



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE CONSOLIDATA

AL 30/06/2026



www.emmavillas.com

INTRODUZIONE	3
COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI	3
RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 30/06/2026	4
INFORMAZIONI SULLA GESTIONE	4
INFORMAZIONI SOCIETARIE	4
IL GRUPPO	7
FATTI RILEVANTI E LEVE STRATEGICHE SVILUPPATE NEL CORSO DEL PRIMO SEMESTRE 2026	10
FATTI RILEVANTI AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PERIODO E STRATEGIE DI SVILUPPO 2026-2027	13
GESTIONE E TIPOLOGIA DEI RISCHI FINANZIARI E NON A CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ	14
PERSONALE	15
AMBIENTE	16
CONTINUITÀ AZIENDALE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	16
REGOLAMENTO UE 679/2016 IN MATERIA DI PRIVACY	17
PROSPETTI CONTABILI RICLASSIFICATI	18
PRINCIPALI RISULTATI DEL GRUPPO EMMA VILLAS AL 30/06/2026	18
PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO DI GRUPPO	18
INDICATORI ECONOMICI DI GRUPPO	19
PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE RICLASSIFICATA DI GRUPPO	20
PROSPETTO DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DI GRUPPO	22
INDICATORI PATRIMONIALI E FINANZIARI	22
SEDI SECONDARIE	23
RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE CONSOLIDATA EMMA VILLAS S.P.A. - BILANCIO CONSOLIDATO ABBREVIATO AL 30/06/2026	25
NOTA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE CONSOLIDATA ABBREVIATA, PARTE INIZIALE	30
AREA DI CONSOLIDAMENTO ED ATTIVITÀ DEL GRUPPO	31
CRITERI DI FORMAZIONE	32
REDAZIONE DELLA RELAZIONE FINANZIARIA	32
PRINCIPI DI REDAZIONE	32
STRUTTURA E CONTENUTO DEL PROSPETTO DELLA RELAZIONE FINANZIARIA	32
CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA, DEL CODICE CIVILE	33
CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI	33
PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E DI ADATTAMENTO	33
CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI	33
ALTRE INFORMAZIONI	38
NOTA INTEGRATIVA, ATTIVO	38
IMMOBILIZZAZIONI	38
ATTIVO CIRCOLANTE	44
RATEI E RISCONTI ATTIVI	46
ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI	47
NOTA INTEGRATIVA, PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	47

PATRIMONIO NETTO.....	47
FONDI PER RISCHI E ONERI.....	49
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO.....	50
DEBITI.....	50
RATEI E RISCOSSI PASSIVI.....	52
NOTA INTEGRATIVA, CONTO ECONOMICO.....	53
VALORE DELLA PRODUZIONE.....	53
COSTI DELLA PRODUZIONE.....	54
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI.....	54
IMPORTO E NATURA DEI SINGOLI ELEMENTI DI RICAVO/COSTO DI ENTITÀ O INCIDENZA ECCEZIONALI.....	55
IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE.....	56
NOTA INTEGRATIVA, ALTRE INFORMAZIONI.....	56
DATI SULL'OCCUPAZIONE.....	56
COMPENSI, ANTICIPAZIONI E CREDITI CONCESSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI E IMPEGNI ASSUNTI PER LORO CONTO.....	56
COMPENSI AL REVISORE LEGALE O SOCIETÀ DI REVISIONE.....	56
CATEGORIE DI AZIONI EMESSE DALLA SOCIETÀ.....	56
TITOLI EMESSI DALLA SOCIETÀ.....	56
DETTAGLI SUGLI ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETÀ.....	56
IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE.....	57
INFORMAZIONI SUI PATRIMONI E I FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE.....	57
INFORMAZIONI SULLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....	57
INFORMAZIONI SUGLI ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE.....	59
INFORMAZIONI SUI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO.....	59
IMPRESE CHE REDIGONO IL BILANCIO DELL'INSIEME PIÙ GRANDE/PIÙ PICCOLO DI IMPRESE DI CUI SI FA PARTE IN QUANTO IMPRESA CONTROLLATA.....	60
INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI EX ART. 2427-BIS DEL CODICE CIVILE.....	60
ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO.....	60
AZIONI PROPRIE.....	60
AZIONI/QUOTE DELLA SOCIETÀ CONTROLLANTE.....	60
NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI DELLA SOCIETÀ.....	60
INFORMAZIONI RELATIVE ALLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE ISCRITTE AD UN VALORE SUPERIORE AL FAIR VALUE.....	61
INFORMAZIONI EX ART. 1, COMMA 125, DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2017 N. 124.....	61


 ENZO VELLAZ SPA
 Amministratore Unico
 01/10/2023

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 Sindacale	
Presidente	Bongi Andrea
Sindaco Effettivo	Tabarroni Claudio
Sindaco Effettivo	Neri Roberto
Sindaco Supplente	Nannetti Paolo Giulio Guido Maria
Sindaco Supplente	Bresci Roberto

Società di Revisione	BDO Audit Services S.r.l.
-----------------------------	---------------------------


ENRICO VILLAS SPA
Sede e Direzione Generale
via S. Vito 10 - 00187 Roma
Tel. 06/49811111

RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 30/06/2026

INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

Signori Consiglieri,

la presente relazione finanziaria semestrale consolidata del Gruppo EMMA VILLAS al 30/06/2026 che sottoponiamo alla Vostra approvazione è stata redatta secondo i principi contabili nazionali italiani (OIC).

Il Gruppo è composto da EMMA VILLAS S.p.A. e dalle società sulle quali quest'ultima detiene direttamente la maggioranza del capitale sociale, quindi esercita un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria delle stesse.

Denominazione	Sede Legale	Capitale sociale (in euro)	Quota posseduta	
			Diretta	Indiretta
Emma Villas S.p.A.	Roma	69.695		
Domus Rental S.r.l.	Affr (VR)	30.000	100%	
EMV International Ltd.	Londra (UK)	116	100%	

La presente relazione semestrale consolidata 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 consolidata abbreviata al 30/06/2026.

Si dà atto che, con atto di fusione del 25/03/2026, iscritto presso il Registro delle Imprese in data 12/04/2026, la società MARCHE HOLIDAY VILLAS S.r.l., precedentemente posseduta al 100% da EMMA VILLAS S.p.A., è stata incorporata in quest'ultima e pertanto i relativi valori di attivo e passivo sono stati iscritti nella contabilità dell'incorporante alla data di efficacia dell'atto di fusione. Di conseguenza, la società MARCHE HOLIDAY VILLAS S.r.l. è stata cancellata dal Registro delle Imprese e non fa parte dell'area di consolidamento della presente relazione finanziaria.

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

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

Azionista	Numero azioni ordinarie	% Azioni ordinarie
Follia S.r.l.	6.180.000	88,67%
Mercato	789.500	11,33%
Totale	6.969.500	100,00%

EMMA VILLAS SPA
Sede Legale: Roma, Italia
Capitale Sociale: € 69.695,00
(Iscritta al Registro delle Imprese di Roma)

INFORMAZIONI SOCIETARIE

La Capogruppo EMMA VILLAS S.p.A. 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. Il Gruppo Emma Villas è il primo operatore in Italia per numero di proprietà in esclusiva, con una presenza capillare in 17 regioni italiane.

L'area geografica maggiormente coperta è la Toscana con 247 proprietà, seguita dal Veneto (97), Umbria (72), Marche (58) e Sicilia (57) e. Le altre proprietà si trovano in Puglia, Emilia Romagna, Lazio, Sardegna, Liguria, Piemonte, Lombardia, Abruzzo, Campania, Basilicata, Calabria e Trentino Alto Adige.

EMMA VILLAS S.p.A., 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.

SHIRAZ VILLAGE CPA
10000 WILSON BLVD
SUITE 100
DALLAS, TX 75243
PHONE 972.300.1111

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



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:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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 in esclusiva con i proprietari degli immobili (il proprietario non può promuovere l'immobile autonomamente avendo concesso l'esclusiva), solitamente di durata biennale e triennale e con rinnovo automatico salvo

disdetta, disciplinano il diritto di Emma Villas di promuovere e 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 il proprietario.

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
- **Vuoto per pieno (anche denominato Full Property Investment):** oltre a corrispondere un importo fisso (superiore al vuoto per pieno classico) al proprietario dell'immobile per assicurarsene l'assoluta disponibilità in taluni periodi dell'anno, nella formula Property Investment Emma Villas si occupa anche della gestione dell'immobile e offre attività orientate al miglioramento della struttura ricettiva.

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").

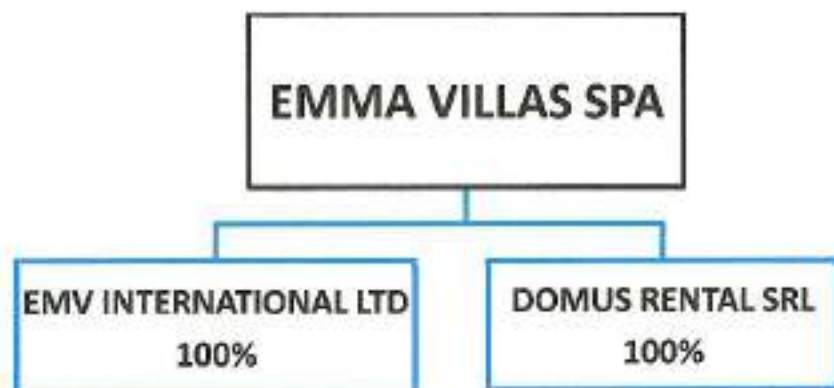
La possibilità di riconoscere agli host un reddito minimo garantito rappresenta un elemento di forte differenziazione di Emma Villas rispetto alle altre società attive nel mercato degli affitti turistici, consentendo, tra l'altro, di gestire con maggiore autonomia i prezzi e le politiche promozionali vis a vis con i guest sugli immobili.

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

IL GRUPPO

Nel grafico di seguito riportato è esposta la composizione del Gruppo alla data di riferimento del periodo e la percentuale di partecipazione della Capogruppo.

EMMA VILLAS SPA
Sede sociale: 00187 Roma, P.zza
Venezia, 10
Capogruppo: EMMA VILLAS SPA



EMV INTERNATIONAL LTD

Società con sede in UK un brand conosciuto ("Massimo Villas"), entrata a far parte del Gruppo nel mese di novembre (41%) del 2021, la quale gestisce attualmente n. 11 ville premium lux in esclusiva, principalmente focalizzato in Sicilia. La società negli anni ha consolidato una relazione con i proprietari grazie alla capacità del Management e grazie alla capacità di gestione delle proprietà (property management). Un portfolio conosciuto sui principali canali di vendita internazionali (OTA) e con un network di canali B2B. La società a livello locale è in grado di offrire alla propria clientela un insieme di experience tipiche del territorio.

DOMUS RENTAL SRL

Il brand acquisito nel 2024, ha una forte caratterizzazione territoriale e dispone attualmente di n. 78 strutture ricettive tra ville ed appartamenti per il rental sul Lago di Garda. Il contratto con i proprietari è sempre in esclusiva, non prevede garanzie di budget, ma si basa su una consolidata relazione con i proprietari (italiani ed esteri) attraverso la leva del "property management". Il management team opera nel settore da oltre 15 anni, con un modello di business consolidato (no capital intensive) che prevede revenue sharing tra società e i proprietari sulla base degli effettivi ricavi di vendita. Anche in questa società è stato uno degli elementi chiave di valutazione che hanno portato alla acquisizione, la presenza di un Management di grande esperienza e di un team focalizzato sulla gestione delle proprietà per conto dei proprietari.

