



BILANCIO D'ESERCIZIO E CONSOLIDATO

AL 31/12/2025



www.emmavillas.com


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

SOMMARIO

INTRODUZIONE	3
COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI	3
RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 31/12/2025.....	4
INFORMAZIONI SULLA GESTIONE	5
INFORMAZIONI SOCIETARIE.....	5
IL GRUPPO.....	8
STRATEGIE DI SVILUPPO 2026-2027	11
FATTI RILEVANTI AVVENUTI NEL 2025	12
GESTIONE E TIPOLOGIA DEI RISCHI FINANZIARI E NON A CUI È ESPOSTO IL GRUPPO	13
PERSONALE	15
AMBIENTE	17
CONTINUITÀ AZIENDALE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	17
REGOLAMENTO UE 679/2016 IN MATERIA DI PRIVACY	17
PROSPETTI CONTABILI RICLASSIFICATI.....	17
PRINCIPALI RISULTATI DI EMMA VILLAS S.P.A. E DI GRUPPO AL 31/12/2025.....	17
PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO DI EMMA VILLAS S.P.A.	18
PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO DI GRUPPO	19
INDICATORI ECONOMICI	20
SITUAZIONE PATRIMONIALE RICLASSIFICATA DI EMMA VILLAS S.P.A.	21
SITUAZIONE PATRIMONIALE RICLASSIFICATA DI GRUPPO	23
PROSPETTO DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DI EMMA VILLAS S.P.A.	23
PROSPETTO DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DI GRUPPO	24
INDICATORI PATRIMONIALI E FINANZIARI.....	25
SEDI SECONDARIE	25
BILANCIO D'ESERCIZIO EMMA VILLAS S.P.A.....	27
NOTA INTEGRATIVA EMMA VILLAS S.P.A., PARTE INIZIALE	32
CRITERI DI FORMAZIONE	32
REDAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO	32
PRINCIPI DI REDAZIONE.....	33
STRUTTURA E CONTENUTO DEL PROSPETTO DEL BILANCIO D'ESERCIZIO.....	33
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	39
NOTA INTEGRATIVA, ATTIVO.....	39
IMMOBILIZZAZIONI.....	39
ATTIVO CIRCOLANTE.....	47
RATEI E RISCONTI ATTIVI.....	50
ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI	51
NOTA INTEGRATIVA, PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	51
PATRIMONIO NETTO.....	51
FONDI PER RISCHI E ONERI	53
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	53
DEBITI.....	54
RATEI E RISCONTI PASSIVI	56

NOTA INTEGRATIVA, CONTO ECONOMICO.....	56
VALORE DELLA PRODUZIONE.....	56
COSTI DELLA PRODUZIONE.....	57
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI.....	58
IMPORTO E NATURA DEI SINGOLI ELEMENTI DI RICAVO/COSTO DI ENTITÀ O INCIDENZA ECCEZIONALI.....	58
IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE.....	59
NOTA INTEGRATIVA, RENDICONTO FINANZIARIO.....	60
NOTA INTEGRATIVA, ALTRE INFORMAZIONI.....	61
DATI SULL'OCCUPAZIONE.....	61
COMPENSI, ANTICIPAZIONI E CREDITI CONCESSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI E IMPEGNI ASSUNTI PER LORO CONTO.....	61
COMPENSI AL REVISORE LEGALE O SOCIETÀ DI REVISIONE.....	61
CATEGORIE DI AZIONI EMESSE DALLA SOCIETÀ.....	61
TITOLI EMESSI DALLA SOCIETÀ.....	61
DETTAGLI SUGLI ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETÀ.....	62
IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE.....	62
INFORMAZIONI SUI PATRIMONI E I FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE.....	62
INFORMAZIONI SULLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....	62
INFORMAZIONI SUGLI ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE.....	64
INFORMAZIONI SUI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO.....	64
IMPRESE CHE REDIGONO IL BILANCIO DELL'INSIEME PIÙ GRANDE/PIÙ PICCOLO DI IMPRESE DI CUI SI FA PARTE IN QUANTO IMPRESA CONTROLLATA.....	66
INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI EX ART. 2427-BIS DEL CODICE CIVILE.....	66
ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO.....	66
AZIONI PROPRIE.....	66
AZIONI/QUOTE DELLA SOCIETÀ CONTROLLANTE.....	66
NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI DELLA SOCIETÀ.....	67
INFORMAZIONI RELATIVE ALLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE ISCRITTE AD UN VALORE SUPERIORE AL FAIR VALUE.....	67
INFORMAZIONI EX ART. 1, COMMA 125, DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2017 N. 124.....	67
NOTA INTEGRATIVA, PARTE FINALE.....	67
BILANCIO CONSOLIDATO EMMA VILLAS S.P.A.....	69
NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 31/12/2025.....	74
STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO.....	74
AREA DI CONSOLIDAMENTO ED ATTIVITÀ DEL GRUPPO.....	74
PRINCIPI GENERALI E CRITERI DI VALUTAZIONE.....	74
CONSOLIDATO FISCALE NAZIONALE.....	82
INFORMAZIONI SUI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO.....	82
COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO CONSOLIDATO.....	83
COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO CONSOLIDATO.....	88
IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE.....	92
COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO.....	93
ALTRE INFORMAZIONI.....	94

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	Armigero Ciro

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


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



RELAZIONE SULLA GESTIONE

Emma Villas S.p.A.

AL 31/12/2025


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

INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

Signori Consiglieri,

il bilancio d'esercizio e consolidato di EMMA VILLAS S.P.A. al 31/12/2025 che sottoponiamo alla Vostra approvazione è stato redatto secondo i principi contabili nazionali italiani (OIC).

Il presente bilancio è stato predisposto 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 del bilancio d'esercizio al 31/12/2025.

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

La tabella di seguito illustra la composizione della compagine sociale della EMMA VILLAS alla data di riferimento del presente bilancio:

Azionista	Numero azioni ordinarie	% Azioni ordinarie
Giammarco Bisogno	6.070.500	87,10%
Mercato	899.000	12,90%
Totale	6.969.500	100,00%

INFORMAZIONI SOCIETARIE

EMMA VILLAS è stata costituita nel 2006 da Giammarco Bisogno (con più di 25 anni di esperienza nel settore) ed è un primario Tour Operator Incoming italiano attivo nel settore degli affitti turistici settimanali di ville e casali di prestigio con piscina privata, in molte zone d'Italia, a cui abbina l'offerta di prodotti e servizi aggiuntivi al soggiorno.

Tutte le proprietà sono commercializzate e gestite da Emma Villas in esclusiva. Emma Villas è il primo operatore in Italia per numero di proprietà in esclusiva, con una presenza capillare in 17 regioni italiane.

L'area geografica maggiormente coperta è la Toscana con 265 proprietà, seguita da Umbria (85), Sicilia (62) e Marche (61). Le altre proprietà si trovano in Veneto, Puglia, Emilia Romagna, Sardegna, Lazio, Piemonte, Liguria, Lombardia, Campania, Abruzzo, Basilicata, Calabria e Trentino Alto Adige.

Tali dati comprendono anche le ville contrattualizzate da Domus Rental, Marche Holiday Villas ed EMV International, ma commercializzate anche sul sito di Emma Villas.


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

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



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

- (i) l'attività di promozione degli immobili organizzando shooting fotografici professionistici volti a massimizzare la valorizzazione degli immobili stessi nonché garantendo la promozione gratuita dell'immobile sul sito internet di Emma Villas e sui più importanti circuiti internazionali;
- (ii) l'attività di gestione delle prenotazioni, sia tramite il booking online, attivo 24 ore su 24 e sette giorni su sette, sulla piattaforma web della società per raccogliere gli instant bookings, sia tramite l'ufficio interno addetto alla gestione delle prenotazioni, alla data del presente bilancio composto da n. 9 operatori multilingua, disponibili sette giorni su sette;
- (iii) le attività di check-in, di gestione delle pratiche burocratiche connesse alla locazione tramite applicazione, di accoglienza dei clienti e le attività di coordinamento del personale addetto alla pulizia e alla manutenzione degli immobili, con controlli periodici da parte di quality inspector per rilevare eventuali criticità;
- (iv) l'attività di formazione gratuita rivolta agli host e di assistenza, prevalentemente attraverso l'organizzazione di tour in tutta Italia ed eventi, per il miglioramento della redditività degli immobili.

I contratti stipulati dalla società 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 quattro 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", "full property investment").

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 chiusura del bilancio e la percentuale di partecipazione della capogruppo.



12

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 ed un portfolio originario di n. 27 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.

¹ La società MARCHE HOLIDAY VILLAS S.r.l. è stata incorporata in EMMA VILLAS S.p.A. con atto di fusione del 25/03/2026

MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL

Società storica nel segmento villa rentals con un brand ("Marche Holiday") affermato in oltre 15 anni di attività, con un portfolio di n. 23 ville premium in esclusiva, focalizzato nella regione delle Marche e con un Management senior e riconosciuto nel settore. La società ha consolidato un network di relazioni a livello locale e internazionale, lavorando con i principali canali di network per la commercializzazione del prodotto. Piattaforma che si propone anche nell'organizzazione di experience per i guests, in grado di promuovere il territorio, in coerenza con la visione del Gruppo.

