto che per la diffusione delle informazioni regolamentate, la Società si avvarrà del circuito autorizzato 1INFO-SDIR (www.1info.it) gestito da Computershare S.p.A., con sede a Milano in Via Lorenzo Mascheroni n. 19, e autorizzato da Consob.

Il presente comunicato stampa è disponibile anche sul sito internet www.emmavillas.com (sezione Investor Relations/Comunicati Stampa SDIR) e su www.1info.it.

Emma Villas

L'offerta di Emma Villas vanta un portfolio oltre 650 ville e tenute di pregio; l'azienda, quotata nel segmento Euronext Growth Milan, ospita ogni anno più di 55.000 ospiti. A scegliere Emma Villas sono anche i proprietari: affidare una proprietà ad Emma Villas è sinonimo, infatti, di numerosi vantaggi, tra cui il reddito immediato e garantito nel tempo, possibilità di property management, protezione assicurativa contro danni accidentali.

CONTATTI

EMMA VILLAS S.P.A.

Monia Lupi – Investor Relations Manager

Email: m.lupi@emmavillas.com

Tel. +39 0578 1901628

EURONEXT GROWTH ADVISOR & SPECIALIST

Integrae SIM Europe

info@integraesim.it

Tel.: +39 02 80506160
Piazza Castello, 24 - 20121 Milano

UFFICIO STAMPA FINANZIARIO

Spriano Communication & Partners

Matteo Russo, mrusso@sprianocommunication.com | Mob. +39 347 9834 881
Jacopo Ghirardi, jghirardi@sprianocommunication.com | Mob. +39 3337139257

INVESTOR RELATIONS ADVISOR

KT&Partners

Chiara Cardelli
ccardelli@ktepartners.com
Mob. +39 3387129015

Di seguito si presentano i prospetti di:

- Conto Economico riclassificato di Gruppo al 31 Dicembre 2025
- Situazione Patrimoniale riclassificata di Gruppo al 31 Dicembre 2025
- Indebitamento Finanziario Netto di Gruppo al 31 dicembre 2025
- Rendiconto Finanziario di Gruppo al 31 dicembre 2025.
- Conto Economico riclassificato Emma Villas S.p.A. al 31 dicembre 2025
- Stato Patrimoniale riclassificato Emma Villas S.p.A. al 31 dicembre 2025
- Indebitamento Finanziario Netto Emma Villas S.p.A. al 31 dicembre 2025
- Rendiconto Finanziario Emma Villas S.p.A. al 31 dicembre 2025

| Conto Economico | 31.12.2025 | % | 31.12.2024 | % | Var % |
|---|-------------------|-------------|-------------------|-------------|--------------|
| (Dati in migliaia di Euro) | | (*) | | (*) | |
| Ricavi delle vendite | 41.504 | 99% | 34.302 | 99% | 21% |
| Variazione rimanenze prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti | 4 | 0% | - | 0% | n/a |
| 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 | 382 | 1% | 360 | 1% | 6% |
| Valore della produzione | 41.889 | 100% | 34.662 | 100% | 21% |
| Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze | (21.339) | -51% | (20.417) | -59% | 5% |
| Costi per servizi | (13.923) | -33% | (9.999) | -29% | 39% |
| Godimento beni di terzi | (815) | -2% | (633) | -2% | 29% |
| Costi del personale | (2.339) | -6% | (2.061) | -6% | 13% |
| Oneri diversi di gestione | (1.077) | -3% | (963) | -3% | 12% |
| EBITDA Aggiustato | 2.397 | 6% | 589 | 2% | 307% |
| Proventi straordinari | - | 0% | 34 | 0% | -100% |
| Oneri straordinari | (850) | -2% | (1.366) | -4% | -38% |
| EBITDA | 1.547 | 4% | (743) | -2% | 308% |
| Ammortamenti e svalutazioni | (1.280) | -3% | (1.129) | -3% | 13% |
| Accantonamenti | - | 0% | - | 0% | n/a |
| EBIT (**) | 267 | 1% | (1.872) | -5% | 114% |
| Risultato finanziario | (10) | 0% | 72 | 0% | -114% |
| EBT | 257 | 1% | (1.801) | -5% | 114% |
| Imposte d'esercizio | (251) | -1% | 298 | 1% | -184% |
| Risultato d'esercizio | 7 | 0% | (1.502) | -4% | 100% |

(*) Incidenza rispetto al 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.