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

Si specifica che per EMV INTERNATIONAL LTD, la quale chiude gli esercizi sociali al 30 settembre, sono indicati i dati tratti dal bilancio che va dal 01/10/2024 al 30/06/2026. Per le altre 2 società controllate, le quali hanno un esercizio coincidente con l'anno solare, è stato considerato il periodo dal 01/01/2026 al 30/06/2026. Nella tabella seguente sono indicati sia i ricavi complessivi sia quelli che le controllate hanno effettuato direttamente.

SOCIETA' CONTROLLATA	RICAVI delle VENDITE e PRESTAZIONI AL 30/06/2026	OPERAZIONI INFRAGRUPPO	RICAVO AL NETTO DI OPERAZ. INFRA
EMV INTERNATIONAL LTD	29.560	-	29.560
DOMUS RENTAL SRL	1.182.326	17.862	1.165.464
Totali	1.211.886	17.862	1.195.024

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	4.998	16,90%	- 127.732
DOMUS RENTAL SRL	- 62.852	- 5,31%	- 1.342.054

Nella tabella seguente il PN non tiene conto dell'imputazione del risultato d'esercizio al 30/06/2026.

Descrizione	RISULTATO ESERCIZIO Ante Imposte	RISULTATO ESERCIZIO Post Imposte	PATRIMONIO NETTO (senza imputaz. risult. 30/06/2026)
EMV INTERNATIONAL LTD	5.429	5.429	- 59.154
DOMUS RENTAL SRL	- 66.761	- 51.815	113.955

L'immagine che segue fornisce una rappresentazione grafica della distribuzione, a livello regionale degli immobili nella disponibilità del Gruppo al 30/06/2026.



* Numero di proprietà contrattualizzate al 30/06/2026. Le proprietà contrattualizzate sono tutte le ville acquistate 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
Sede e Direzione Generale
via Salaria 100, 00198 Roma
Tel. 06 49811111
www.emmavillas.it

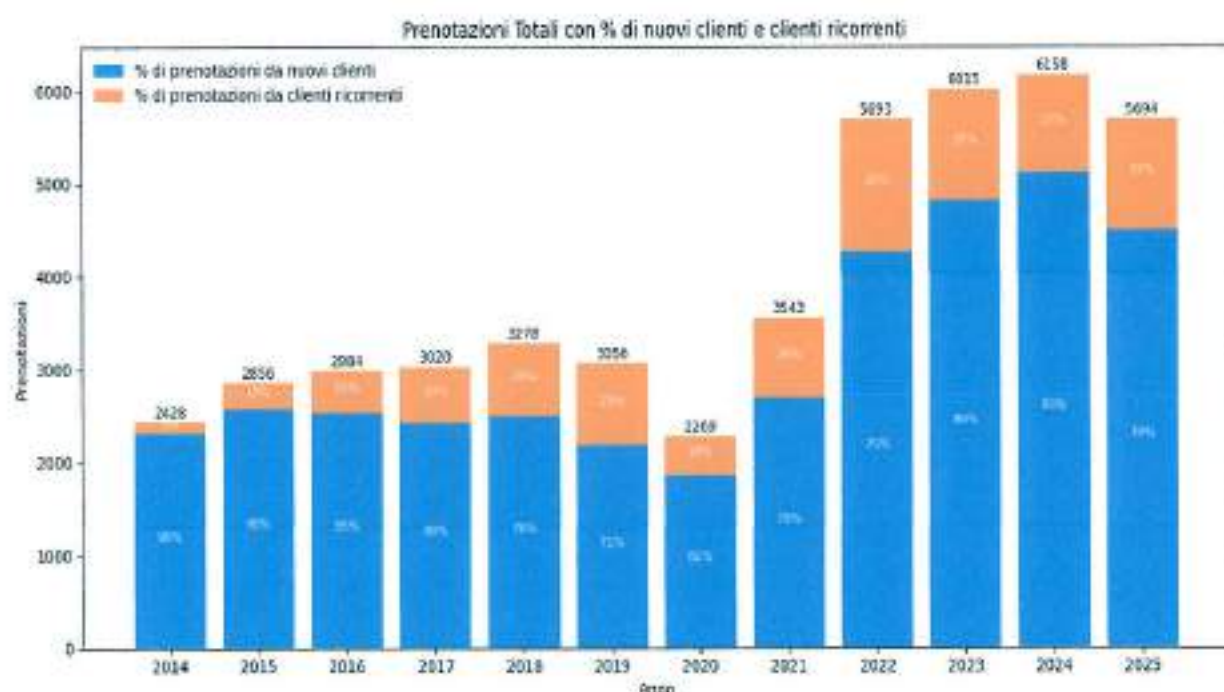
Il Gruppo Emma Villas, tramite i propri canali diretti (i.e. il proprio sito web e i propri uffici booking) nonché tramite piattaforme online di parti terze e agenzie di viaggio, offrono ai soggetti titolari degli immobili un servizio che assorbe gli adempimenti e le attività relative all'affitto stesso, 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 housekeeping (biancheria, pulizie), 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 "premium-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 il Gruppo.

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



FATTI RILEVANTI E LEVE STRATEGICHE SVILUPPATE NEL CORSO DEL PRIMO SEMESTRE 2026

Per quanto attiene i fatti di rilievo avvenuti nel semestre, si specifica quanto segue:

- 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'88,67% 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.

Inoltre, nel corso del primo semestre 2026 è proseguito il percorso di **sviluppo, evoluzione e ottimizzazione della strategia commerciale e di marketing della Società**, con un significativo incremento degli investimenti, un rafforzamento delle attività finalizzate all'acquisizione di nuova clientela, alla fidelizzazione e alla crescita della notorietà del brand sui mercati nazionali e internazionali.

In particolare, è stato riscontrato un **incremento degli investimenti nelle campagne SEM a livello internazionale, pari al +7,9% rispetto** al primo semestre 2025, ma soprattutto un potenziamento delle attività su Google Ads e una progressiva evoluzione delle campagne secondo logiche di automazione AI. L'obiettivo è quello di rendere sempre più efficiente l'allocazione degli investimenti pubblicitari, migliorare la capacità di intercettare la domanda sui diversi mercati e ottimizzare le performance delle campagne lungo l'intero funnel di acquisizione, dalla ricerca iniziale fino alla conversione.

In tale ambito, nel corso del periodo è stata inoltre avviata una **nuova collaborazione con l'Università IULM di Milano**, finalizzata a supportare l'evoluzione delle attività di marketing digitale e l'adozione di nuovi approcci metodologici e tecnologici, con particolare attenzione alle potenzialità offerte dall'intelligenza artificiale nell'ambito della comunicazione, dell'analisi e dell'ottimizzazione delle attività di marketing.

Parallelamente, è proseguito il rafforzamento delle attività di **SEO, sia sotto il profilo dei contenuti sia sotto quello tecnico-IT**, anche attraverso il rinnovo dell'accordo con due consulenti professionisti specializzati. Le attività sono orientate al continuo miglioramento del posizionamento organico della Società sui motori di ricerca, con particolare riferimento a Google, attraverso l'ottimizzazione della struttura e dei contenuti del sito.

A queste attività si è aggiunto l'avvio di un nuovo percorso di **GEO - Generative Engine Optimization**, sviluppato anche grazie alla collaborazione con la IULM, volto ad adeguare contenuti, struttura e modalità di comunicazione della Società alla crescente diffusione dei motori e degli strumenti di ricerca basati sull'intelligenza artificiale. L'obiettivo è **rafforzare la presenza e la riconoscibilità di Emma Villas all'interno delle risposte generate dai principali sistemi di AI**, quali ChatGPT, Claude, Copilot e Gemini, nonché nelle nuove modalità di risposta e sintesi introdotte dai motori di ricerca, tra cui le AI Overview di Google. Il progetto mira, in particolare, a favorire la produzione e l'ottimizzazione di contenuti autorevoli (su canali come LinkedIn, Youtube e il Blog Emma Villas), che permettano di rispondere in maniera sempre più precisa alle domande e alle esigenze espresse dagli utenti attraverso questi nuovi strumenti.

La strategia di comunicazione è stata inoltre ampliata attraverso l'attivazione di **nuove campagne sui principali media tradizionali**, con particolare riferimento alla televisione e alla stampa. Oltre ad attività sui principali **quotidiani nazionali**, sono state sviluppate campagne televisive sulla piattaforma **Sky**, con presenza dello spot sui canali dedicati alle news ma anche durante le partite di **calcio di Serie A e i GP di Formula 1**, eventi con picchi di audience molto elevati. Tali iniziative hanno comportato un **incremento del +21,9% degli investimenti** rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, con l'obiettivo di

ampliare la reach, rafforzare la notorietà del marchio e sostenere le attività di acquisizione attraverso una strategia di comunicazione sempre più integrata tra canali digitali e media tradizionali.

Nell'ambito della comunicazione sportiva, nel corso del periodo si è inoltre **conclusa la sponsorizzazione nel settore del volley**, a seguito della mancata iscrizione della squadra al successivo campionato di Serie A3. La conclusione dell'era "Emma Villas Volley" consente, al netto degli impegni pregressi, alla Società di **riallocare parte degli investimenti precedentemente destinati a tale sponsorizzazione**, rafforzando la presenza nel comparto sportivo (identitario per l'azienda in termini di valori e visibilità) attraverso le nuove campagne televisive sopra descritte e determinando, conseguentemente, un'evoluzione della strategia di comunicazione verso strumenti caratterizzati da una maggiore integrazione con il piano media complessivo della Società.

Sempre nell'ambito dello sviluppo commerciale, è proseguito il percorso di **rafforzamento delle relazioni con i proprietari di ville**, attraverso l'organizzazione del meeting di primavera e la definizione di nuove tappe di confronto e coinvolgimento. Tali attività rappresentano un elemento rilevante della strategia di relazione con la rete dei proprietari, con l'obiettivo di consolidare il rapporto, favorire una maggiore condivisione degli obiettivi e accompagnare l'evoluzione del modello di collaborazione della Società.

Sul fronte dell'offerta e dello sviluppo del bacino di clientela, sono stati costantemente ottimizzati i **piani operativi delle partnership** nel segmento canale Corporate e Welfare che consentono di offrire agevolazioni dedicate ai dirigenti e ai dipendenti iscritti ai programmi aziendali convenzionati, contribuendo ad ampliare progressivamente il bacino di utenza potenziale e a sviluppare nuovi canali di acquisizione della clientela.

Parallelamente alle iniziative di marketing e sviluppo commerciale, è proseguito il percorso di **digitalizzazione e ottimizzazione dei processi interni**, con interventi finalizzati a rendere più efficienti e integrati i processi della Società, migliorare la customer experience e supportare l'evoluzione dei modelli commerciali e distributivi.

In particolare, è stato completato il **nuovo sistema di gestione dei pagamenti**, che consente una maggiore flessibilità nella configurazione delle tranche di pagamento e permette di gestire in maniera strutturata anche i pagamenti relativi ai servizi acquistati successivamente alla prenotazione del soggiorno. Sono stati inoltre implementati **aggiornamenti alla tabella delle disponibilità del back office**, introducendo strumenti a supporto dell'individuazione dei periodi brevi ancora invenduti, con l'obiettivo di favorire una gestione più efficace dell'inventario e delle opportunità di vendita.