Come si evidenzierà meglio in seguito, in data 04/12/2025 è stato depositato il progetto di fusione per incorporazione della società in oggetto in Emma Villas S.p.A. ed in data 16/12/2025 si è tenuta l'assemblea straordinaria di approvazione del progetto stesso.

In data 25/03/2026 è stato sottoscritto l'atto di fusione per incorporazione della società, il quale è attualmente in fase di iscrizione presso il Registro delle Imprese.

Gli effetti contabili e quelli fiscali della Fusione decorrono a partire dal primo giorno dell'esercizio finanziario in corso alla data in cui la Fusione acquisterà efficacia civilistica.

DOMUS RENTAL SRL

Il brand acquisito nel 2024, ha una forte caratterizzazione territoriale, disponeva, al momento dell'acquisizione, di un portfolio di 72 unità 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 LTD sono indicati i dati tratti dal bilancio che va dal 01/10/2024 al 30/09/2025, in quanto l'esercizio sociale coincide con il suddetto periodo, mentre per le altre 2 società controllate è stato considerato l'intero esercizio 2025. Nella tabella seguente sono indicati sia i ricavi complessivi sia quelli che le controllate hanno effettuato direttamente.

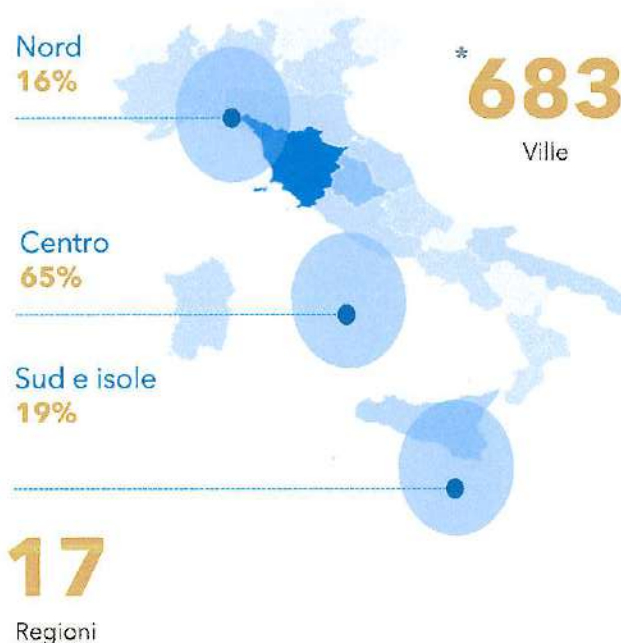
SOCIETA' CONTROLLATA	RICAVI delle VENDITE e PRESTAZIONI Anno 2025	OPERAZIONI INFRAGRUPPO	RICAVO AL NETTO DI OPERAZ. INFRA
EMV INTERNATIONAL LTD	686.072	-255.262	430.810
MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL	758.180	-202.334	555.846
DOMUS RENTAL SRL	3.022.675	-68.881	2.953.794
Totali	4.466.927	-526.477	3.940.450

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

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

Descrizione	RISULTATO D'ESERCIZIO Ante Imposte	RISULTATO DESERCIZIO Post Imposte	PATRIMONIO NETTO 2025
EMV INTERNATIONAL LTD	70.229	63.044	131.820
MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL	-20.781	-20.781	24.662
DOMUS RENTAL SRL	92.574	61.289	175.245

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



* Numero di proprietà contrattualizzate al 31/12/2025. Le proprietà contrattualizzate sono tutte le ville acquisite da EV ed il numero può differire dal numero di ville commercializzate, ossia dal numero di ville che hanno registrato ricavi alla stessa data. Il dato comprende anche le ville contrattualizzate da Domus Rental, Marche Holiday Villas ed EMV International, ma commercializzate anche sul sito di Emma Villas.

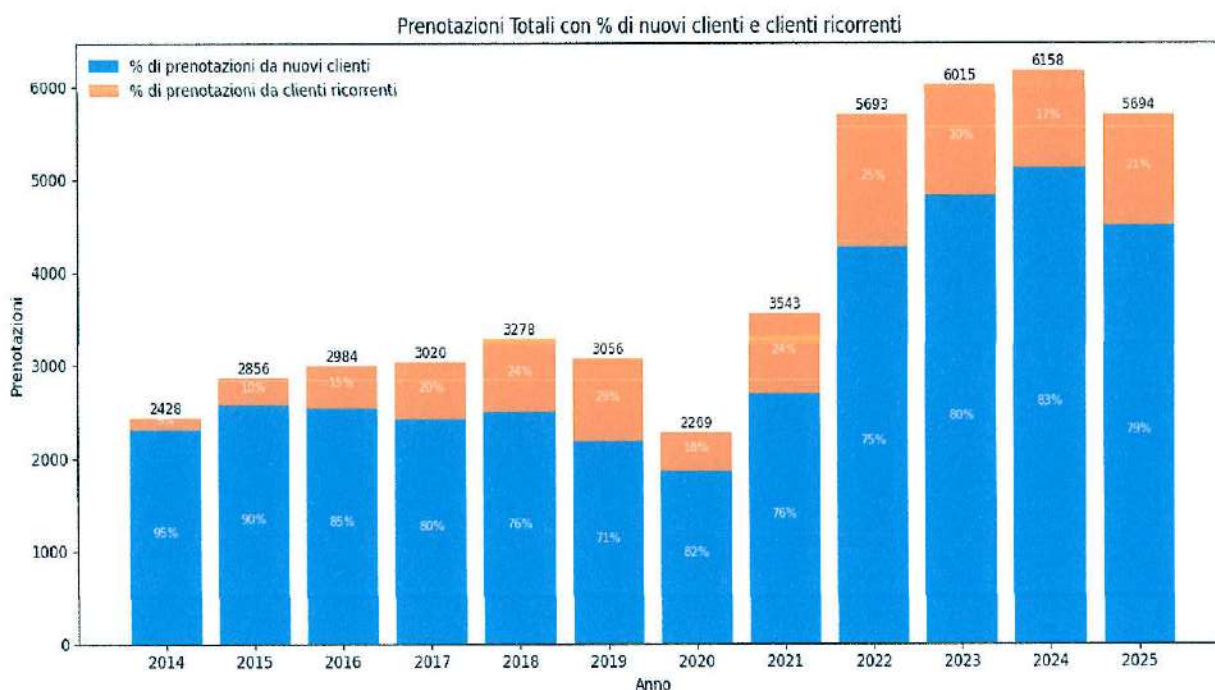
Il Gruppo Emma Villas, tramite i propri canali diretti (i.e. il proprio sito web e i propri uffici booking) nonché tramite piattaforme online di parti terze e agenzie di viaggio, offrono ai soggetti titolari degli immobili un servizio che assorbe gli adempimenti e le attività relative all'affitto stesso,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

grazie al proprio team dedicato al controllo qualità e provvede all'accoglienza degli ospiti, ai servizi di concierge e di check-out.

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

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



STRATEGIE DI SVILUPPO 2026-2027

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

Nel dettaglio, Il Gruppo è impegnato a:

- **consolidare e qualificare ulteriormente il proprio portfolio di ville** sia attraverso il rafforzamento rete commerciale (crescita endogena) che attraverso attività di M&A (crescita esogena): acquisizione di piccoli operatori in aree ad alta vocazione turistica che Emma Villas intende presidiare.
- **sviluppare i canali di vendita** affiancando ai canali B2C e OTA i canali B2B, che sul mercato villa rappresentano un ulteriore accelerazione della domanda;
- **sviluppare la tecnologia** per migliorare da un lato la User Experience (clienti guest) in tutte le sue dimensioni (web-mobile), dall'altro il "legame" con i

proprietari e la rete. Sempre in ambito digital il Gruppo intende sviluppare costantemente le automazioni funzionali a ridurre i tempi di risposta e la connettività (API) con tutti gli operatori e partners chiave per facilitare la domanda di ville ed experience;