| Stato Patrimoniale | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Var. % |
|--|--------------|----------------|-------------|
| (Dati in migliaia di Euro) | | | |
| Immobilizzazioni immateriali | 8.144 | 8.932 | -9% |
| Immobilizzazioni materiali | 179 | 187 | -4% |
| Immobilizzazioni finanziarie | 322 | 256 | 26% |
| Attivo fisso netto | 8.646 | 9.374 | -8% |
| Rimanenze | 58 | 54 | 7% |
| Crediti commerciali | 2.713 | 2.067 | 31% |
| Debiti commerciali | (1.098) | (1.379) | -20% |
| Capitale circolante commerciale | 1.673 | 742 | 125% |
| Altre attività correnti | 1.268 | 1.245 | 2% |
| Altre passività correnti | (3.329) | (3.393) | -2% |
| Crediti e debiti tributari | (597) | (718) | -17% |
| Ratei e risconti netti | 221 | 26 | 763% |
| Capitale circolante netto (**) | (764) | (2.098) | -64% |
| Fondi rischi e oneri | (1.434) | (1.537) | -7% |
| TFR | (612) | (524) | 17% |
| Capitale investito netto (***) | 5.836 | 5.216 | 12% |
| Parte corrente del debito finanziario non corrente | 1.378 | 1.822 | -24% |
| Debito finanziario corrente | 3.142 | 2.449 | 28% |
| Debito finanziario non corrente | 1.525 | 2.403 | -37% |
| Totale debiti bancari e finanziari | 6.045 | 6.673 | -9% |
| Altre attività finanziarie correnti | (3.746) | (3.409) | 10% |
| Disponibilità liquide | (655) | (2.260) | -71% |
| Indebitamento finanziario netto (****) | 1.644 | 1.004 | 64% |
| Capitale sociale | 70 | 70 | 0% |
| Riserve | 4.115 | 5.645 | -27% |
| Risultato d'esercizio | 7 | (1.502) | -100% |
| Patrimonio netto | 4.192 | 4.212 | 0% |
| Totale fonti | 5.836 | 5.216 | 12% |

INDEBITAMENTO FINANZIARIO DI GRUPPO AL 31 DICEMBRE 2025

| Indebitamento Finanziario Netto | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Var % |
|--|-------------------|-------------------|--------------|
| (Dati in migliaia Euro) | | | |
| A. Disponibilità liquide | (655) | (2.260) | -71% |
| B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide | - | - | n/a |
| C. Altre attività correnti | (3.746) | (3.409) | 10% |
| D. Liquidità (A) + (B) + (C) | (4.401) | (5.669) | -22% |
| E. Debito finanziario corrente | 3.142 | 2.449 | 28% |
| F. Parte corrente del debito finanziario non corrente | 1.378 | 1.822 | -24% |
| G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F) | 4.520 | 4.270 | 6% |
| H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D) | 119 | (1.399) | 109% |
| I. Debito finanziario non corrente | 1.525 | 2.403 | -37% |
| J. Strumenti di debito | - | - | n/a |
| K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti | - | - | n/a |
| L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K) | 1.525 | 2.403 | -37% |
| M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L) | 1.644 | 1.004 | 64% |

Si specifica che l'indebitamento finanziario netto, come sopra rappresentato, è stato calcolato in conformità agli Orientamenti dell'ESMA del 04/03/2021 in materia di obblighi di informativa ai sensi del nuovo regolamento sul prospetto (Regulation (EU) 2017/1129 e Regolamenti Delegati EU 2019/980 e 2019/979).

RENDICONTO FINANZIARIO DI GRUPPO AL 31 DICEMBRE 2025

| Rendiconto finanziario, metodo indiretto | 31/12/2025 |
|--|-------------------|
| A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto) | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 6.323 |
| Imposte sul reddito | 250.537 |
| Interessi passivi/(attivi) | 9.795 |
| <i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i> | <i>266.655</i> |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | |
| Accantonamenti ai fondi (Utilizzo fondi) | 122.646 |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni | 1.280.117 |
| Svalutazioni per perdite durevoli / (Ripristini) di valore | |
| Altri effetti non monetari derivanti dalle operazioni di acquisizione | |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari | |
| <i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i> | <i>1.402.763</i> |
| <i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i> | <i>1.669.418</i> |
| Variazioni del capitale circolante netto | |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze | -3.729 |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti | -776.774 |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori | -150.399 |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi | -223.878 |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi | 28.286 |
| Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto | -362.366 |
| <i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i> | <i>-1.488.860</i> |
| <i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i> | <i>180.558</i> |
| Altre rettifiche | |
| Interessi incassati/(pagati) | -9.795 |
| (Imposte sul reddito pagate) | -250.537 |
| (Utilizzo dei fondi) | -137.032 |
| <i>Totale altre rettifiche</i> | <i>-397.364</i> |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A) | -216.806 |
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento | |
| Immobilizzazioni materiali (Investimenti) | -25.552 |
| Immobilizzazioni immateriali (Investimenti) | -464.227 |
| Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti) | -66.131 |
| Altre variazioni immobilizzazioni finanziarie | |
| Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti) | -181.921 |
| Disinvestimenti | |
| Altre variazioni degli strumenti derivati | |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) | -737.831 |
| C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento | |
| Mezzi di terzi | |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche | 249.737 |
| Accensione finanziamenti (Rimborso finanziamenti) | - |
| Mezzi propri | |
| Variazioni P.N. | -22.172 |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) | -650.297 |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) | -1.604.934 |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio | |
| Depositi bancari e postali | 2.246.311 |
| Assegni | 4.500 |
| Danaro e valori in cassa | 9.190 |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio | 2.260.001 |
| Disponibilità liquide a fine esercizio | |
| Depositi bancari e postali | 639.603 |
| Assegni | 4.500 |
| Danaro e valori in cassa | 10.964 |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio | 655.067 |