È proseguito il processo di **integrazione e razionalizzazione dei flussi informativi** attraverso la presa in carico delle procedure di scambio dati tra CRM, Back Office e Power BI, rafforzando la disponibilità e l'utilizzo dei dati a supporto delle attività operative e decisionali.

Sul fronte della distribuzione, è stata realizzata l'**integrazione con il Channel Manager di ItalianWay** per la comunicazione automatica di prezzi e restrizioni, con l'obiettivo di rendere più tempestivo e coordinato l'aggiornamento delle informazioni sui diversi canali di vendita e sulle OTA internazionali.

Anche nell'ambito IT particolare attenzione è stata dedicata al rapporto con i proprietari, attraverso l'introduzione, nella loro area riservata sul sito, di **resoconti puntuali relativi alle maturazioni di credito** e attraverso l'implementazione della gestione di nuove tipologie contrattuali. Tali sviluppi sono finalizzati a rendere più trasparenti, efficienti e flessibili i processi di gestione e di relazione con i proprietari.

Sul fronte dell'organizzazione interna, è proseguito il percorso di **ottimizzazione dei processi HR**, con particolare riferimento alla gestione e all'organizzazione della rete, accompagnato da interventi volti alla **razionalizzazione dei costi**. Le attività hanno

l'obiettivo di rendere più efficienti i processi organizzativi, migliorare l'utilizzo delle risorse e accompagnare la crescita della Società attraverso un modello operativo sempre più strutturato e sostenibile.

Infine, nel corso del semestre sono proseguite le attività di **scouting nell'ambito delle operazioni di M&A e della finanza agevolata**, con l'obiettivo di individuare, da un lato, potenziali opportunità di sviluppo e integrazione (es. caso Domus Rental) coerenti con il percorso strategico della Società e, dall'altro, possibili strumenti di sostegno agli investimenti e ai progetti di innovazione e crescita.

Nel complesso, le attività sviluppate nel primo semestre 2026 evidenziano il proseguimento di un percorso di **evoluzione integrata della Società**, caratterizzato dal rafforzamento degli investimenti in marketing e acquisizione della clientela, dall'approccio verso nuovi strumenti e metodologie AI, dal potenziamento della presenza digitale e dalla contemporanea ottimizzazione dei processi operativi e organizzativi. Tali interventi sono finalizzati a sostenere la crescita dei canali diretti, ampliare il bacino di clientela e proprietari, migliorare l'efficienza complessiva e consolidare nel tempo il posizionamento e la capacità competitiva della Società.

FATTI RILEVANTI AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PERIODO E STRATEGIE DI SVILUPPO 2026-2027

Coerentemente con quanto avviato nel primo semestre, sul fronte delle vendite è in via di definizione un **piano di ulteriore sviluppo di accordi B2B** fondamentale per il percorso di destagionalizzazione, per una maggiore penetrazione su mercati emergenti e di interesse nonché un piano di **potenziamento della linea di ricavo delle experience** per la stagione 2026/27 che presenta ancora notevoli margini di crescita.

Anche nel secondo semestre Emma Villas prosegue con sviluppi strategici e operativi di rilievo, soprattutto in ambito tecnologico per rafforzare il posizionamento dell'azienda nel settore e supportare il percorso di crescita e innovazione.

Nell'ambito dello sviluppo dell'offerta e della customer journey, nei primi mesi del secondo semestre è stato avviato il **restyling delle pagine dedicate alle Experience**, con nuove funzionalità di ricerca volte a rendere più semplice e intuitiva la consultazione e l'acquisto dei servizi. Sono state inoltre introdotte **nuove modalità di applicazione delle tariffe ai carnet sconto**, ampliando la flessibilità degli strumenti commerciali a disposizione della clientela.

È inoltre entrato nella fase di sviluppo e ottimizzazione finale l'importante progetto volto a **rafforzare la fidelizzazione del database e l'acquisizione di nuova clientela**: il programma **"Loyalty" di Emma Villas**. Il progetto, che sarà operativo alla fine del 2026, rappresenta un ulteriore passo nel percorso di evoluzione digitale e commerciale della Società, destinato a supportare lo sviluppo della relazione diretta con i clienti, incrementare le opportunità di riacquisto e rafforzare nel tempo il valore del database proprietario.

Vista la costante affluenza registrata ai *meeting* destinati ai proprietari Emma Villas, saranno previsti altri incontri nel tour autunnale **"Your Property First"**. Obiettivo del tour è la condivisione dei risultati della stagione e dei progetti futuri e il rafforzamento della collaborazione attraverso azioni di prossimità e presenza sul territorio del team.

Alla luce dei risultati estremamente positivi ottenuti attraverso i vari accordi con le aziende, Emma Villas ha confermato, nel mese di settembre, la collaborazione con una piattaforma leader a livello internazionale. L'accordo, oltre a garantire un notevole livello di prenotazioni, sta conferendo al brand una significativa esposizione presso un target nuovo e altamente profilato, composto dai dipendenti di multinazionali.

Alla luce dei risultati raggiunti, il progetto verrà ulteriormente potenziato nei prossimi mesi attraverso l'individuazione di **nuovi player di interesse**, con l'obiettivo di ampliare

ulteriormente la platea raggiungibile in coerenza con la più ampia strategia di sviluppo commerciale di Emma Villas che punta alla costante **diversificazione delle fonti di acquisizione**.

GESTIONE E TIPOLOGIA DEI RISCHI FINANZIARI E NON A CUI È ESPOSTO IL GRUPPO
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 del Gruppo.
Alcuni dei Fattori di rischio relativi al Gruppo:

Rischi connessi a fenomeni di stagionalità

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

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

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

Nonostante il Gruppo, 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 30/06/2026, i motivi della perdita di periodo sono principalmente da ascrivere alla circostanza che il Gruppo è esposto 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 ha assunto negli anni particolare rilievo strategico la possibilità di beneficiare della riconoscibilità del marchio stesso collegata all'attività di sponsorizzazione della squadra di pallavolo maschile "Emma Villas Siena", con un passato in SuperLega nelle stagioni 2018-2019 e 2022-2023, di cui (i) la Società è stata "main sponsor" avendo effettuato negli anni diverse sponsorizzazioni (negli ultimi cinque esercizi pari ad Euro 2.398.094 complessivi) e (ii) Giammarco Bisogno (socio di controllo di Emma Villas) è stato presidente ed è socio di maggioranza. Peraltro, nell'ottica di una riduzione dell'impegno economico da parte della società, in coerenza con quanto programmato,

si registra che, già dal 2025, sono state contenute le spese per sponsorizzazione in complessivi Euro 160.000 e, nel primo semestre 2026, in Euro 135.000.

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

Nel mese di luglio 2026, Emma Villas ha avviato, per il tramite della società Benessere Impresa S.r.l.s., a tal fine incaricata, l'analisi del risk assessment ai fini dell'adozione del 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).

Quanto sopra, affinché la società non sia esposta 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.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio è comunque considerato dalla società di bassa probabilità di accadimento.

Rischi connessi al funzionamento dei sistemi informatici

L'attività svolta da Emma Villas e dalle società del Gruppo 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 le società del Gruppo a sospendere o interrompere l'attività.

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

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 il Gruppo 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 del Gruppo, oltre che per la relativa attività di *business*.

PERSONALE

Le seguenti tabelle riportano il numero dei dipendenti complessivamente impiegati da Emma Villas e dalle società controllate al 30/06/2026, ripartiti secondo le principali categorie, nonché il numero dei dipendenti a tempo determinato impiegati dalla società nei medesimi periodi.

Categoria	30/06/2026	31/12/2025
Quadri	6	6
Impiegati	41	36
Operai	2	2
Apprendisti	1	1
Totale	50	45

Categoria* (tempo determinato)	30/06/2026	31/12/2025
Quadri	1	1
Impiegati	6	2
Operai	1	1
Apprendisti	-	-
Totale	7	4

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

Nel corso del semestre di riferimento, 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 le diverse aziende, pertanto anche le figure chiavi delle controllate stanno, gradualmente, partecipando a tale formazione.

AMBIENTE

Il Gruppo EMMA VILLAS 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 dal Gruppo (autoproduzione di energia, efficienza impianti, etc.). Il progetto valorizzerà anche le attività inerenti alla sostenibilità socio ambientale del territorio che vedono il Gruppo impegnato nella valorizzazione e promozione delle risorse locali. Il quadro di queste attività confluirà nel primo Report di sostenibilità che si prevede entro il 2026.

CONTINUITÀ AZIENDALE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La presente relazione semestrale consolidata abbreviata chiude con una perdita di Euro -2,5 milioni, che porta il patrimonio netto del Gruppo al 30/06/2026 ad un valore

di Euro 1,7 milioni.

Come accennato sopra, nonché descritto nelle precedenti relazioni semestrali, i motivi della perdita registrata al 30/06/2026 sono da ascrivere alla circostanza che il Gruppo è esposto 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.

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 2026, tuttavia non lo avrà sul prossimo semestre (viste le prenotazioni ad oggi intervenute); pertanto si ritiene che vi siano i presupposti per redigere la presente relazione semestrale consolidata abbreviata secondo il principio della continuità aziendale.

Ad ogni buon conto, l'importo dei ricavi ed il risultato di periodo di Gruppo presentano un miglioramento rispetto allo stesso semestre dell'anno 2025, rispettivamente del 13% e del 30% circa, come meglio evidenziato nei prospetti contabili riclassificati riportati nel capitolo seguente.

Il fatturato al 31 agosto, che rappresenta anche parte delle future prenotazioni 2026 (settembre-dicembre), già confermate al 31 agosto stesso, è pari ad Euro 30.265.207.¹ Questo dato è sufficiente a confermare che al 31/12/2026 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, le società del Gruppo hanno adottato idonee misure di sicurezza per il trattamento e la protezione dei dati personali. Le Società, titolari del trattamento dei dati personali, nella figura del legale rappresentante, hanno 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.



ENRICO VELLAZ SPA
SARAGATTA SPINOLI, 4-5
00100 ROMA
06/477510011

¹ Trattasi di dati gestionali alla data attuale ancora da assoggettare a revisione contabile.

PROSPETTI CONTABILI RICLASSIFICATI

PRINCIPALI RISULTATI DEL GRUPPO EMMA VILLAS AL 30/06/2026

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO DI GRUPPO

Conto Economico (Dati in migliaia di Euro)	30.06.2026	% (*)	30.06.2025	% (*)	Var %
Ricavi delle vendite	10.119	97%	8.936	99%	13%
Variazione rimanenze prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	-	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	302	3%	68	1%	346%
Valore della produzione	10.421	100%	9.004	100%	16%
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	(5.350)	-51%	(5.519)	-61%	-3%
Costi per servizi	(5.341)	-51%	(4.717)	-52%	13%
Godimento beni di terzi	(422)	-4%	(347)	-4%	22%
Costi del personale	(1.227)	-12%	(1.213)	-13%	1%
Oneri diversi di gestione	(410)	-4%	(511)	-6%	-20%
EBITDA Aggiustato	(2.329)	-22%	(3.302)	-37%	29%
Proventi straordinari	-	0%	-	0%	n/a
Oneri straordinari	(215)	-2%	(700)	-8%	-69%
EBITDA	(2.544)	-24%	(4.001)	-44%	36%
Ammortamenti e svalutazioni	(633)	-6%	(622)	-7%	2%
Accantonamenti	-	0%	-	0%	n/a
EBIT (**)	(3.177)	-30%	(4.623)	-51%	31%
Risultato finanziario	(57)	-1%	1	0%	-5.604%
EBT	(3.233)	-31%	(4.622)	-51%	30%
Imposte d'esercizio	731	7%	1.026	11%	-29%
Risultato d'esercizio	(2.503)	-24%	(3.596)	-40%	30%

(*) 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.