- un ulteriore sviluppo in chiave di tecnologia sarà focalizzato sul revenue management e risk management; a partire dal settembre 2024 il Gruppo sta sviluppando dei **sistemi dinamici di definizione del pricing** che tengano conto del mercato e dell'occupancy rate di ogni singola villa. Questi sistemi porteranno anche alla definizione di un modello di risk management applicato ad ogni proprietà nella definizione del budget di acquisizione e del prezzo di vendita;
- sviluppare l'organizzazione con il rafforzamento delle competenze è un altro importante driver che impegnerà il Gruppo nell'assunzione nuovi talenti e nello sviluppo umano e professionale delle risorse attualmente in organico attraverso **specifiche attività di formazione** (Piattaforma Emma Villas Academy) che consentiranno di affrontare con sempre maggiori competenze le sfide del mercato, ciò soprattutto con riferimento alle funzioni sales & customer service;
- sviluppare nuove linee di ricavo; avviato nel 2024 il **progetto experience, food & servizi comfort**, che vedrà la commercializzazione di prodotti, esperienze e servizi mediante un e-commerce integrato sul sito che consente di facilitarne l'acquisto contestualmente o a seguito dell'acquisto del soggiorno; questo rappresenta un importante passo avanti nel mercato che differenzia oggi l'azienda da altri operatori;
- proseguire inoltre l'investimento per il **consolidamento del brand in Italia e all'estero** in tutti i mercati chiave attraverso l'implementazione di un piano di marketing e comunicazione integrata su tutti i media. In particolare il Gruppo intende concentrare gli investimenti su campagne pubblicitarie sui media sui target host e guest, social media, media relations e attività di digital marketing.
- **ottimizzare i processi interni ed esterni** di vari reparti attraverso l'esplorazione e l'adozione di **nuove tecnologie di intelligenza artificiale**, in particolare modelli linguistici avanzati (LLM – Large Language Models). L'obiettivo è supportare sia gli operatori sia i clienti, migliorando le attività di validazione e controllo del back office e potenziando al contempo i processi di acquisizione di lead qualificati.
- **sviluppare ed evolvere in ottica AI-oriented le campagne SEM** su Google Ads e rafforzare l'indicizzazione organica del sito web (SEO), con professionisti del settore e attraverso una collaborazione attiva con l'Università IULM, con l'obiettivo di mantenere e consolidare il posizionamento sui motori di ricerca, sfruttando le nuove dinamiche introdotte dalle ricerche conversazionali (es. Google AI Overview, ChatGPT, Copilot, Cloud).

FATTI RILEVANTI AVVENUTI NEL 2025

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

dispone di 23 ville in gestione esclusiva, con una occupazione media annuale di 8,2 settimane, secondo i più elevati standard in termini di servizi offerti e di capacità di riservare un'esperienza unica ai propri clienti.

Il dato dell'occupazione media annuale è destinato a crescere significativamente grazie alla distribuzione e alla multicanalità di Emma Villas.

La fusione consentirà il raggiungimento di maggiori economie di scala nella gestione unitaria delle società partecipanti con conseguente ottimizzazione dei costi amministrativi e operativi ed al conseguente risparmio in termini di costi di gestione nonché l'opportunità di integrare e consolidare in modo più efficiente le attività accessorie di MHV.

In data **16 dicembre 2025** è stata assunta la relativa delibera di fusione.

L'Atto di fusione è stato sottoscritto dopo la chiusura dell'esercizio, in data **25 marzo 2026**.

È proseguita l'azione di sostegno all'incremento del portfolio (registrato nel biennio 2024-2025) e alle vendite attraverso:

- rafforzamento del team commerciale e di property management
- costituzione di un team di Key Account composto da 5 figure con il compito di rafforzare il dialogo con proprietari ed ospiti e il presidio delle attività di customer service nelle diverse fasi della locazione.
- investimenti tecnologici (inserimento di figure qualificate e sviluppi mirati) a supporto del miglioramento della user experience verso il target host e guest e per l'efficienza dei processi interni e delle operations.
- ottimizzazione delle campagne Google Ads, potenziamento indicizzazione SEO anche attraverso partnership con player digitali.
- pianificazione delle campagne televisive e delle attività di media relations e ADV
- confermato l'investimento nel progetto multimediale Icon per la valorizzazione multimediale delle proprietà.

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

Nell'area Booking & Sales è stato rafforzato il team di booking interno attraverso l'inserimento di nuove risorse, che attualmente formano un team di 9 risorse. Confermato l'investimento nelle linee di ricavo B2B, experience e sul segmento corporate (promozione su piattaforme di welfare e loyalty aziendali). Confermate le attività di visita e formazione sul campo del team per una sempre maggiore conoscenza di location e proprietà.

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:


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

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 dal Gruppo in taluni periodi dell'anno.

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

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

Nonostante 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.

Rischi connessi alle spese di sponsorizzazione

Emma Villas e le società controllate continuano a porre particolare attenzione, nel perseguimento della propria attività caratteristica, alle attività di *marketing* strategico funzionali al raggiungimento dei propri clienti e dei proprietari delle ville che la stessa commercializza. A tal riguardo assume particolare rilievo strategico (ed il *management* ritiene che ciò abbia rappresentato un elemento differenziale della Società) la possibilità di beneficiare della riconoscibilità del marchio stesso collegata all'attività di sponsorizzazione della squadra di pallavolo maschile "Emma Villas Siena" militante – alla data del presente bilancio d'esercizio – in A2, ma con un passato in SuperLega nelle stagioni 2018-2019, 2022-2023 di cui *(i)* la Società è "*main sponsor*" avendo effettuato negli anni diverse sponsorizzazioni (negli ultimi cinque esercizi pari ad Euro 2.552.405 complessivi) e *(ii)* Giammarco Bisogno (socio di controllo di Emma Villas) è altresì presidente e socio di maggioranza. Nel 2025 sono state sostenute spese per sponsorizzazione per Euro 160.000. Come si evince dai dati sopra indicati, a partire dal 2025 la sponsorizzazione ha visto una progressiva riduzione dell'impegno economico da parte della società in coerenza con le strategie di marketing a supporto più diretto delle vendite, della generazione di leads e della visibilità internazionale del brand.

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

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

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

Fermo restando quanto precede, si fa presente che l'adozione di un modello organizzativo e la nomina di un organismo di vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 sono attualmente oggetto di valutazione da parte dell'organo amministrativo e la relativa discussione è all'ordine del giorno del Consiglio di Amministrazione del 30/03/2026.

Rischi connessi al funzionamento dei sistemi informatici

L'attività svolta da Emma Villas e le società controllate sono strettamente correlate al funzionamento di infrastrutture tecnologiche e sistemi informatici proprietari e di terzi. Tali infrastrutture potrebbero essere esposte a molteplici rischi operativi derivanti da guasti delle apparecchiature, interruzioni di lavoro o connettività, errori di programmazione, condotte illecite di terzi e/o eventi di natura eccezionale che, qualora si verificassero, potrebbero pregiudicare il corretto funzionamento dei sistemi e/o costringere la società a sospendere o interrompere l'attività.

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

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

Sebbene le società abbiano adottato e continuano 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 delle società, 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 31/12/2025, ripartiti secondo le principali categorie, nonché il numero dei dipendenti a tempo determinato impiegati dalla società nei medesimi periodi.

Prospetti EMMA VILLAS

Categoria* (totale dipendenti)	31/12/2025	31/12/2024
Quadri	6	4
Impiegati	32	37
Operai	2	2
Apprendisti	1	1
Totale	41	44


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

Categoria* (tempo determinato)	31/12/2025	31/12/2024
Quadri	1	1
Impiegati	2	7
Operai	1	1
Apprendisti	-	-
Totale	4	9

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

Prospetti del GRUPPO

Categoria * (Totale dipendenti)	31/12/2025	31/12/2024
Quadri	6	4
Impiegati	36	40
Operai	2	2
Apprendisti	1	1
Totale	45	47

Categoria* (tempo determinato)	31/12/2025	31/12/2024
Quadri	1	1
Impiegati	2	7
Operai	1	1
Apprendisti	-	-
Totale	4	9

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

Nel corso del 2026, il numero totale dei dipendenti del Gruppo è diminuito di n. 2 unità, ma contemporaneamente sono diminuiti di n. 5 unità i dipendenti a tempo determinato mentre sono aumentati di n. 3 unità quelli a tempo indeterminato, evidenziando così una maggior solidità dei rapporti di lavoro in essere, che sono funzionali per supportare la crescita aziendale e l'allineamento di standard e processi.

Nel corso del 2026, per supportare la crescita aziendale e l'allineamento di standard e processi, si è proseguito inoltre 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.

CONTINUITÀ AZIENDALE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il bilancio d'esercizio di EMMA VILLAS chiude con un utile post imposte di Euro 32.561, da cui deriva che il patrimonio netto della società al 31/12/2025 risulti pressochè invariato ad un valore di Euro 4,4 milioni.

Il bilancio consolidato chiude con un utile di Euro 6.823, che porta il patrimonio netto del Gruppo al 31/12/2025 ad un valore pressochè invariato di Euro 4,2 milioni.

Il risultato registrato al 31/12/2025 è in forte miglioramento rispetto alla perdita dell'esercizio precedente. Tale miglioramento dimostra che gli investimenti effettuati nel 2024 hanno generato i primi ritorni significativi realizzando flussi e margini di ricavo già da quest'anno e si attendono risultati migliori dai primi mesi del 2026 per la società e per il Gruppo.