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO EMMA VILLAS S.P.A. AL 31 DICEMBRE 2025

| Conto Economico | 31.12.2025 | % | 31.12.2024 | % | Var % |
|--|-------------------|-------------|-------------------|-------------|--------------|
| (Dati in migliaia di Euro) | | (*) | | (*) | |
| Ricavi delle vendite | 37.339 | 99% | 33.812 | 99% | 10% |
| Variatione rimanenze prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti | 4 | 0% | (19) | 0% | -123% |
| Variationi dei lavori in corso su ordinazione | - | 0% | - | 0% | n/a |
| Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni | - | 0% | - | 0% | n/a |
| Altri ricavi e proventi | 332 | 1% | 358 | 1% | -7% |
| Valore della produzione | 37.675 | 100% | 34.151 | 100% | 10% |
| Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze | (20.608) | -55% | (20.210) | -59% | 2% |
| Costi per servizi | (10.937) | -29% | (9.761) | -29% | 12% |
| Godimento beni di terzi | (743) | -2% | (605) | -2% | 23% |
| Costi del personale | (2.158) | -6% | (1.966) | -6% | 10% |
| Oneri diversi di gestione | (961) | -3% | (923) | -3% | 4% |
| EBITDA Aggiustato | 2.268 | 6% | 686 | 2% | 231% |
| Proventi straordinari | - | 0% | 34 | 0% | -100% |
| Oneri straordinari | (850) | -2% | (1.366) | -4% | -38% |
| EBITDA (**) | 1.418 | 4% | (647) | -2% | 319% |
| Ammortamenti e svalutazioni | (1.163) | -3% | (1.044) | -3% | 11% |
| Accantonamenti | - | 0% | - | 0% | n/a |
| EBIT (***) | 255 | 1% | (1.690) | -5% | 115% |
| Risultato finanziario | (18) | 0% | 77 | 0% | -123% |
| EBT | 237 | 1% | (1.614) | -5% | 115% |
| Imposte d'esercizio | (204) | -1% | 308 | 1% | -166% |
| Risultato d'esercizio | 33 | 0% | (1.306) | -4% | 102% |

(*) 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.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO EMMA VILLAS S.P.A. AL 31 DICEMBRE 2025

| Stato Patrimoniale | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Var. % |
|--|-------------------|-------------------|---------------|
| (Dati in migliaia di Euro) | | | |
| Immobilizzazioni immateriali | 7.397 | 8.077 | -8% |
| Immobilizzazioni materiali | 172 | 178 | -3% |
| Immobilizzazioni finanziarie | 1.070 | 1.062 | 1% |
| Attivo fisso netto | 8.640 | 9.317 | -7% |
| Rimanenze | 54 | 49 | 9% |
| Crediti commerciali | 3.349 | 2.304 | 45% |
| Debiti commerciali | (1.119) | (1.262) | -11% |
| Capitale circolante commerciale | 2.283 | 1.092 | 109% |
| Altre attività correnti | 1.239 | 1.177 | 5% |
| Altre passività correnti | (3.290) | (3.341) | -2% |
| Crediti e debiti tributari | (608) | (699) | -13% |
| Ratei e risconti netti | 253 | 43 | 488% |
| Capitale circolante netto (**) | (122) | (1.728) | -93% |
| Fondi rischi e oneri | (1.434) | (1.537) | -7% |
| TFR | (586) | (503) | 17% |
| Capitale investito netto (***) | 6.497 | 5.549 | 17% |
| Parte corrente del debito finanziario non corrente | 1.378 | 1.822 | -24% |
| Debito finanziario corrente | 3.124 | 2.449 | 28% |
| Debito finanziario non corrente | 1.525 | 2.403 | -37% |
| Totale debiti bancari e finanziari | 6.027 | 6.673 | -10% |
| Altre attività finanziarie correnti | (3.746) | (3.409) | 10% |
| Disponibilità liquide | (203) | (2.123) | -90% |
| Indebitamento finanziario netto (****) | 2.078 | 1.141 | 82% |
| Capitale sociale | 70 | 70 | 0% |
| Riserve | 4.317 | 5.645 | -24% |
| Risultato d'esercizio | 33 | (1.306) | -102% |
| Patrimonio netto | 4.419 | 4.408 | 0% |
| Totale fonti | 6.497 | 5.549 | 17% |

(*) 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).