Ebitda Adjusted (Dati in migliaia di Euro)	30.06.2026	30.06.2025	Var %
EBITDA	-2.544	-4.001	36%
Proventi straordinari	-	-	0%
Oneri straordinari	215	700	-69%
EBITDA Adjusted	-2.329	-3.302	29%

EMMA VILLAS SPA
Sede in Roma, P.le
della Vittoria, 1
00187 Roma

I ricavi delle vendite al 30/06/2026 risultano in discreto aumento (+13%) rispetto al primo semestre del 2025. Tale variazione conferma 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 2026, il primo operatore in Italia per numero di Proprietà Gestite in Esclusiva.

Sia L'EBITDA Aggiustato che l'EBITDA risultano in forte miglioramento rispettivamente del 29% e del 36% rispetto al 30/06/2025, in virtù di una miglior gestione dei costi operativi, già avviata nel corso del periodo precedente ed ottimizzata ulteriormente nell'esercizio in corso.

Anche l'EBIT e l'EBT risultano in miglioramento del 31% e 30% rispetto al periodo precedente.

Tale voci, rispetto all'EBITDA, risentono dell'ingente importo degli ammortamenti di periodo, pari ad Euro 632.509 e, per l'EBT, anche del risultato della gestione finanziaria, pari a -Euro 64.398.

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

COSTI	IMPORTI	DESCRIZIONE
Virtual Tour 360	214.950	Natura straordinaria
TOTALE:	214.950	

L'unica rettifica effettuata sull'EBITDA (Euro 0,2 milioni) si riferisce ai costi sostenuti per la realizzazione dei "Virtual Tour 360" che hanno natura straordinaria, in quanto non ricorrenti

INDICATORI ECONOMICI DI GRUPPO

Si riportano di seguito i principali indicatori della situazione economica di Gruppo. L'andamento negativo al 30/06/2026, come sopra già evidenziato per EMMA VILLAS S.p.A., è legato alla circostanza che tutte le società del Gruppo sono esposte 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	30/06/2026	30/06/2025
ROE - Return on equity	-148,36%	- 598,84%
ROI - Return on investment	-10,07%	-12,80%
ROS - Return on sales	-31,39%	-51,73%
ROA - Return on asset	-10,43%	-14,16%

I suddetti indicatori, ancorché negativi per le ragioni già sopra illustrate, risultano tutti in netto miglioramento rispetto al 30/06/2025.

EMMA VILLAS SPA
Sede legale: 00187 Roma, C.F.
01210001000
01/06/2026

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE RICLASSIFICATA DI GRUPPO

Stato Patrimoniale (Dati in migliaia di Euro)	30.06.2026	31.12.2025	Var. %
Immobilizzazioni immateriali	7.687	8.149	-6%
Immobilizzazioni materiali	180	179	0%
Immobilizzazioni finanziarie	322	322	0%
Attivo fisso netto	8.189	8.650	-5%
Rimanenze	29	58	-50%
Crediti commerciali	5.152	2.713	90%
Debiti commerciali	(2.667)	(1.098)	143%
Capitale circolante commerciale	2.514	1.673	50%
Altre attività correnti	1.276	1.268	1%
Altre passività correnti	(18.210)	(3.329)	447%
Crediti e debiti tributari	(265)	(597)	-56%
Ratei e risconti netti	209	221	-5%
Capitale circolante netto (**)	(14.475)	(764)	1795%
Fondi rischi e oneri	(1.383)	(1.434)	-4%
TFR	(652)	(612)	7%
Capitale investito netto (***)	(8.322)	5.840	-242%
Parte corrente del debito finanziario non corrente	2.917	3.030	-4%
Debito finanziario corrente	24	1.490	-98%
Debito finanziario non corrente	1.491	1.525	-2%
Totale debiti bancari e finanziari	4.432	6.045	-27%
Altre attività finanziarie correnti	(3.748)	(3.746)	0%
Disponibilità liquide	(10.692)	(655)	1532%
Indebitamento finanziario netto (****)	(10.009)	1.644	-709%
Capitale sociale	70	70	0%
Riserve	4.120	4.120	0%
Risultato d'esercizio	(2.503)	6	-39681%
Patrimonio netto	1.687	4.196	-60%
Totale fonti	(8.322)	5.840	-242%

(*) 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 dal 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 diminuito del 5%, principalmente per effetto degli ammortamenti calcolati alla data del 30/06/2026.

ENRICO VILLAS SPA
Sede legale: Via S. Antonio, 1
00187 Roma (RM)
Cap. 1.000.000.000

Le variazioni intervenute nelle voci del Patrimonio Netto rispetto al 31/12/2025 sono relative essenzialmente al risultato d'esercizio della presente relazione semestrale consolidata.

PROSPETTO DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DI GRUPPO

Indebitamento Finanziario Netto (Dati in migliaia Euro)	30.06.2026	31.12.2025	Var %
A. Disponibilità liquide	(10.692)	(655)	15329%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	n/a
C. Altre attività correnti	(3.748)	(3.746)	0%
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	(14.440)	(4.401)	228%
E. Debito finanziario corrente	24	1.490	-98%
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	2.917	3.030	-4%
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	2.941	4.520	-35%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(11.499)	119	-9.732%
I. Debito finanziario non corrente	1.491	1.525	-2%
J. Strumenti di debito	-	-	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	n/a
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	1.574	1.525	3-2%
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	(10.009)	1.644	-709%

La liquidità corrente di Gruppo nel primo semestre 2026, pari ad Euro 14,4 milioni, presenta un netto miglioramento rispetto ai valori del 31/12/2025 (Euro 4,4 milioni). La PFN *cash positive*, al 30/06/2026, pari a Euro 10 milioni, presenta un miglioramento per Euro 11,7 milioni circa rispetto al 31/12/2025.

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).

INDICATORI PATRIMONIALI E FINANZIARI

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

Indicatori patrimoniali e finanziari Gruppo EMMA VILLAS	30/06/2026	31/12/2025
Margine di struttura primario	- 6.235.088	-4.171.056
Indice di copertura primario	0,21	0,47
Margine di struttura secondario	-2.579.991	-451.307
Indice di copertura secondario	0,67	0,95
Margine di tesoreria primario	-2.579.991	-771.555
Indice di tesoreria primario	0,90	0,92

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 alla perdita di periodo, le cui motivazioni, come sopra già indicato, 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.

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 consolidata.

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 (CR)
ZONA INDUSTRIALE PAIP, SNC	CHIUSI (SI)
PIAZZA MATTEOTTI, 5	SIENA (SI)


ENRICO VILLAS SPA
Via del Commercio, 4
01100 - CHIUSI (SI)
0574/410011

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:	sì

EMMA VILLAS SPA
VIA ANTONIO BERTOLONI, 8
00187 ROMA
01188760522



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE CONSOLIDATA

Emma Villas S.p.A.

BILANCIO CONSOLIDATO ABBREVIATO AL 30/06/2026

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO - ATTIVO

Voce	Descrizione	30/06/2026	31/12/2025
A)	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-
B)	Immobilizzazioni	8.188.957	8.650.241
I	Immobilizzazioni immateriali	7.686.721	8.148.817
1)	Costi di impianto e di ampliamento	765.274	914.310
2)	Costi di sviluppo	-	-
3)	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	983.299	907.802
4)	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.812.413	4.990.994
5)	Avviamento	654.197	700.027
6)	Immobilizzazioni in corso e acconti	-	93.250
7)	Altre	471.538	542.434
II	Immobilizzazioni materiali	180.038	179.226
1)	Terreni e fabbricati	-	-
2)	Impianti e macchinario	1.232	1.253
3)	Attrezzature industriali e commerciali	3.769	5.267
4)	Altri beni	175.037	172.706
5)	Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
III	Immobilizzazioni finanziarie	322.198	322.198
1)	Partecipazioni	-	-
2)	Crediti	320.248	320.248
d-bis)	verso altri	320.248	320.248
	<i>di cui esigibili entro l'esercizio successivo</i>	320.248	320.248
3)	Altri titoli	1.950	1.950
4)	Strumenti finanziari derivati attivi	-	-
C)	Attivo circolante	21.785.290	9.123.867
I	Rimanenze	29.090	58.180
1)	Materie prime, sussidiarie e di consumo	-	58.180
4)	Prodotti finiti e merci	29.090	-
II	Crediti	7.315.949	4.664.891
1)	verso clienti	5.151.564	2.970.950
	<i>di cui esigibili entro l'esercizio successivo</i>	5.151.564	2.970.950
5-bis)	crediti tributari	163.140	380.965
	<i>di cui esigibili entro l'esercizio successivo</i>	159.906	377.731
	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	3.234	3.234
5-ter)	imposte anticipate	724.818	45.195
5-quater)	verso altri	1.276.427	1.267.781
	<i>di cui esigibili entro l'esercizio successivo</i>	1.226.349	1.233.813
	<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	50.078	33.968
III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.748.176	3.745.729
5)	Strumenti finanziari derivati attivi	(2.667)	3.809
6)	Altri titoli	3.750.843	3.741.920
IV	Disponibilità liquide	10.692.075	655.067
1)	Depositi bancari e postali	10.675.347	639.603
2)	Assegni	4.500	4.500
3)	Danaro e valori in cassa	12.228	10.964
D)	Ratei e risconti	487.458	281.046
	TOTALE ATTIVO	30.461.705	18.055.154

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO - PASSIVO

Voce	Descrizione	30/06/2026	31/12/2025
A)	Patrimonio netto	1.686.933	4.196.140
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	14.000
V	Riserva statutaria	-	-
VI	Altre riserve, distintamente indicate	(171.097)	(85.299)
	Riserva di consolidamento	(171.098)	(85.299)
	Varie altre riserve	1	-
VII	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(2.667)	3.809
VIII	Utile (perdite) portati a nuovo	134.319	42.196
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	(2.502.733)	6.323
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-
	Patrimonio netto di terzi	-	-
	Totale patrimonio netto consolidato	1.686.933	4.196.140
B)	Fondi per rischi e oneri	1.383.359	1.434.266
1)	per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2)	per imposte, anche differite	1.383.359	1.434.266
3)	strumenti finanziari derivati passivi	-	-
4)	altri	-	-
C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	652.046	611.763
D)	Debiti	26.461.209	11.753.167
4)	debiti verso banche	4.431.737	6.045.020
	di cui esigibili entro l'esercizio successivo	2.940.865	4.520.182
	di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	1.490.872	1.524.838
6)	acconti	881.191	282.673
	di cui esigibili entro l'esercizio successivo	881.191	282.673
7)	debiti verso fornitori	1.785.603	1.073.379
	di cui esigibili entro l'esercizio successivo	1.785.603	1.073.379
12)	debiti tributari	1.029.212	942.069
	di cui esigibili entro l'esercizio successivo	900.392	793.187
	di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	128.820	148.882
13)	debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	123.448	81.015
	di cui esigibili entro l'esercizio successivo	123.448	81.015
14)	altri debiti	18.210.018	3.329.011
	di cui esigibili entro l'esercizio successivo	18.210.018	3.329.011
E)	Ratei e risconti	278.158	59.819
	TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	30.461.705	18.055.155