Nel processo di verifica del presupposto della continuità aziendale, i risultati raggiunti dall'attività aziendale nel corso del 2025 insieme ai dati confortanti relativi alle prenotazioni raccolte nei primi mesi del 2026 ci consentiranno di generare flussi futuri positivi che garantiranno un forte sviluppo già a partire dall'anno in corso. La società sta continuando nel 2026 ad ottimizzare la gestione del portfolio "ville" e dei costi aziendali. Si stima nel 2026 una rilevante riduzione dei costi, con seguente effetto positivo sulla marginalità.

REGOLAMENTO UE 679/2016 IN MATERIA DI PRIVACY

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

PROSPETTI CONTABILI RICLASSIFICATI

PRINCIPALI RISULTATI DI EMMA VILLAS S.P.A. E DI GRUPPO AL 31/12/2025


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

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO DI EMMA VILLAS S.P.A.

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

(*) Incidenza rispetto il Valore della produzione

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

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

Ebitda Adjusted (Dati in migliaia di Euro)	31.12.2025	31.12.2024	Var %
EBITDA	1.418	-647	319%
Proventi straordinari	-	(34)	-100%
Oneri straordinari	850	1.366	-38%
EBITDA Adjusted	2.268	686	231%

L'incremento dei ricavi delle vendite al 31/12/2025 rispetto al 2024 riflette il processo di consolidamento intrapreso da Emma Villas, confermandosi, anche per l'esercizio 2025, il primo operatore in Italia per numero di Proprietà Gestite in Esclusiva. Quanto sopra è stato reso possibile anche dal rafforzamento e conseguente incremento delle prenotazioni attraverso il canale indiretto, che ha consentito di mitigare in parte la stagionalità delle prenotazioni e di incrementare il numero di settimane prenotate anche nei mesi di bassa stagione.

La crescita del fatturato e delle vendite, è avvenuta nonostante lo scenario

complessivo del vacation rental - segmento ville abbia risentito, soprattutto nell'alta stagione, di una contrazione della domanda derivante in massima parte dalla congiuntura internazionale economica e politica.

L'EBITDA Aggiustato e l'EBITDA risultano anch'essi in netto miglioramento rispetto allo scorso esercizio, a dimostrazione, come già sopra evidenziato, che gli investimenti effettuati nel 2024 hanno generato i primi ritorni significativi.

L'EBIT, anch'esso positivo per le medesime motivazioni già espresse con riguardo all'EBITDA.

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

COSTI	IMPORTI	DESCRIZIONE
Rimborsi per caro energia	190.587	Natura straordinaria. Non ripetibile nell'esercizio 2026
Virtual Tour	456.074	Natura straordinaria.
Sopravvenienze Passive straordinarie	137.151	Natura straordinaria.
Sanzioni Tributarie straordinarie	66.486	Natura straordinaria.
TOTALE:	850.298	

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

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO DI GRUPPO

Conto Economico (Dati in migliaia di Euro)	31.12.2025	% (*)	31.12.2024	% (*)	Var %
Ricavi delle vendite	41.054	99%	34.302	99%	20%
Variatione rimanenze prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	4	0%	-	0%	n/a
Variationi dei lavori in corso su ordinazione	-	0%	-	0%	n/a
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	0%	-	0%	n/a
Altri ricavi e proventi	382	1%	360	1%	6%
Valore della produzione	41.440	100%	34.662	100%	21%
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	(20.890)	-50%	(20.417)	-59%	2%
Costi per servizi	(13.923)	-34%	(9.999)	-29%	39%
Godimento beni di terzi	(815)	-2%	(633)	-2%	29%
Costi del personale	(2.339)	-6%	(2.061)	-6%	13%
Oneri diversi di gestione	(1.077)	-3%	(963)	-3%	12%
EBITDA Aggiustato	2.397	6%	589	2%	307%
Proventi straordinari	-	0%	34	0%	-100%
Oneri straordinari	(850)	-2%	(1.366)	-4%	-38%
EBITDA	1.547	4%	(743)	-2%	308%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.280)	-3%	(1.129)	-3%	13%
Accantonamenti	-	0%	-	0%	n/a
EBIT (**)	267	1%	(1.872)	-5%	114%
Risultato finanziario	(10)	0%	72	0%	-114%
EBT	257	1%	(1.801)	-5%	114%
Imposte d'esercizio	(251)	-1%	298	1%	-184%
Risultato d'esercizio	7	0%	(1.502)	-4%	100%

(*) Incidenza rispetto al Valore della produzione

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

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

Ebitda Adjusted (Dati in migliaia di Euro)	31.12.2025	31.12.2024	Var %
EBITDA	1.547	-743	308%
Proventi straordinari	-	(34)	-100%
Oneri straordinari	850	1.366	-38%
EBITDA Adjusted	2.397	589	307%

INDICATORI ECONOMICI

Si riportano di seguito i principali indicatori della situazione economica di Gruppo e di EMMA VILLAS S.p.A..

Indicatori economici di Gruppo	31/12/2025	31/12/2024
ROE - Return on equity	0,15%	-35,67%
ROI - Return on investment	1,47%	-9,61%
ROS - Return on sales	0,64%	-5,12%
ROA - Return on asset	1,48%	-9,61%

Indicatori economici Emma Villas S.p.A.	31/12/2025	31/12/2024
ROE - Return on equity	0,74 %	-29,62%
ROI - Return on investment	1,42%	-5,03%
ROS - Return on sales	0,68%	-4,99%
ROA - Return on asset	1,42%	-8,76%

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

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

Il ROS misura la capacità reddituale di EMMA VILLAS di generare profitti dalle vendite, ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo; si rammenta che il ROS è dato dal rapporto tra differenza Valore e Costi della Produzione e Ricavi delle Vendite e Prestazioni.

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

Il trend in forte miglioramento dei suddetti indicatori economici rispetto al 31/12/2024 dimostra anche in questo caso che gli investimenti effettuati nel 2024 hanno generato i primi ritorni significativi, il cui ritorno economico sarà sicuramente più evidente a partire dai prossimi mesi.

SITUAZIONE PATRIMONIALE RICLASSIFICATA DI EMMA VILLAS S.P.A.

Stato Patrimoniale (Dati in migliaia di Euro)	31.12.2025	31.12.2024	Var. %
Immobilizzazioni immateriali	7.397	8.077	-8%
Immobilizzazioni materiali	172	178	-3%
Immobilizzazioni finanziarie	1.070	1.062	1%
Attivo fisso netto	8.640	9.317	-7%
Rimanenze	54	49	9%
Crediti commerciali	3.349	2.304	45%
Debiti commerciali	(1.119)	(1.262)	-11%
Capitale circolante commerciale	2.283	1.092	109%
Altre attività correnti	1.239	1.177	5%
Altre passività correnti	(3.290)	(3.341)	-2%
Crediti e debiti tributari	(608)	(699)	-13%
Ratei e risconti netti	253	43	488%
Capitale circolante netto (**)	(122)	(1.728)	-93%
Fondi rischi e oneri	(1.434)	(1.537)	-7%
TFR	(586)	(503)	17%
Capitale investito netto (***)	6.497	5.549	17%
Parte corrente del debito finanziario non corrente	3.030	1.822	66%
Debito finanziario corrente	1.471	2.449	-40%
Debito finanziario non corrente	1.525	2.403	-37%
Totale debiti bancari e finanziari	6.027	6.673	-10%
Altre attività finanziarie correnti	(3.746)	(3.409)	10%
Disponibilità liquide	(203)	(2.123)	-90%
Indebitamento finanziario netto (****)	2.078	1.141	82%
Capitale sociale	70	70	0%
Riserve	4.317	5.645	-24%
Risultato d'esercizio	33	(1.306)	102%
Patrimonio netto	4.419	4.408	0%
Totale fonti	6.497	5.549	17%

(*) L'Attivo Fisso Netto è calcolato come la sommatoria delle immobilizzazioni materiali, immateriali, dell'avviamento, delle imposte anticipate/differite e delle altre attività non correnti.

(**) Il Capitale Circolante Netto è calcolato come la sommatoria delle rimanenze, dei crediti commerciali, dei debiti commerciali, delle altre attività correnti, delle altre passività correnti, dei crediti e debiti tributari e dei ratei e risconti netti. Il Capitale Circolante Netto non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e, pertanto, il saldo ottenuto del Gruppo potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(***) Il Capitale investito netto è calcolato come Capitale Circolante Netto, Attivo fisso netto e Passività non correnti (che includono anche la fiscalità differita e anticipata). Il Capitale investito non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e, pertanto, il saldo ottenuto dal Gruppo potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(****) L'Indebitamento Finanziario Netto è calcolato come somma di disponibilità liquide e mezzi equivalenti e di passività finanziarie, ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito negli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto" (ESMA32-382-1138) pubblicati dall'ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati).

L'attivo fisso netto di EMMA VILLAS, nell'esercizio di riferimento, è diminuito del 7%, principalmente per effetto degli ammortamenti applicati sulle immobilizzazioni.