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO EMMA VILLAS S.P.A. AL 31 DICEMBRE 2025

| Indebitamento Finanziario Netto | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Var % |
|--|-------------------|-------------------|--------------|
| (Dati in migliaia Euro) | | | |
| A. Disponibilità liquide | (203) | (2.123) | -90% |
| B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide | - | - | n/a |
| C. Altre attività correnti | (3.746) | (3.409) | 10% |
| D. Liquidità (A) + (B) + (C) | (3.948) | (5.532) | -29% |
| E. Debito finanziario corrente | 3.124 | 2.449 | 28% |
| F. Parte corrente del debito finanziario non corrente | 1.378 | 1.822 | -24% |
| G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F) | 4.502 | 4.270 | 5% |
| H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D) | 554 | (1.262) | -144% |
| I. Debito finanziario non corrente | 1.525 | 2.403 | -37% |
| J. Strumenti di debito | - | - | n/a |
| K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti | - | - | n/a |
| L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K) | 1.525 | 2.403 | -37% |
| | - | - | |
| M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L) | 2.078 | 1.141 | 82% |

RENDICONTO FINANZIARIO EMMA VILLAS S.P.A. AL 31 DICEMBRE 2025

| Rendiconto finanziario, metodo indiretto | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto) | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 32.561 | -1.305.997 |
| Imposte sul reddito | 204.495 | |
| Interessi passivi/(attivi) | 17.648 | -50.835 |
| <i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i> | <i>254.704</i> | <i>-1.356.832</i> |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | | |
| Accantonamenti ai fondi (Utilizzo fondi) | 114.581 | 120.247 |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni | 1.163.003 | 1.043.772 |
| Svalutazioni per perdite durevoli / (Ripristini) di valore | | -29.746 |
| Altri effetti non monetari derivanti dalle operazioni di acquisizione | | -446.411 |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari | | - |
| <i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i> | <i>1.277.584</i> | <i>687.862</i> |
| <i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i> | <i>1.532.288</i> | <i>-668.970</i> |
| Variazioni del capitale circolante netto | | |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze | -4.251 | 18.649 |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti | -772.433 | 338.725 |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori | -143.301 | -76.135 |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi | -222.837 | 97.040 |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi | 12.893 | -1.828 |
| Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto | -363.262 | -1.198.308 |
| <i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i> | <i>-1.493.191</i> | <i>-821.857</i> |
| <i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i> | <i>39.097</i> | <i>-1.490.827</i> |
| Altre rettifiche | | |
| Interessi incassati/(pagati) | -17.648 | 50.835 |
| (Imposte sul reddito pagate) | -204.495 | - |
| (Utilizzo dei fondi) | -133.425 | -226.229 |
| <i>Totale altre rettifiche</i> | <i>-355.568</i> | <i>-175.394</i> |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A) | -316.471 | -1.666.221 |
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento | | |
| Immobilizzazioni materiali (Investimenti) | -25.552 | -50.309 |
| Immobilizzazioni immateriali (Investimenti) | -452.230 | -2.275.735 |
| Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti) | -279.628 | -313.000 |
| Altre variazioni immobilizzazioni finanziarie | | -12.793 |
| Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti) | -177.974 | |
| Disinvestimenti | | 17.336 |
| Altre variazioni degli strumenti derivati | | |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) | -935.384 | -2.634.501 |
| C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento | | |
| Mezzi di terzi | | |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche | 231.462 | 1.301.874 |
| Accensione finanziamenti | - | 4.000.000 |
| (Rimborso finanziamenti) | -877.862 | -1.270.004 |
| Mezzi propri | | |
| Variazioni P.N. | -22.167 | - |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) | -668.567 | 4.031.870 |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) | -1.920.422 | -268.852 |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 2.113.881 | 2.387.918 |
| Assegni | 4.500 | - |
| Danaro e valori in cassa | 4.594 | 3.908 |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio | 2.122.975 | 2.391.826 |
| Disponibilità liquide a fine esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 191.055 | 2.113.881 |
| Assegni | 4.500 | 4.500 |
| Danaro e valori in cassa | 6.998 | 4.594 |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio | 202.553 | 2.122.975 |