ENRICO VILLAS SPA
 Società per Azioni
 Capitale Sociale € 10.000.000,00
 Iva 01210100123

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Voce	Descrizione	30/06/2026	30/06/2025
A)	Valore della produzione	10.421.194	9.003.843
1)	ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.119.343	8.936.156
2)	variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3)	variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4)	incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5)	altri ricavi e proventi	301.851	67.687
	contributi in conto esercizio	-	-
	altri	301.851	67.687
B)	Costi della produzione	13.597.822	13.626.869
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.320.825	5.509.484
7)	per servizi	5.556.351	5.416.527
8)	per godimento di beni di terzi	421.771	346.629
9)	per il personale	1.226.882	1.212.662
a)	salari e stipendi	891.645	887.827
b)	oneri sociali	264.379	260.077
c)	trattamento di fine rapporto	69.188	60.654
d)	trattamento di quiescenza e simili	-	-
e)	altri costi	1.670	4.104
10)	ammortamenti e svalutazioni	632.509	621.533
a)	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	614.239	605.261
b)	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	18.270	16.272
c)	altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d)	svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
11)	variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	29.090	9.018
12)	accantonamenti per rischi	-	-
13)	altri accantonamenti	-	-
14)	oneri diversi di gestione	410.394	511.016
	Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(3.176.628)	(4.623.026)
C)	Proventi e oneri finanziari	(56.635)	1.030
15)	proventi da partecipazioni	-	-
16)	altri proventi finanziari	7.332	120.381
d)	proventi diversi dai precedenti (da altre imprese)	7.332	120.381
17)	interessi e altri oneri finanziari (verso altri)	64.398	118.042
17-bis)	utili e perdite su cambi	431	(1.309)
D)	Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-	-
	Risultato prima delle imposte (A - B ± C ± D)	(3.233.263)	(4.621.996)
20)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(730.530)	(1.025.647)
	imposte correnti	-	3.465
	imposte differite e anticipate	(730.530)	(1.029.112)
21)	Utile (perdita) dell'esercizio	(2.502.733)	(3.596.349)
	di cui di pertinenza di terzi	-	-
	di cui di pertinenza del gruppo	(2.502.733)	(3.596.349)


 EMMA VILLAS SPA
 Amministratore delegato e
 unico amministratore
 straordinario

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO - METODO INDIRETTO			
Descrizione	30/06/2026	30/06/2025	
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)			
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.502.733)	(3.596.349)	
Imposte sul reddito	(730.530)	(1.025.647)	
Interessi passivi/(interessi attivi)	57.066	-	
(Dividendi)	-	-	
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-	
1. Utile (perdita) prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(3.176.197)	(4.621.996)	
Rettifiche per elementi non monetari senza contropartita nel capitale circolante netto			
Accantonamenti ai fondi	69.188	60.655	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	632.509	621.532	
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti derivati	-	(15.088)	
Altre rettifiche per elementi non monetari	-	-	
Totale rettifiche per elementi non monetari	701.697	667.099	
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(2.474.500)	(3.954.897)	
Variazioni del capitale circolante netto			
Decremento/(incremento) delle rimanenze	29.090	9.018	
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(2.180.615)	(1.215.179)	
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	1.310.741	(194.389)	
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	(206.412)	(327.869)	
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	218.339	585.175	
Altre variazioni del capitale circolante netto	15.219.762	16.291.598	
Totale variazioni del capitale circolante netto	14.390.906	15.148.354	
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	11.916.406	11.193.457	
Altre rettifiche			
Interessi incassati/(pagati)	(57.066)	-	
(Imposte sul reddito pagate)	-	-	
(Utilizzo dei fondi)	(28.905)	(67.349)	
Totale altre rettifiche	(85.971)	(67.349)	
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	11.830.435	11.126.108	
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento			
Immobilizzazioni materiali	(19.081)	(17.629)	
(Investimenti)	(19.081)	(17.629)	
Disinvestimenti	-	-	
Immobilizzazioni immateriali	(152.146)	(209.024)	
(Investimenti)	(152.146)	(209.024)	
Disinvestimenti	-	-	
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	
(Investimenti)	-	-	
Disinvestimenti	-	-	
Attività finanziarie non immobilizzate	(8.923)	(127.871)	
(Investimenti)	(8.923)	(127.871)	
Disinvestimenti	-	-	
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(180.149)	(354.524)	
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
Mezzi di terzi			
Incremento/(decremento) debiti a breve verso banche	(1.466.175)	(1.422.950)	
Accensione finanziamenti	1.000.000	1.500.000	
(Rimborso finanziamenti)	(1.147.108)	(1.049.468)	
Mezzi propri			
Aumento di capitale a pagamento	-	-	
(Rimborso di capitale) / cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-	
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.613.283)	(972.418)	
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	10.037.003	9.799.167	
Disponibilità liquide a inizio periodo			
Depositi bancari e postali	639.604	2.246.311	
Assegni	4.500	4.500	
Danaro e valori in cassa	10.964	9.190	
Totale disponibilità liquide a inizio periodo	655.068	2.260.001	
Disponibilità liquide a fine periodo			
Depositi bancari e postali	10.675.347	12.028.829	
Assegni	4.500	4.500	
Danaro e valori in cassa	12.228	10.669	
Totale disponibilità liquide a fine periodo	10.692.075	12.043.998	


 ENRICO VILLAGGIO
 Amministratore Delegato
 Data 07/07/2025

Il rendiconto finanziario consolidato di Gruppo sopra riportato rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui le imprese hanno avuto necessità nel corso del semestre, 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 11.830.435.

Tale flusso positivo è stato in parte assorbito per la copertura dei flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento (-Euro 180.149).

Il flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento è negativo per Euro 1.613.283, per effetto del rimborso alle relative scadenze dei finanziamenti in essere.

Pertanto, al netto delle suddette attività di investimento e finanziamento, nel corso dell'esercizio è stato realizzato un incremento complessivo di liquidità di Euro 10.037.003.

NOTA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE CONSOLIDATA ABBREVIATA, PARTE INIZIALE

Signori Consiglieri,

EMMA VILLAS S.p.A. e le proprie controllate operano nel settore degli affitti turistici settimanali di ville e casali situati in molte zone d'Italia.

Pur ricorrendone le condizioni dimensionali, il Gruppo ha ritenuto di non avvalersi della deroga di cui all'art. 27 del D.Lgs.127/91 ed ha redatto la presente relazione finanziaria semestrale consolidata abbreviata in assenza di obbligo normativo.

La relazione finanziaria semestrale di Gruppo al 30/06/2026, predisposta sulla base delle disposizioni di cui all'art. 25 del D.Lgs. 127/91 e sottoposta a revisione volontaria limitata dei conti da parte della società BDO Audit Services S.r.l. ai sensi del D.Lgs. 39/2010, è costituita dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dal rendiconto finanziario, redatti secondo gli schemi previsti dalla normativa vigente, e dalla presente nota integrativa che fornisce le informazioni richieste dalle disposizioni di legge in materia di bilancio consolidato, e comprende il bilancio della EMMA VILLAS S.p.A. e delle società sulle quali detiene direttamente la maggioranza del capitale sociale, quindi esercita un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria delle stesse.

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 consolidata abbreviata al 30/06/2026.

Nella predisposizione della relazione finanziaria consolidata abbreviata e dei bilanci delle singole società incluse nell'area di consolidamento (di seguito dettagliate) si è tenuto conto dei principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC). Inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di

legge.

Nelle note esplicative vengono anche presentati prospetti di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato abbreviato.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale ed il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, ai sensi dall'art. 2423, ultimo comma del codice civile.

I bilanci delle imprese incluse nel consolidamento sono stati redatti dai rispettivi organi amministrativi in base ai principi contabili sopra menzionati.

La data di riferimento della relazione finanziaria consolidata abbreviata è quella del 30/06/2026.

Ove non diversamente specificato, i crediti e i debiti si intendono, rispettivamente, esigibili entro 12 mesi.

AREA DI CONSOLIDAMENTO ED ATTIVITÀ DEL GRUPPO

La relazione finanziaria consolidata abbreviata del Gruppo comprende il bilancio della EMMA VILLAS S.p.A. e delle società sulle quali detiene direttamente la maggioranza del capitale sociale, quindi esercita un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria delle stesse.

Le società incluse nell'area di consolidamento sono consolidate con il metodo integrale in quanto le quote di partecipazione nelle stesse sono tutte possedute integralmente e direttamente dalla Capogruppo.

Si precisa che, per tutte le società, la data di chiusura dell'esercizio sociale è il 31 dicembre, eccetto per EMV INTERNATIONAL LTD, il cui esercizio si chiude al 30 settembre. Pertanto, sono indicati i dati tratti dal bilancio che va dal 01/10/2025 al 30/06/2026. Per DOMUS RENTAL S.r.l., la quale ha un esercizio coincidente con l'anno solare, è stato considerato il periodo dal 01/01/2026 al 30/06/2026.

Di seguito si riporta l'elenco delle società consolidate:

Denominazione	Sede Legale	Capitale sociale (in euro)	Quota posseduta	
			Diretta	Indiretta
Emma Villas S.p.A.	Roma	69.695		
Domus Rental S.r.l.	Affi (VR)	30.000	100%	
EMV International Ltd.	Londra (UK)	116	100%	

Si specifica infine che:

- Non vi sono partecipate non consolidate.
- Non vi sono Soci Terzi a cui attribuire nello stato patrimoniale e nel conto economico le quote del patrimonio netto e del risultato dell'esercizio di loro spettanza.

Per quanto riguarda la sintetica descrizione dell'attività svolta dalle singole società del Gruppo, si rinvia a quanto già evidenziato nella Relazione sulla Gestione.

La pubblicazione della relazione finanziaria semestrale consolidata al 30/06/2026 è stata autorizzata con delibera degli amministratori del 30/09/2026.

EMMA VILLAS SPA
Sede Legale
00187 Roma
00187 Roma

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. 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 riferimento della presente relazione. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza del periodo, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

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.

La presente relazione finanziaria semestrale consolidata abbreviata presenta una perdita di Gruppo di Euro -2,5 milioni.

I motivi della perdita registrata al 30/06/2026, come sopra già illustrato nella relazione sulla gestione, sono da ascrivere alla circostanza che tutte le società del Gruppo sono esposte 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 31/12/2025, mentre le voci del conto economico sono state comparate con le corrispondenti al 30/06/2025.

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 sprecificato successivamente nel paragrafo "Concessioni, licenze, marchi e diritti simili" 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 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 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 del semestre 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'irrelevanza 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

Crediti

Per i crediti immobilizzati 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.

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 del 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 nella presente relazione 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 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.