Le variazioni del Capitale Circolante Netto si riferiscono principalmente:

- all'incremento nelle attività correnti relativamente ai crediti commerciali per circa

Euro 1 milione;

- al decremento nelle passività correnti relativamente ai debiti commerciali pari a circa Euro 0,2 milioni.

Relativamente al Capitale Investito Netto, la variazione della voce "Fondi rischi e oneri" afferisce esclusivamente al rilascio delle imposte differite calcolate sulla rivalutazione del marchio per effetto degli ammortamenti dell'anno 2025.

L'indebitamento bancario della società ha registrato una variazione in diminuzione derivante dal rimborso delle rate di competenza dell'esercizio dei finanziamenti in essere per complessivi Euro 2.185.392, nonché in aumento per effetto dall'ottenimento dei seguenti nuovi finanziamenti:

Banca	BANCA SELLA	BANCO BPM
Data sottoscrizione	13/11/2025	12/03/2025
Importo	Euro 16.104	Euro 1.500.000
Tasso	0,66%	Euribor 3 mesi – base 360 + Spread 0,75%
Periodicità rimborso	Mensile	Mensile
N. rate	24	36
Ultima rata	01/11/2027	12/03/2028

La voce "Altre attività finanziarie correnti" accoglie polizze assicurative, fondi comuni, SICAV e SICAF sottoscritti dalla società che, per la tipologia di investimento, sono stati iscritti tra i titoli non immobilizzati. In particolare, trattasi di investimenti temporanei di liquidità in titoli che non rappresentano partecipazioni immobilizzate, per loro natura liquidabili a breve. Tale voce nell'esercizio è variata per effetto:

- dell'incremento di altri titoli di investimento (Fondi comuni) per Euro 1.858.182;
- del decremento delle polizze Unicredit per Euro 1.525.681;
- del decremento del valore degli strumenti finanziari derivati attivi che accoglie il Mark to market al 31/12/2025 per Euro 3.809, dei 2 contratti di interest rate swap, sottoscritti per copertura delle potenziali variazioni dei tassi di interesse dei finanziamenti sottostanti. In contropartita è stata movimentata per lo stesso importo la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi, alla data di chiusura dell'esercizio positiva per lo stesso importo.

Anche in relazione alle "Altre attività finanziarie correnti" non vi sono importi significativi.

Le variazioni intervenute nelle voci del Patrimonio Netto della EMMA VILLAS rispetto al 31/12/2024 sono relative esclusivamente al risultato d'esercizio del presente bilancio.


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

SITUAZIONE PATRIMONIALE RICLASSIFICATA DI GRUPPO

Stato Patrimoniale (Dati in migliaia di Euro)	31.12.2025	31.12.2024	Var. %
Immobilizzazioni immateriali	8.149	8.932	-9%
Immobilizzazioni materiali	179	187	-4%
Immobilizzazioni finanziarie	322	256	26%
Attivo fisso netto	8.650	9.374	-8%
Rimanenze	58	54	7%
Crediti commerciali	2.713	2.067	31%
Debiti commerciali	(1.098)	(1.379)	-20%
Capitale circolante commerciale	1.673	742	125%
Altre attività correnti	1.268	1.245	2%
Altre passività correnti	(3.329)	(3.393)	-2%
Crediti e debiti tributari	(597)	(718)	-17%
Ratei e risconti netti	221	26	763%
Capitale circolante netto (**)	(764)	(2.098)	-64%
Fondi rischi e oneri	(1.434)	(1.537)	-7%
TFR	(612)	(524)	17%
Capitale investito netto (***)	5.840	5.216	12%
Parte corrente del debito finanziario non corrente	3.030	1.822	66%
Debito finanziario corrente	1.490	2.449	-39%
Debito finanziario non corrente	1.525	2.403	-37%
Totale debiti bancari e finanziari	6.045	6.673	-9%
Altre attività finanziarie correnti	(3.746)	(3.409)	10%
Disponibilità liquide	(655)	(2.260)	-71%
Indebitamento finanziario netto (****)	1.644	1.004	64%
Capitale sociale	70	70	0%
Riserve	4.120	5.645	-27%
Risultato d'esercizio	6	(1.502)	100%
Patrimonio netto	4.196	4.212	0%
Totale fonti	5.840	5.216	12%

Rispetto allo stato patrimoniale riclassificato di EMMA VILLAS S.P.A., si specifica che, in relazione alle controllate, non vi sono informazioni aggiuntive significative.

PROSPETTO DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO EMMA VILLAS S.P.A.

Indebitamento Finanziario Netto (Dati in migliaia Euro)	31.12.2025	31.12.2024	Var %
A. Disponibilità liquide	(203)	(2.123)	-90%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	n/a
C. Altre attività correnti	(3.746)	(3.409)	10%
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	(3.948)	(5.532)	-29%
E. Debito finanziario corrente	1.471	2.449	-40%
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	3.030	1.822	66%
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	4.502	4.270	5%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	554	(1.262)	144%
I. Debito finanziario non corrente	1.525	2.403	-37%
J. Strumenti di debito	-	-	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	n/a
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	1.525	2.403	-37%
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	2.078	1.141	82%

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 e2019/979).

Possiamo osservare i seguenti punti chiave:

1. Analisi della Liquidità (D)

• Al 31.12.2025, la liquidità totale è Euro 0,2 milioni, in calo del 90% rispetto al 31/12/2024 (Euro 2,1 milioni). La diminuzione della liquidità è dovuta, fondamentalmente, a 3 motivi:

- Aumento dei crediti verso clienti dovuto all'incremento delle prenotazioni tramite portali non Emma Villas e conseguentemente alla maggior dilazione dei tempi di incasso;
- Riduzione dei debiti scaduti nei confronti dell'erario;
- Riduzione dei debiti verso banche, in particolare dei debiti oltre l'esercizio successivo, in quanto si stanno rimborsando i finanziamenti a medio/lungo termine.

2. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (H)

• È passato da Euro -1,2 milioni (31/12/2024) a Euro 0,6 milioni (31/12/2025), con una variazione del 144%. Quanto sopra è dovuto in particolare alla riduzione di liquidità, come sopra già descritto, mentre il debito finanziario corrente ha avuto una variazione positiva del 5%.

3. Indebitamento Finanziario Non Corrente (L)

• È diminuito da Euro 2,4 milioni ad Euro 1,5 milioni, con una riduzione del 37%, per effetto del rimborso delle rate dei finanziamenti in essere.

4. Indebitamento Finanziario Netto Totale (M)

L'indebitamento finanziario netto risulta aumentato dell'82%, passando da 1,1 milioni al 31/12/2024 a 2,1 milioni al 31/12/2025.

Il motivo principale è da ricondursi alle motivazioni già illustrate sopra circa la riduzione delle disponibilità liquide nel corso dell'esercizio.

Si ritiene che con l'incremento della redditività operativa prevista per il 2026/2027 si rafforzerà anche la liquidità.

PROSPETTO DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DI GRUPPO

Indebitamento Finanziario Netto (Dati in migliaia Euro)	31.12.2025	31.12.2024	Var %
A. Disponibilità liquide	(655)	(2.260)	-71%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	n/a
C. Altre attività correnti	(3.746)	(3.409)	10%
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	(4.401)	(5.669)	-22%
E. Debito finanziario corrente	1.490	2.449	-39%
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	3.030	1.822	66%
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	4.520	4.270	6%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)- (D)	119	(1.399)	109%
I. Debito finanziario non corrente	1.525	2.403	-37%
J. Strumenti di debito	-	-	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	n/a
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	1.525	2.403	-37%
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	1.644	1.004	64%

Rispetto all'indebitamento finanziario netto di EMMA VILLAS S.P.A., si specifica che, in relazione alle controllate, non vi sono informazioni aggiuntive significative.

INDICATORI PATRIMONIALI E FINANZIARI

Si riportano di seguito i principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria di Gruppo e di EMMA VILLAS S.p.A..

Indicatori patrimoniali e finanziari di Gruppo	31/12/2025	31/12/2024
Margine di struttura primario	-4.171.056	-4.951.053
Indice di copertura primario	0,47	0,44
Margine di struttura secondario	-451.307	-487.938
Indice di copertura secondario	0,95	0,95
Margine di tesoreria primario	-771.555	-742.055
Indice di tesoreria primario	0,92	0,93

Indicatori patrimoniali e finanziari Emma Villas S.p.A.	31/12/2025	31/12/2024
Margine di struttura primario	-4.250.812	-4.893.477
Indice di copertura primario	0,51	0,47
Margine di struttura secondario	-556.438	-451.279
Indice di copertura secondario	0,94	0,95
Margine di tesoreria primario	-559.673	-500.708
Indice di tesoreria primario	0,94	0,93

Per quanto riguarda i suddetti indicatori, occorre evidenziare che i valori negativi dei margini sopra evidenziati sono da imputare alla situazione finanziaria ed economica derivanti dal risultato del precedente esercizio, che hanno avuto un effetto negativo sul patrimonio netto.