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 30/06/2026 ammontano ad Euro 7.686.721. La composizione e movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali è la seguente:

	Costi di impianto e ampliamento	Diritti di brevetto industriale e utilizz. opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio							
Costo	2.228.004	1.387.285	70.295	851.313	93.250	654.219	4.999.067
Rivalutazioni	0	0	6.400.000		0	0	6.400.000
Ammortamenti (Fondo amm.to)	1.313.694	279.483	1.479.301	151.286	0	111.785	3.250.250
Valore di bilancio	914.310	907.802	4.990.994	700.027	93.250	542.434	8.148.817
Variazioni nell'esercizio							
Incrementi per acquisizioni	1.844	143.900				6.400	152.144
Riclassificazioni		93.250			-93.250		0
Ammortamento dell'esercizio	150.881	161.653	178.580	45.830		77.236	614.239
Totale variazioni	-149.037	75.497	-178.580	-45.830	-93.250	-70.896	-462.095
Valore di fine esercizio							
Costo	2.229.848	1.424.435	70.295	851.313	0	660.619	5.236.510
Rivalutazioni	0	0	6.400.000	0	0	0	6.400.000
Ammortamenti (Fondo amm.to)	1.464.575	441.336	1.657.882	197.116	0	189.081	3.949.788
Valore di bilancio	765.274	983.299	4.812.413	654.197	0	471.538	7.686.722

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	30/06/2026	31/12/2025	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese societarie	9.849	9.997	-148	-1%
	Spese ricerca e sviluppo	60.152	72.067	-11.915	-17%
	Progetto Estero	83.810	99.663	-15.853	-16%
	Full Property Investment	611.463	732.583	-121.120	-17%
Totale		765.274	914.310	-149.037	

Nella voce "Costi d'impianto ed ampliamento", oltre ai costi di impianto sostenuti in fase di costituzione delle società e delle aziende facenti parti del Gruppo, vi sono le spese sostenute dalla Capogruppo per ampliare e sviluppare la struttura societaria e per incrementare la capacità operativa dell'azienda. In particolare vi sono state le seguenti spese capitalizzate:

- "Spese ricerca e sviluppo": si tratta, fondamentalmente, di tutta la consulenza ricevuta da varie software house (come REACT, AUBAY ecc.) per i necessari investimenti per lo sviluppo innovativo del sistema informatico per progetti già finalizzati;
- "Progetto Estero": Nel 2024 è stato avviato un investimento per lo sviluppo di un portfolio all'estero di Emma Villas. Il Progetto Estero ha visto un focus su alcune regioni di interesse per il vacation rental di ville premium lux.
- "Full Property Investment": Emma Villas ha investito su nuove acquisizioni (endogene) dirette di proprietà con un modello di "full property investment" (instant buyer che acquista la stagione direttamente dal proprietario per un certo numero di anni) che in molti casi ha visto abbinata anche la gestione ("property management") configurandosi così come "full property investment".
- "Progetto Net Strategy": si tratta di investimenti effettuati fino al 2020 per la realizzazione di una rete commerciale innovativa. Nel presente esercizio è stato ultimato l'ammortamento della presente posta.

Si specifica che EMMA VILLAS e le sue controllate, per far fronte ad una crescente concorrenza (sul prodotto villa premium - lux), al fine di acquisire nuove quote di mercato prevalentemente nelle regioni di minor presenza storica, ha definito le modalità di acquisizione ed avviato una serie di operazioni di investimento su proprietà ville con una modalità contrattuale nuova (instant buyer stagionale o vuoto per pieno con il property management) che prevede alcune peculiarità rispetto ai contratti precedentemente adottati ("contratto di minimo garantito" e "esclusivo standard"):

- Investimento Full Property Investment con size di investimento annuale medio di 1,5-2,00M€;
- Disponibilità ad abbinare la Gestione (Property Management) a carico di Emma Villas;
- Possibili Migliorie (investimenti necessari per adeguamento dello standard).
- Per poter realizzare questo progetto orientato all'incremento del portfolio in aree meno storiche sono stati effettuati degli investimenti da parte della società a vari livelli:
- Creazione di un team di progetto centrale;

- Creazione di una piattaforma centrale di Property Management & Quality e sviluppo della infrastruttura IT dedicata al PM;
- Creazione di una piattaforma di formazione Academy (per la formazione della rete) che ha consentito una accelerazione (curva di apprendimento), in figure professionali nuove, di regioni diverse;
- Creazione di un team dedicato al progetto per gli investimenti in miglione (ReHome);
- Inoltre per porre in essere questo piano di acquisizioni "endogene" la società ha dovuto ampliare la propria rete commerciale, investendo su nuove figure di dealer / master dealer locali che hanno richiesto rispetto al passato un investimento (fisso) oltre alla classica remunerazione "a provvigione". Queste figure sono state inoltre formate con risorse specifiche attraverso la piattaforma Academy della società. Anche l'Academy ha visto nel corso dell'esercizio degli investimenti per la piattaforma e per tutti i tools dedicati ai commerciali (simulatori, crm, aree riservate). A questo si è aggiunto in quota parte anche l'investimento in marketing per la generazione di lead (proprietari) con potenziali ville da mettere sul mercato del vacation rental.

Nel 2024 è stato inoltre avviato un investimento per lo sviluppo di un portfolio all'estero di Emma Villas. Il Progetto Estero ha visto un focus su alcune regioni di interesse per il vacation rental di ville premium lux.

Il progetto estero in qualità di start up, ha visto nell'esercizio 2024 un investimento da parte dell'azienda pari a circa 140k principalmente per le seguenti voci:

- rete commerciale e booking;
- dealer locali (con accordi quadro);
- piattaforma web e booking engine;
- investimenti IT per la canalizzazione;
- fiere.

Il portfolio estero viene acquisito in modalità (diversa rispetto al portfolio Italia) con contratti, anche, di non esclusiva sia diretti con proprietari che indiretti attraverso dealer locali. I progetti di cui sopra e le relative capitalizzazioni sono state effettuate tenendo conto di quanto previsto dall' L'OIC 24 -Immobilizzazioni immateriali.

Sono stati capitalizzati i soli costi direttamente attribuibili all' accrescimento della capacità operativa e sono limitati a quelli sostenuti nel periodo antecedente al quale le nuove residenze hanno iniziato a produrre ricavi.

Il principio della recuperabilità dei costi è rispettato, in quanto è ragionevole una prospettiva di reddito in base agli ultimi piani della società.

Questo investimento, oneroso nel primo anno di sostenimento, prevederà flussi e margini di ricavo migliori nei 2-3 anni successivi, tali da remunerare l'investimento iniziale generando dei ritorni significativi, anche in termini di flussi di cassa, per la società e per il Gruppo.

In considerazione dei risultati raggiunti dall'attività aziendale e dei dati confortanti relativi alle prenotazioni raccolte si ritiene ci sia una forte evidenza della possibilità di generare flussi futuri altamente positivi, essendo questo solo un primo step di ampliamento e crescita aziendale che garantirà un forte sviluppo già a partire dall'anno in corso. La società ha intrapreso da gennaio 2025 un insieme di azioni per la mitigazione dei rischi (ribilanciamento del portfolio e dei costi di gestione) e la riduzione dei costi che si stima avere un impatto positivo già dal presente esercizio.

EMMA VILLAS SPA
Sede in Roma, Italia
00100 Roma
06/47810001

Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere dell'ingegno

Nel seguente prospetto è illustrato il dettaglio della presente voce di bilancio:

Descrizione	Dettaglio	30/06/2026	31/12/2025	Variaz. assoluta	Variaz. z. %
<i>Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere dell'ingegno</i>					
	Software in concessione capitalizzato	983.299	907.802	75.497	8%
Totale		983.299	907.802	75.497	

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, che alla data della presente relazione è stato ammortizzato per Euro 1.600.000. Oltre a quanto sopra, il Gruppo è titolare del marchio MARCHE HOLIDAY di proprietà di MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L., del costo storico di Euro 70.295,00, che alla data della presente relazione è stato ammortizzato per Euro 57.882.

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

Descrizione	Dettaglio	30/06/2026	31/12/2025	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>					
	Marchio EMMA VILLAS	4.800.000	4.976.640	-176.640	-4%
	Marchio MH	12.413	14.354	-1.941	-14%
Totale		4.812.413	4.990.994	-178.581	

Avviamento

L'avviamento risulta movimentato, rispetto al periodo precedente, per il solo ammortamento pari ad Euro 45.830.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Si trattava, fondamentalmente, di tutta la consulenza ricevuta, alla data del 31/12/2025, da varie software house (come REACT, AUBAY ecc.) per i necessari investimenti per lo sviluppo innovativo del sistema informatico. I progetti in corso alla data di chiusura del precedente esercizio risultano ultimati:

Descrizione	Dettaglio	30/06/2026	31/12/2025	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>					
	Costi di sviluppo in corso	-	93.250	(93.250)	(100)
Totale		-	93.250	(93.250)	

Altre immobilizzazioni immateriali

Nel seguente prospetto è illustrato il dettaglio delle altre immobilizzazioni immateriali, con evidenza delle variazioni intercorse rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	Dettaglio	30/06/2026	31/12/2025	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Altre immobilizzazioni immateriali</i>					
	Altri costi pluriennali (ex Le Ville di Chiara)	0	2.013	-2.013	-100%
	Migliorie su beni di terzi	383.570	455.618	-72.048	-16%
	Altre immobilizzazioni immateriali	87.969	46.653	41.316	89%
Totale		471.538	542.434	-70.896	

Immobilizzazioni Materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento rapportate al semestre, pari ad Euro 18.270, le immobilizzazioni materiali di Gruppo ammontano ad Euro 180.038. Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle Immobilizzazioni in oggetto.

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	76.564	18.324	374.549	469.437
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	75.311	13.056	201.843	290.211
Valore di bilancio	1.253	5.267	172.706	179.226
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni			19.081	19.081
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)				0
Ammortamento dell'esercizio	21	1.499	16.750	18.270
Totale variazioni	-21	-1.499	2.331	612
Valore di fine esercizio				
Costo	76.564	18.324	393.630	488.518
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	75.332	14.555	218.593	308.481
Valore di bilancio	1.232	3.769	175.037	180.038

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 rileverebbero la quota interessi e la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	315.497
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	31.550
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	119.074
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	7.596

Immobilizzazioni Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie al 30/06/2026 ammontano ad Euro 322.198, come dettagliato nei paragrafi seguenti.

Si rileva che, ai fini del consolidamento, sono state elise le partecipazioni infragruppo, per l'importo complessivo di Euro 828.972, come dettagliato nella seguente tabella:

Denominazione	Quota posseduta in %	Valore eliso per consolidamento
EMV INTERNATIONAL LTD	100%	284.336
DOMUS RENTAL S.R.L.	100%	544.636
Totale		828.972

Per quel che concerne la partecipazione nella società Marche Holiday Villas S.r.l., precedentemente controllata nella misura del 100%, come sopra già evidenziato, la stessa è stata annullata in quanto la società partecipata è stata incorporata con atto di fusione del 25/03/2026.

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 altri	320.248	320.248	-
Altri titoli	1.950	1.950	-
Totale	322.198	322.198	-

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La seguente tabella riporta la suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso imprese controllate
ITALIA	320.248
Totale	320.248

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 di Gruppo.