I relativi indici di copertura (primario e secondario) e di tesoreria sono rimasti sostanzialmente invariati rispetto all'esercizio precedente.

SEDI SECONDARIE

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

Indirizzo	Località
CORSO ITALIA, 54	ORBETELLO (GR)
ZONA INDUSTRIALE PAIP, SNC	CHIUSI (SI)
PIAZZA MATTEOTTI, 5	SIENA (SI)
CORSO ROMA, 75 (MHV S.R.L.)	ACQUALAGNA (PU)
CORSO GIACOMO MATTEOTTI, 163 (MHV S.R.L.)	FANO (PU)


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

INFORMAZIONI GENERALI SULL'IMPRESA

DATI ANAGRAFICI

Denominazione:	EMMA VILLAS S.P.A.
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
00197 Roma (RM)
P.IVA 01188760522



BILANCIO D'ESERCIZIO

Emma Villas S.p.A.

AL 31/12/2025


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

Stato Patrimoniale Attivo	31/12/2025	31/12/2024
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	911.099	1.243.855
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	907.802	494.096
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.976.640	5.332.480
6) immobilizzazioni in corso e acconti	93.250	495.048
7) altre	508.546	511.437
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>7.397.336</i>	<i>8.076.916</i>
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	1.253	1.295
3) attrezzature industriali e commerciali	4.955	7.778
4) altri beni	165.747	168.523
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>171.955</i>	<i>177.596</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	1.050.497	1.045.497
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>1.050.497</i>	<i>1.045.497</i>
2) crediti		
a) verso imprese controllate	17.928	15.000
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	17.928	15.000
<i>Totale crediti</i>	<i>17.928</i>	<i>15.000</i>
3) altri titoli	1.950	1.950
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>1.070.375</i>	<i>1.062.447</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>8.639.666</i>	<i>9.316.959</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	53.680	49.429
<i>Totale rimanenze</i>	<i>53.680</i>	<i>49.429</i>
II - Crediti		
1) verso clienti	2.937.004	2.164.571
esigibili entro l'esercizio successivo	2.937.004	2.164.571
2) verso imprese controllate	411.567	139.867
esigibili entro l'esercizio successivo	411.567	139.867
5-bis) crediti tributari	341.944	612.582
esigibili entro l'esercizio successivo	338.710	602.522
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.234	10.060
5-ter) imposte anticipate	45.195	220.484
5-quater) verso altri	1.239.347	1.176.993
esigibili entro l'esercizio successivo	1.209.326	1.144.343
esigibili oltre l'esercizio successivo	30.021	32.650
<i>Totale crediti</i>	<i>4.975.057</i>	<i>4.314.497</i>
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
5) strumenti finanziari derivati attivi	3.809	25.975
6) altri titoli	3.741.920	3.383.443
<i>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	<i>3.745.729</i>	<i>3.409.418</i>
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	191.055	2.113.881
2) assegni	4.500	4.500
3) danaro e valori in cassa	6.998	4.594
<i>Totale disponibilità liquide</i>	<i>202.553</i>	<i>2.122.975</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>8.977.019</i>	<i>9.896.319</i>
D) Ratei e risconti	278.798	55.961
Totale attivo	17.895.483	19.269.239

Stato Patrimoniale Passivo	31/12/2025	31/12/2024
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	69.695	69.695
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.189.655	3.189.655
III - Riserve di rivalutazione	955.761	955.761
IV - Riserva legale	14.000	14.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	-	(1)
Totale altre riserve	-	(1)
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	3.809	25.975
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	153.395	1.459.393
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	32.561	(1.305.997)
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>4.418.876</i>	<i>4.408.481</i>
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.434.266	1.536.820
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>1.434.266</i>	<i>1.536.820</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	586.388	502.678
D) Debiti		
4) debiti verso banche	6.026.745	6.673.145
esigibili entro l'esercizio successivo	4.501.907	4.270.445
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.524.838	2.402.700
7) debiti verso fornitori	1.118.917	1.262.218
esigibili entro l'esercizio successivo	1.118.917	1.262.218
12) debiti tributari	923.821	1.441.347
esigibili entro l'esercizio successivo	774.939	1.441.347
esigibili oltre l'esercizio successivo	148.882	-
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	70.951	90.250
esigibili entro l'esercizio successivo	70.951	90.250
14) altri debiti	3.289.729	3.341.402
esigibili entro l'esercizio successivo	3.289.729	3.341.402
<i>Totale debiti</i>	<i>11.430.163</i>	<i>12.808.362</i>
E) Ratei e risconti	25.791	12.898
Totale passivo	17.895.483	19.269.239


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

Conto Economico	31/12/2025	31/12/2024
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	37.338.840	33.812.057
5) altri ricavi e proventi		
altri	331.938	391.411
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>331.938</i>	<i>391.411</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>37.670.778</i>	<i>34.203.468</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	20.607.596	20.209.788
7) per servizi	11.583.508	10.938.901
8) per godimento di beni di terzi	743.238	604.635
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.589.580	1.411.267
b) oneri sociali	453.746	423.888
c) trattamento di fine rapporto	114.581	120.247
e) altri costi	-	10.850
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>2.157.907</i>	<i>1.966.252</i>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.131.810	1.016.883
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	31.193	26.889
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>1.163.003</i>	<i>1.043.772</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-4.251	18.649
14) oneri diversi di gestione	1.165.073	1.111.890
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>37.416.074</i>	<i>35.893.887</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	254.704	(1.690.419)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	198.200	256.545
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>198.200</i>	<i>256.545</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>198.200</i>	<i>256.565</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		
altri	215.848	205.710
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>		<i>205.710</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>-17.648</i>	<i>50.835</i>
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	29.746
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	1.750
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	2.207
<i>Totale svalutazioni</i>	<i>-</i>	<i>3.957</i>
<i>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)</i>	<i>-</i>	<i>25.789</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	237.056	(1.613.795)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	131.760	-
imposte differite e anticipate	72.735	(307.798)
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>204.495</i>	<i>(307.798)</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	32.561	(1.305.997)

EMMA VILLAS SPA
Via Antonio Bertoloni, 8
00197 Roma (RM)
P.IVA 01184760522

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	31/12/2025	31/12/2024
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	32.561	-1.305.997
Imposte sul reddito	204.495	
Interessi passivi/(attivi)	17.648	-50.835
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	254.704	-1.356.832
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi (Utilizzo fondi)	114.581	120.247
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.163.003	1.043.772
Svalutazioni per perdite durevoli / (Ripristini) di valore		-29.746
Altri effetti non monetari derivanti dalle operazioni di acquisizione		-446.411
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		-
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>1.277.584</i>	<i>687.862</i>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.532.288	-668.970
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-4.251	18.649
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-772.433	338.725
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-143.301	-76.135
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-222.837	97.040
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	12.893	-1.828
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	-363.262	-1.198.308
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>-7.493.791</i>	<i>-821.857</i>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	39.097	-1.490.827
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-17.648	50.835
(Imposte sul reddito pagate)	-204.495	-
(Utilizzo dei fondi)	-133.425	-226.229
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>-355.568</i>	<i>-175.394</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-316.471	-1.666.221
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	-25.552	-50.309
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	-452.230	-2.275.735
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	-279.628	-313.000
Altre variazioni immobilizzazioni finanziarie		-12.793
Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti)	-177.974	
Disinvestimenti		17.336
Altre variazioni degli strumenti derivati		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-935.384	-2.634.501
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	231.462	1.301.874
Accensione finanziamenti (Rimborso finanziamenti)	-	4.000.000
Mezzi propri	-877.862	-1.270.004
Variazioni P.N.	-22.167	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-668.567	4.031.870
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-1.920.422	-268.852
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.113.881	2.387.918
Assegni	4.500	-
Danaro e valori in cassa	4.594	3.908
<i>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</i>	<i>2.122.975</i>	<i>2.391.826</i>
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	191.055	2.113.881
Assegni	4.500	4.500
Danaro e valori in cassa	6.998	4.594
<i>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</i>	<i>202.553</i>	<i>2.122.975</i>

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

Signori Consiglieri,

il presente bilancio d'esercizio è stato predisposto 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 del bilancio d'esercizio al 31/12/2025.

I valori esposti negli schemi del bilancio d'esercizio e in nota integrativa sono espressi in unità di euro.

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 il bilancio consolidato in assenza di obbligo normativo.

Il bilancio consolidato del Gruppo comprende il bilancio della EMMA VILLAS S.p.A. e delle società sulle quali detiene direttamente la maggioranza del capitale sociale, ovvero esercita un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria delle stesse.

Le società incluse nell'area di consolidamento sono consolidate con il metodo integrale. 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.

Si precisa inoltre 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 per quest'ultima società sono stati consolidati i valori di bilancio alla data di chiusura dello stesso (30/09/2025).

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		
Marche Holiday Villas S.r.l.	Fano (PU)	20.000	100%	
Domus Rental S.r.l.	Affi (VR)	30.000	100%	
EMV International Ltd.	Londra (UK)	121	100%	

Non vi sono partecipate non consolidate.

CRITERI DI FORMAZIONE

REDAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

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 del bilancio d'esercizio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività.

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

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

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

Il bilancio al 31/12/2025 presenta un utile di Euro 32.561.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL PROSPETTO DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

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 del bilancio d'esercizio.

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

Non 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 31/12/2024.

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

I criteri applicati nella valutazione delle voci del bilancio d'esercizio 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 del bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria, ad eccezione del marchio "Emma Villas", come meglio specificato a pag. 42 del presente bilancio.

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

Costi di impianto e di ampliamento

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

Beni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del valore recuperabile. Il costo di produzione corrisponde all'insieme di tutti i costi di fabbricazione sostenuti fino all'entrata in funzione del bene, sia che si tratti di costi ad esso direttamente riferibili, sia che si tratti di costi relativi a lavorazioni comuni per la quota ragionevolmente ad esso imputabile.

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

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

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

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

Crediti

Riguardo ai crediti verso imprese controllate, si specifica che il finanziamento erogato a favore della MARCHE HOLIDAY VILLAS S.r.l., precedentemente iscritto per un valore pari ad Euro 15.000, risulta incrementato nell'esercizio 2025 sino alla concorrenza di Euro 17.928.

Altri titoli

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

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

Operazioni di locazione finanziaria

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

Rimanenze

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

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione. Il costo di produzione non comprende i costi di indiretta imputazione in quanto questi ultimi non sono risultati imputabili secondo un metodo oggettivo.

Merci

Il costo delle rimanenze delle merci di natura fungibile è stato calcolato con il metodo del costo medio ponderato in alternativa al costo specifico stante l'impossibilità tecnica o amministrativa di mantenere distinta ogni unità fisica in rimanenza.

Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426, n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

In particolare, si tratta di rimanenze di vino e bevande, magazine, brochure, biancheria e materiali per le ville.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Strumenti finanziari derivati attivi

Gli strumenti finanziari derivati attivi si riferiscono a strumenti di copertura dei

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

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 degli eventuali 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 espresse 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, laddove presenti, 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, laddove presenti, vengono effettuati in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

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

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2025 ammontano ad Euro 8.076.916. La composizione e movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali è la seguente:


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

	Costi di impianto e ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	2.695.201	5.000	0	495.048	903.833	4.099.082
Rivalutazioni	0	0	6.400.000	0	0	6.400.000
Riclassificazioni	-490.096	490.096	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	961.250	1.000	1.067.520	0	392.396	2.422.166
Valore di bilancio	1.243.855	494.096	5.332.480	495.048	511.437	8.076.916
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	98.368	290.390			63.473	452.231
Decrementi per dismissioni						0
Riclassificazioni	-79.483	401.798		-401.798	79.483	0
Ammortamento dell'esercizio	351.641	278.483	355.840		145.846	1.131.810
Altre variazioni in aumento o diminuzione		1			-1	0
Totale variazioni	-332.756	413.706	-355.840	-401.798	-2.892	-679.580
Valore di fine esercizio						
Costo	2.223.990	1.187.285	0	93.250	1.046.788	4.551.313
Rivalutazioni	0	0	6.400.000	0	0	6.400.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.312.891	279.483	1.423.360	0	538.242	3.553.976
Valore di bilancio	911.099	907.802	4.976.640	93.250	508.546	7.397.337

Costi d'impianto e di ampliamento

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	31/12/2025	31/12/2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese d'impianto e ampliamento	6.786	58.248	-51.462	-88%
	Spese ricerca e sviluppo	72.067	96.090	-24.023	-25%
	Progetto Estero	99.663	112.739	-13.076	-12%
	Full Property Investment	732.583	976.778	-244.195	-25%
	Totale	911.099	1.243.855	-332.756	

Nel corso dell'esercizio, la Società ha proceduto, in applicazione di quanto previsto dall'OIC 24 "Immobilizzazioni immateriali", alla riclassificazione di parte dei costi precedentemente iscritti nella voce "Spese di ricerca e sviluppo", relativi allo sviluppo di Sito commerciale e relativo software, nella voce "Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno". Si tratta, di tutta la consulenza ricevuta da varie software house (come JASPIT, ecc.) per i necessari investimenti per lo sviluppo innovativo del sito commerciale e del sistema informatico per progetti già finalizzati. In particolare, a seguito di un riesame della natura dei costi sostenuti, anche alla luce

delle indicazioni fornite dalla società di revisione, è emerso che gli stessi risultano riferibili a prodotti software identificabili, dotati dei requisiti di tutelabilità giuridica e suscettibili di generare benefici economici futuri, configurandosi pertanto come diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno ai sensi del citato principio contabile.

La riclassificazione è stata effettuata senza effetti sul risultato economico dell'esercizio e non ha comportato modifiche nei criteri di ammortamento precedentemente adottati, né nella vita utile residua delle attività, che rimangono invariati.

Ai fini comparativi, i dati relativi all'esercizio precedente sono stati riesposti, ove necessario, al fine di consentire una corretta comparabilità delle informazioni di bilancio, in coerenza con quanto previsto dall'OIC 29 "Cambiamenti di principi contabili, cambiamenti di stime contabili, correzione di errori, fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

Nella voce "costi di impianto ed ampliamento", oltre ai costi di impianto sostenuti in fase di costituzione della società e dell'azienda, vi sono le spese sostenute per ampliare e sviluppare la struttura societaria e per incrementare la capacità operativa dell'azienda. In particolare vi sono state le seguenti spese capitalizzate:

- "Altri costi di sviluppo": Nel 2025 non vi sono ulteriori capitalizzazioni. Si tratta di consulenze specifiche legate allo sviluppo di nuovi processi per la commercializzazione delle locazioni nelle strutture ricettive.
- "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. Tale progetto è stato concluso nel 2025.
- "Full Property Investment": Emma Villas ha investito, nel 2024, 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". Tale progetto è stato concluso.
- "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, nel 2024, le modalità di acquisizione ed avviato una serie di operazioni di investimento su proprietà ville con una modalità contrattuale (instant buyer stagionale o vuoto per pieno con il property management) nuova 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 (2024/2025) 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 migliorie (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.

Questa strategia acquisitiva, ha visto, nel 2024, l'acquisizione di n 59 ville per le quali è stato richiesto un intervento di migliorie volto alla riqualificazione delle strutture. Pertanto alcune di queste strutture sono entrate tardivamente nella fase di commercializzazione e di produzione non consentendo come nel caso di altre proprietà se non tardivamente la raccolta di prenotazioni per effetto del ritardo nell'onboarding delle foto (post miglioria).

Nel 2024 è stato inoltre avviato e concluso nel 2025, 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.

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

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


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

Descrizione	Dettaglio	31/12/2025	31/12/2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere dell'ingegno</i>					
	Software in concessione capitalizzato	907.802	494.096	413.706	84%
Totale		907.802	494.096	413.706	

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

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

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

Descrizione	Dettaglio	31/12/2025	31/12/2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>					
	Marchio EMMA VILLAS	4.976.640	5.332.480	-355.840	-7%
Totale		4.976.640	5.332.480	-355.840	

Immobilizzazioni in corso e acconti

Si tratta, fondamentalmente, di tutta la consulenza ricevuta da varie software house (come JASPIT ecc.) per i necessari investimenti per lo sviluppo innovativo del sistema informatico per progetti non ancora finalizzati.

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

Descrizione	Dettaglio	31/12/2025	31/12/2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>					
	Costi di sviluppo in corso	93.250	495.048	-401.798	-81%
Totale		93.250	495.048	-401.798	

Altre immobilizzazioni immateriali

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


 EMMA VILLAS SPA
 Via Antonio Bertoloni, 8
 06197 Roma (RM)
 P.IVA 01188760522

Descrizione	Dettaglio	31/12/2025	31/12/2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Altre immobilizzazioni immateriali</i>					
	Altri costi pluriennali (ex Le Ville di Chiara)	63.586	6.130	57.456	937%
	Migliorie su beni di terzi	444.959	505.306	-60.347	-12%
	Totale	508.545	511.436	-2.891	

Relativamente alla voce "Altre spese pluriennali", si tratta di costi relativi alla consulenza ricevuta per la creazione del nuovo modello di CDG (controllo di gestione) incorporato e collegato con il CRM interno. Tale modello consentirà a breve l'utilizzo autonomo da parte delle risorse aziendali. Gli altri costi, fundamentalmente, si riferiscono al "progetto ICON" che consiste nella creazione di un sistema strutturato per la valorizzazione/presentazione delle strutture ricettive.

Immobilizzazioni Materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad Euro 26.889, le immobilizzazioni materiali ammontano ad Euro 177.596.