	Valore al 31/12/2025	Variazioni nell'esercizio	Valore al 30/06/2026
Materie prime, sussidiarie e di consumo	49.429	4.251	53.680
Merci	5.022	(522)	4.500
Totale	54.451	3.729	58.180

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 nel periodo, 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	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	2.970.950	2.180.614	5.151.564	5.151.564	0
Crediti tributari	380.965	-217.825	163.140	159.906	3.234
Imposte anticipate	45.195	679.623	724.818	724.818	0
Crediti verso altri	1.267.781	8.646	1.276.427	1.226.349	50.078
Totale	4.664.891	2.651.058	7.315.949	7.262.637	53.312

Per quanto riguarda i crediti verso clienti, l'incremento nel semestre di riferimento è dovuto alla stagionalità dell'attività di tutte le società del Gruppo, 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 per la maggior parte al momento dell'effettiva fruizione del soggiorno.

Per quanto concerne i crediti tributari, sono così composti:


Stefano Vellardi
Amministratore Delegato
Gruppo Vellardi

Descrizione	Importo
Iva	13.150
Ritenute subite su interessi attivi	18.482
Altre ritenute subite	9.363
Ires	21.921
Irap	69.394
Erario c/compensazioni	12.825
Altri crediti tributari	18.005
Totale	163.140

I crediti verso altri sono costituiti come segue:

Descrizione	Importo
Depositi cauzionali	50.077
Acconti a fornitori	207.789
Acconti a proprietari	926.887
Crediti verso INAIL	3.193
Crediti verso INPS	484
Crediti verso dipendenti	45.774
Crediti vari verso terzi	42.224
Totale	1.276.427

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	479.606	163.140	724.818	1.276.427	2.643.991
ALTRI PAESI UE	1.835.991	-	-	-	1.835.991
EXTRA UE	2.835.967	-	-	-	2.835.967
Totale	5.151.564	163.140	724.818	1.276.427	7.315.949

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	3.809	-6.476	-2.667
altri titoli	3.741.920	8.923	3.750.843

Descrizione voce	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale	3.745.729	2.447	3.748.176

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 consolidata, 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, come dettagliato nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	VALORE AL 30/06/2026	VALORE AL 31/12/2025
Polizze varie Unicredit	223.055	323.055
Fondo Fideuram	118.759	118.759
Altri titoli e fondi d'investimento	3.409.029	3.300.106
Totali:	3.750.843	3.741.920

Disponibilità liquide

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

	Valore al 31/12/2025	Variazioni nell'esercizio	Valore al 30/06/2026
Depositi bancari e postali	639.603	10.035.744	10.675.347
Assegni	4.500	0	4.500
Denaro e valori in cassa	10.964	1.264	12.228
Totale	655.067	10.037.008	10.692.075

RATEI E RISCONTI ATTIVI

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

	Valore al 31/12/2025	Variazioni nell'esercizio	Valore al 30/06/2026
Ratei attivi	1.204	-1.204	0
Risconti attivi	279.842	207.616	487.458
Totale ratei e risconti attivi	281.046	206.412	487.458

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto

risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo al 30/06/2026
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei attivi su acquisizioni ed affiliazioni	435.697
	Risconti attivi su Leasing/Noieggi	14.152
	Altri risconti attivi	37.609
	Totale	487.458

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 30/06/2026, nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto di Gruppo, nonché il dettaglio delle altre riserve.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	69.695	0	0	0	0	69.695
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.189.655	0	0	0	0	3.189.655
Riserve di rivalutazione	955.761	0	0	0	0	955.761
Riserva legale	14.000	0	0	0	0	14.000
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	3.809	0	0	6.476	0	-2.667
Utili (perdite) portati a nuovo	-43.096	6.323	0	0	0	-36.773
Utile (perdita) dell'esercizio	6.323	-6.323	0	0	-2.502.733	-2.502.733
Totale	4.196.147	0	0	6.476	-2.502.733	1.686.939

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

EMMA VILLAS SPA
Sede in Roma, Italia
Capitale Sociale
€ 1.000.000.000

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 delle azioni	3.189.655	Capitale	A,B	3.189.655
Riserve di rivalutazione	955.761	Capitale	A,B	955.761
Riserva legale	14.000	Utile	B	14.000
Varie altre riserve	-171.097			-171.097
Totale altre riserve	-171.097			-171.097
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-2.667		E	-
Utile (perdita) portato a nuovo	134.319	Utile	A,B,C	134.319
Totale	4.189.666			3.951.540
Quota non distribuibile				3.817.221
Residua quota distribuibile				134.319
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.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Decremento per variazione di fair value	Valore di fine esercizio
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	3.809	-6.476	-2.667

Di seguito si riporta il prospetto di raccordo fra il patrimonio netto ed il risultato della Capogruppo ed il corrispondente patrimonio netto e risultato del bilancio consolidato abbreviato.

EMMA VILLAS SPA
Società per Azioni
Capogruppo
01/02/2023

Riconciliazione patrimonio netto e risultato consolidato	Patrimonio netto	Risultato
Patrimonio netto e risultato di Emma Villas S.p.A. (capogruppo)	1.995.500	(2.416.901)
Patrimonio netto e risultato delle società consolidate	69.819	(46.386)
Totale aggregato	2.065.319	(2.463.287)
Rettifiche di consolidamento:		
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate al netto dell'avviamento allocato	(157.148)	-
Ammortamento dell'avviamento da consolidamento (esercizi precedenti e periodo)	(204.689)	(33.591)
Effetti della fusione per incorporazione di Marche Holiday Villas S.r.l.	(10.695)	-
Altre rettifiche di consolidamento	(5.855)	(5.855)
Patrimonio netto e risultato consolidati di gruppo	1.686.931	(2.502.733)

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 1.383.359 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	1.434.266	50.907	-50.907	1.383.359
Totale	1.434.266	50.908	-50.908	1.383.359

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 - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	611.763	69.188	28.905	40.283	652.046
Totale	611.763	69.188	28.905	40.283	652.046

DEBITI

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

EMMA VILLAS SPA
via della Speranza, 6
00144 Roma
06-47811000

	Valore al 31/12/2025	Variazione nell'esercizio	Valore al 30/06/2026	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	6.045.020	-1.613.283	4.431.737	2.857.532	1.574.205
Acconti	292.673	598.518	881.191	881.191	0
Debiti verso fornitori	1.073.379	712.224	1.785.603	1.785.603	0
Debiti tributari	942.069	87.143	1.029.212	900.392	128.820
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	81.015	42.433	123.448	123.448	0
Altri debiti	3.329.011	14.881.007	18.210.018	18.210.018	0
Totale	11.753.167	14.708.042	26.461.209	24.758.184	1.703.025

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	2.857.532	1.574.205	4.431.737

Rispetto al 31/12/2025, l'indebitamento bancario del Gruppo ha registrato le seguenti variazioni:

- in diminuzione derivante dal rientro sui c/c affidati per Euro 1.454.601 e dal rimborso delle rate di competenza del semestre dei finanziamenti in essere per Euro 1.147.791;
- in aumento di Euro 7.384 per utilizzo di fidi o carte di credito da parte di EMV International Ltd. e di Euro 1.000.000 per effetto dall'ottenimento da parte di Emma Villas S.p.A. di un nuovo finanziamento da parte di BNL, come meglio dettagliato nella relazione sulla gestione;

Tutto quanto sopra, come da dettaglio seguente:

SOCIETA'	RAPPORTO	IMPORTO 31/12/2025	VARIAZIONE	IMPORTO 30/06/2026	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	SCADENZA
EV S.p.A.	INTESA N. 46210006	295.381	-253.105	42.276	42.276	0	10/07/2026
	INTESA N. 36202646	750.000	-250.000	500.000	500.000	0	28/06/2027
	BNL N. 6152100	187.500	-125.000	62.500	62.500	0	17/08/2026
	UNICREDIT N. 2439931	999.954	-184.398	815.556	381.740	433.816	31/07/2028
	UNICREDIT N. 8715917	169.866	-84.742	85.124	85.124	0	31/12/2026
	BPM N. 07789612	1.137.155	-246.516	890.639	503.605	387.034	12/03/2028
	BNL FIN.TO IN C/SPECIALE	1.000.000	0	1.000.000	1.000.000	0	-
	FIN.TO SELLA PERSONAL CREDIT	15.433	-4.030	11.403	8.048	3.355	01/11/2027
	FIN.TO BNL N. 217925		+1.000.000	1.000.000	333.333	666.667	29/03/2029
EMV Ltd.	BANCHE C/C PASSIVI	1.471.456	-1.454.601	16.855	16.855	0	
	BANCHE C/C PASSIVI	0	+7.384	7.384	7.384	0	
TOTALE DEBITI V/BANCHE:		6.026.745	-1.595.008	4.431.737	2.940.865	1.490.872	

EMMA VILLAS SPA
Sede e Direzione Generale
Piazza Vittorio Veneto, 1
00187 Roma (RM)
06/47801111

Si precisa che i suddetti finanziamenti e rapporti di affidamento bancario non sono assistiti da garanzie reali o personali.

Acconti

Si tratta di anticipi ricevuti da clienti terzi. Nella seguente tabella viene presentata la variazione della suddetta voce rispetto all'esercizio precedente

Descrizione	Importo 30/06/2026	Importo 31/12/2025	Variazione
Acconti	681.191	282.673	598.518

Debiti verso fornitori

Nella seguente tabella viene presentata la variazione intervenuta nella voce "Debiti verso fornitori" rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	Importo 30/06/2026	Importo 31/12/2025	Variazione
Debiti verso fornitori	1.785.603	1.073.379	712.224

Debiti tributari

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

Descrizione	Dettaglio	Importo 30/06/2026	Importo 31/12/2025	Variazione
<i>Debiti tributari</i>				
	Iva	394.793	28.547	366.246
	Ritenute su redditi lav. autonomo	63.397	37.036	26.361
	Ritenute Irpef dipendenti	75.345	67.081	8.265
	Ritenute d'acconto proprietari	195.658	500.483	-304.825
	Imposte sostitutive TFR	2.387	0	2.387
	Ires	153.455	172.167	-18.712
	Irap	124.403	135.201	-10.798
	Altri tributi	19.774	1.555	18.220
	Totale	1.029.212	942.069	87.144

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 30/06/2026	Importo 31/12/2025	Variazione
-------------	-----------	-----------------------	-----------------------	------------


 ENRICO VILLAS SPA
 Via Adriatico, 10
 00144 Roma (RM)
 P. IVA 01210021001

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

INPS dipendenti e collaboratori	116.665	74.152	42.514
INAIL	161	280	-120
Fondi previdenza complementare	6.622	6.583	39
Totale	123.448	81.015	42.433

Altri debiti

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

Descrizione	Dettaglio	Importo 30/06/2026	Importo 31/12/2025	Variazione
<i>Altri debiti</i>				
	Clienti c/anticipi	17.679.372	2.746.133	14.905.313
	Debiti v/amministratori	27.384	31.038	-3.654
	Sindacati c/ritenute	643	726	-83
	Gestione rimborsi sinistri e assicurazioni	0	3.116	-3.116
	Debiti acq. partecipazioni DOMUS RENTAL	0	150.012	-150.012
	Debiti verso il personale	502.620	381.835	120.785
	Debiti diversi	0	16.150	-16.150
	Totale	18.210.018	3.329.011	14.453.082

Per quanto concerne la voce "clienti c/anticipi", si tratta degli anticipi ricevuti da clienti al 30/06/2026 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	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
ITALIA	4.431.737	881.191	982.985	1.029.212	123.448	18.210.018	25.658.591
ALTRI PAESI UE	-	-	166.239	-	-	-	166.239
EXTRA-UE	-	-	636.380	-	-	-	636.380
Totale	4.431.737	881.191	1.785.603	900.392	123.448	18.210.018	26.461.209

RATEI E RISCONTI PASSIVI

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

	Importo 30/06/2026	Importo 31/12/2025	Variazione
Ratei passivi	278.158	43.346	234.812

	Importo 30/06/2026	Importo 31/12/2025	Variazione
Risconti passivi	-	16.472	-16.472
Totale ratei e risconti passivi	278.158	59.819	218.339

NOTA INTEGRATIVA, CONTO ECONOMICO

Il conto economico evidenzia il risultato economico consolidato di Gruppo alla data del 30/06/2026.

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 variegestioni: 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 30/06/2026	Importo 30/06/2025	Variazione
Ricavi per locazioni e soggiorni	10.119.343	8.936.156	1.183.187
Totale	10.119.343	8.936.156	1.183.187

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 30/06/2026
ITALIA	942.068
ALTRI PAESI UE	3.606.703
EXTRA UE	5.570.571
Totale	10.119.343


 ENZO VILLAS SPA
 Via Mazzini 100, 00100 Roma, Italia
 P.IVA 01210001001

Il Valore della Produzione Consolidato al 30/06/2026 ammonta ad Euro 10.421.194, in aumento di Euro 1.417.351 rispetto alla stessa data dell'esercizio precedente.

Dettaglio degli altri ricavi e proventi

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

Per quanto riguarda la voce "penali attive" per Euro 42.081, si tratta di penali applicate da Emma Villas ai proprietari delle strutture ricettive e non, per inadempienze contrattuali.

Descrizione	30/06/2026
Sopravvenienze attive varie	37.656
Arrotondamenti attivi	567
Penali attive	42.081
Recessi anticipati	221.547
Totale	301.851

COSTI DELLA PRODUZIONE

Si riporta di seguito l'indicazione della composizione dei costi della produzione:

Descrizione	Valore 30/06/2026
Costi per materie prime	5.320.825
Costi per servizi	5.556.351
Costi per godimento beni di terzi	421.771
Costi per il personale:	
Salari e stipendi	891.645
Oneri sociali	264.379
Trattamento di fine rapporto	69.188
Altri costi	1.670
Ammortamenti e svalutazioni:	
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	614.239
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	18.270
Variazione delle rimanenze	29.090
Oneri diversi di gestione	410.394
Totale	13.597.822

Tutte le società del Gruppo, ed in particolare la Capogruppo, stanno applicando una politica di riduzione dei costi, che dalle proiezioni del primo semestre si prevede che porterà nell'esercizio ad un forte recupero di spesa, nonostante l'aumento considerevole degli ammortamenti, quest'ultimo dovuto principalmente all'ultimazione di alcune immobilizzazioni in corso.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

EMMA VILLAS SPA
Sede in Genova, 10
Capogruppo
Data: 01/07/2022

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	44.531	19.867	64.398

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 30/06/2026
<i>Interessi ed altri oneri finanziari</i>		
	Interessi passivi bancari	885
	Interessi passivi su finanziamenti	43.646
	Altri interessi passivi	19.867
	Totale	64.398

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	214.500	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 679.622 a fronte

della perdita fiscale del semestre. Si precisa che sussistono i presupposti per la recuperabilità delle imposte anticipate, in quanto si presume che il Gruppo, al 31/12/2026, presenterà flussi positivi tali da assorbire il valore delle imposte anticipate.

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 del Gruppo, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Quadri	Impiegati	Operai	Apprendisti	Totale dipendenti
Numero medio	6	41	2	1	50

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	349.925	10.400

COMPENSI AL REVISORE LEGALE O SOCIETÀ DI REVISIONE

Nella seguente tabella sono indicati i compensi spettanti alla Società di revisione nominata a decorrere dal bilancio 2025, rapportati su base semestrale.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	19.500	19.500

CATEGORIE DI AZIONI EMESSE DALLA SOCIETÀ CAPOGRUPPO

Il capitale sociale di EMMA VILLAS S.p.A, alla data del 30/06/2026, è suddiviso in n. 6.969.500 azioni ordinarie, per un valore nominale complessivo di Euro 69.695.

TITOLI EMESSI DALLA SOCIETÀ

Né la società Capogruppo né le sue controllate hanno 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

Né la società Capogruppo né le sue controllate hanno 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	119.074
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	-
di cui reali	-

Gli impegni sono relativi all'importo dei canoni a scadere dei contratti di locazione finanziaria in essere intestati ad EMMA VILLAS S.p.A.

INFORMAZIONI SUI PATRIMONI E I FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che al 30/06/2026 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 30/06/2026 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 dalle società del Gruppo, ed in particolare dalla Capogruppo EMMA VILLAS S.p.A., 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 2026 e sino alla data di riferimento della presente relazione, EMMA VILLAS SPA non ha sostenuto costi relativi alla sponsorizzazione della società sportiva Emma Villas Aubay Siena per l'importo di Euro 135.000.


EMMA VILLAS SPA
Società per Azioni
Capogruppo

- EMV INTERNATIONAL LTD: al 30/06/2026 EMMA VILLAS presenta costi nei confronti di EMV per Euro 17.862 legati a costi di acquisizione di immobili a disposizione della società nel corso dell'Esercizio 2026.
- FOLLIA S.R.L.: EMMA VILLAS alla data del 30/06/2026 ha sostenuto costi per godimento per beni di terzi per Euro 86.672 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 3.117;
 - 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 zero.

Si precisa, a tal riguardo, che nei contratti sottoscritti nei confronti di FOLLIA S.r.l. e delle altre parti correlate sono state eliminate le clausole di "minimo garantito", "vuoto per pieno" o comunque qualsiasi forma di redditività forfettaria.
- STUDIO TOLONE: nel corso dell'esercizio 2026 e sino alla data di riferimento della presente relazione, EMMA VILLAS SPA ha sostenuto costi relativi a consulenza professionale fiscale per Euro 33.800.
- GAP COMPANY SRLS: nel corso dell'esercizio 2026 e sino alla data di riferimento della presente relazione, EMMA VILLAS SPA ha sostenuto costi relativi a consulenza aziendale per Euro 199.495.

Si dà atto infine che sono state elise, ai fini della presente relazione finanziaria consolidata abbreviata, le seguenti operazioni infragruppo:

- il credito commerciale di EMMA VILLAS S.P.A. nei confronti della controllata EMV INTERNATIONAL LTD., per l'importo di Euro 173.677;
- il costo per prestazione di servizi sostenuto da EMMA VILLAS S.P.A. nei confronti della controllata DOMUS RENTAL S.R.L., per l'importo di Euro 74.623;
- il costo per prestazione di servizi sostenuto da EMMA VILLAS S.P.A. nei confronti della controllata EMV INTERNATIONAL LTD., per l'importo di Euro 17.862;

Si evidenziano pertanto nella tabella seguente le operazioni sostenute nei confronti delle altre parti correlate, al netto di quanto sopra riferito in merito alle scritture di elisione riguardanti le società partecipate.

Costi sostenuti nei confronti di parti correlate

EMMA VILLAS SPA
Società per Azioni
Capitale Sociale
€ 1.000.000,00

Descrizione	30/06/2026
EMMA VILLAS VITT S.S.D. A R.L.	135.000,00 €
EMV INTERNATIONAL LTD	- €
FOLLIA S.R.L.	86.672,00 €

STUDIO PROFESSIONALE ASSOCIATO "TOLONE"	33.800,00 €
GAP COMPANY SRLS	199.494,73 €
MARCHE HOLIDAY VILLAS S.RL	- €
DOMUS RENTAL SRL	17.861,56 €
Totali	472.828,29 €

INFORMAZIONI SUGLI ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

Nel corso del primo semestre 2026 non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

INFORMAZIONI SUI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO

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 del semestre oggetto della presente relazione, che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si segnala che Anche nel secondo semestre prosegue l'attività di scouting di nuove società e la costante ottimizzazione della rete commerciale in aree di pregio. L'attività di m&a, condotta nelle modalità agite per l'acquisizione di Domus Rental, è confermata come leva strategica di crescita del Gruppo.

Lato vendite, è in via di definizione un piano di ulteriore sviluppo di accordi B2B fondamentale per il percorso di destagionalizzazione per una maggiore penetrazione su mercati emergenti e di interesse nonché un piano di potenziamento della linea di ricavo delle experience per la stagione 2026/27 che ha ancora notevoli margini di crescita.

Anche nel secondo semestre Emma Villas prosegue con sviluppi strategici e operativi di rilievo, soprattutto in ambito tecnologico per rafforzare il posizionamento dell'azienda nel settore e supportare il percorso di crescita e innovazione.

Nell'ambito dello sviluppo dell'offerta e della customer journey, è stato completato il restyling delle pagine dedicate alle Experience, con una nuova impostazione grafica e nuove funzionalità di ricerca volte a rendere più semplice e intuitiva la consultazione e l'acquisto dei servizi. Sono state inoltre introdotte nuove modalità di applicazione delle tariffe ai carnet sconto, ampliando la flessibilità degli strumenti commerciali a disposizione della clientela.

È inoltre entrato nella fase di sviluppo e ottimizzazione finale l'importante progetto volto a rafforzare la fidelizzazione del database e l'acquisizione di nuova clientela: il programma "Loyalty" di Emma Villas. Il progetto, che sarà operativo alla fine del 2026 rappresenta un ulteriore passo nel percorso di evoluzione digitale e commerciale della Società, destinato a supportare lo sviluppo della relazione diretta con i clienti, incrementare le opportunità di riacquisto e rafforzare nel tempo il valore del database proprietario.

Vista la costante affluenza registrata ai meeting destinati ai proprietari Emma Villas saranno previsti altri incontri nel tour autunnale "Your Property First". Obiettivo del tour è la condivisione dei risultati della stagione e dei progetti futuri e il rafforzamento della collaborazione attraverso una sempre maggiore prossimità e

presenza sul territorio del team.

Alla luce dei risultati positivi ottenuti attraverso gli accordi con le aziende Welfare, Emma Villas ha confermato, nel mese di settembre, la collaborazione con un'azienda Corporate leader a livello internazionale.

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 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 80;

- contratto di interest rate swap n. 24173088 sottoscritto con BNL in data 15/09/2020, del capitale di Euro 1.000.000 (residuo Euro 62.500), con scadenza 15/09/2026 – Mark to market: Euro 253;

- 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 0;

- contratto di interest rate swap n. 41441041 sottoscritto con BNL in data 30/06/2026, del capitale di Euro 1.000.000, con scadenza 30/06/2029 – Mark to market: - Euro 3.000;

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 30/06/2026 comunicato dagli Istituti di Credito, per complessivi -Euro 2.667. 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 30/06/2026 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 2026, non ha posseduto azioni o quote della controllante in quanto non sussiste alcuna società controllante.

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI DELLA SOCIETÀ

Come già indicato nelle precedenti relazioni, 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 30/06/2026 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, gli eventuali aiuti ricevuti dalla Società nel corso dell'esercizio sono riepilogati sul portale <https://www.rna.gov.it/trasparenza/aiuti>.

EMMA VILLAS S.p.A.

Roma (RM) – 30 settembre 2026


Il Presidente del CdA

Gianmarco Bisegna