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

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.236	12.518	329.992	343.746
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-59	4.740	161.469	166.150
Valore di bilancio	1.295	7.778	168.523	177.596
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni			25.553	25.553
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)				0
Ammortamento dell'esercizio	42	2.823	28.329	31.194
Totale variazioni	-42	-2.823	-2.776	-5.641
Valore di fine esercizio				
Costo	1.236	12.518	355.545	369.299
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-17	7563	189798	197344
Valore di bilancio	1.253	4.955	165.747	171.955

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 rileverebbe il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni e calcolerebbe su tale bene le relative quote di ammortamento, mentre contestualmente rileverebbe 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	212.860
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	26.957
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	54.726
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	4.365

Immobilizzazioni Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie al 31/12/2025 ammontano ad Euro 1.070.375, come dettagliato nei paragrafi seguenti.

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

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Crediti verso imprese controllate	Atri titoli	Totale Immobilizzazioni finanziarie
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.045.497	15.000	1.950	1.062.447
Valore di bilancio	1.045.497	15.000	1.950	1.062.447
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	5.000	2.928	0	7.928
Svalutazioni			0	0
Totale variazioni	5.000	2.928	0	772.204
Valore di fine esercizio				
Costo	1.050.497	17.928	1.950	1.070.375
Valore di bilancio	1.050.497	17.928	1.950	1.070.375

Variazioni e scadenza e dei crediti ed altri titoli immobilizzati

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

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso imprese controllate	15.000	17.928	17.928
Altri titoli	1.950	1.950	1.950
Totale	16.950	19.878	19.878

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

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

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

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

Si precisa, come già sopra accennato, che con atto di fusione del 25/03/2026, la società MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L. è stata incorporata da EMMA VILLAS S.P.A.

Infine, per la partecipazione nella società DOMUS RENTAL S.R.L., è stata mantenuta la valutazione con il criterio del costo in luogo del patrimonio netto, ancorché quest'ultimo risulti inferiore, in quanto si tratta, anche in questo caso come per MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L., di un investimento strategico per l'ingresso nel mercato del Lago di Garda mediante un portale di prenotazione online già presente, anche in questa acquisizione sono inclusi il marchio, il portale, domini, archivio fotografico e n. 75 contratti con proprietari di strutture ricettive situate nel territorio intorno al Lago di Garda.

Si precisa che il costo della partecipazione in DOMUS RENTAL S.R.L. è stato incrementato nell'esercizio di Euro 5.000,00, relativi agli oneri professionali direttamente imputabili all'acquisizione della stessa.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
EMV INTERNATIONAL INGHILTERRA LTD			115	19.053	-59.040	115	100%	284.336
MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL	FANO (PU)	02825940410	20.000	- 20.781	24.662	20.000	100%	221.525
DOMUS RENTAL SRL	AFFI (VR)	04159860230	30.000	61.289	175.245	30.000	100%	544.636
Totale								1.050.497

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Nella tabella seguente si specifica il dettaglio dei crediti immobilizzati, suddivisi per area geografica.

Area geografica	Crediti verso imprese controllate	Totale crediti immobilizzati
ITALIA	17.928	17.298
Totale	17.928	17.298

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

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

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

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese controllate

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL	17.928	15.000	2.298
Totale	17.928	15.000	2.298

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 esposte le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	49.429	4.251	53.680
Totale	49.429	4.251	53.680

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti	2.164.571	772.433	2.937.004	2.937.004
Crediti verso imprese controllate	139.867	271.700	411.567	411.567
Crediti tributari	612.582	-270.638	341.944	341.944
Imposte anticipate	220.484	-175.289	45.195	45.195
Crediti verso altri	1.176.993	62.354	1.239.347	1.209.326
Totale	4.314.497	660.559	4.975.056	4.945.035

Per quanto concerne i crediti tributari, sono così composti:

Descrizione	Importo
Erario c/iva	230.696
Erario c/imposte sostitutive TFR	29
Ritenute subite su interessi attivi	7.206
Ritenute subite su provvigioni	4.483
Credito Ires	14.616
Credito Irap	61.740
Crediti d'imposta vari	23.174
Totale	341.944

I crediti verso imprese controllate sono le seguenti poste di carattere commerciale:

Descrizione	Importo
EMV INTERNATIONAL LTD	173.677
MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L.	14.020
DOMUS RENTAL SRL	223.870
Totale	411.567

I crediti verso altri sono costituiti come segue:

Descrizione	Importo
Depositi cauzionali	30.021
Acconti a fornitori	242.247
Acconti a proprietari	918.460
Clients c/anticipazioni in nome e p.c.	586
INAIL dipendenti/collaboratori	437
Crediti verso dipendenti	47.174
Crediti vari verso terzi	422
Totale	1.239.347

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 verso imprese controllate	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	990.509	237.890	341.944	45.195	1.239.347	2.854.885
ALTRI PAESI UE	718.674					718.674
EXTRA-UE	1.227.821	173.677				1.401.498
Totale	2.937.004	411.567	341.944	45.195	1.239.347	4.975.057

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	25.975	-22.166	3.809
altri titoli	3.383.443	358.477	3.741.920
Totale	3.409.418	336.311	3.745.729

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 del presente bilancio, dei contratti di interest rate swap sottoscritti dalla società per copertura delle potenziali variazioni dei tassi di interesse su n. 2 contratti di finanziamento, dei quali si illustrerà in dettaglio nel prosieguo della presente nota integrativa;

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

Tutto quanto sopra, come dettagliato nella tabella seguente:


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

DESCRIZIONE	VALORE AL 31/12/2025	VALORE AL 31/12/2024
Polizza Unicredit 4030081 Unibonus business		570.000
Polizza Unicredit 7563387 Life bonus stars		240.000
Polizza Unicredit 7563341 Life bonus stars		0
Polizza Unicredit 7439576 Life bonus stars		67.200
Polizza Unicredit 7001439 Uniplan bonus		39.000
Polizza Unicredit 7001499 Uniplan bonus		129.600
Polizza Unicredit 7293580 Uniplan bonus		100.000
Polizza Unicredit 7722080 Life bonus stars	3.055	474.652
Polizza Unicredit 7122811 Uniplan bonus		92.284
Polizza Unicredit 7524487 Life bonus stars		36.000
Polizze Unicredit Unigarantito	100.000	100.000
Polizza Mixa Protection Plus 80341401	220.000	
Fondo Fideuram	118.759	119.708
Pac Fondo CPR INV CLIMATE ACT	50.000	
Pac Fondo AMUNDI GLOBAL EQ.	50.000	
Pac Fondo FF GLOBAL TECHNOLOGY	25.000	
Pac Fondo PICTET GLOBAL ENVIR.	25.000	
Pac Fondo FF GLOBAL DIVIDEND	50.000	
Pac Fondo AMUNDI US PIONEER	40.000	
Pac Fondo FF EUROPEAN DIVIDEND	40.000	
Pac Fondo PICTET DIGITAL	40.000	
Pac Fondo GLOBAL MULTI-ASSET	40.000	
Pac Fondo FF ASIA PACIFIC	70.000	
Altri titoli d'investimento	2.870.106	1.440.975
Totali	3.741.920	3.409.419

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.113.881	-1.922.826	191.055
Assegni	4.500	0	4.500
Danaro e valori in cassa	4.594	2.404	6.998
Totale	2.122.975	-1.920.422	202.553

RATEI E RISCONTI ATTIVI

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	3.114	-3.114	0
Risconti attivi	52.847	225.951	278.798
Totale ratei e risconti attivi	55.961	222.837	278.798

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Risconti attivi su noleggi e leasing	69.643
	Risconti attivi su premi assicurativi	182.361
	Risconti attivi su canoni software e domini	17.217
	Risconti attivi diversi	9.577
	Totale	278.798

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 del bilancio d'esercizio, secondo il dettato della normativa vigente.

PATRIMONIO NETTO

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento alla data del 31/12/2025, nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	69.695	-	-	-	69.695
Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.189.655	-	-	-	3.189.655
Riserve di rivalutazione	955.761	-	-	-	955.761
Riserva legale	14.000	-	-	-	14.000
Varie altre riserve	-1	-	-	-	-1
Totale altre riserve	-1	-	-	-	-1
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	25.975	-	-22.166	-	3.809
Utili (perdite) portati a nuovo	1.459.393	-1.305.997	-	-	153.396
Utile (perdita) dell'esercizio	-1.305.997	1.305.997	-	32.561	32.561
Totale	4.408.480	0	-22.166	32.561	4.418.875

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva diff. arrotond. unità di Euro	(1)
Totale	(1)

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

Tale riserva è stata ridotta:

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

Il valore della riserva di rivalutazione risulta pertanto così determinato:

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	69.695	Capitale		-
Riserva da soprapprezzo 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	Utili	B	14.000
Varie altre riserve	-1			-
Totale altre riserve	-1			-
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	3.809		E	-
Utili (perdite) portati a nuovo	153.396	Utili	A;B;C	153.396
Totale	4.386.315			4.312.812
Quota non distribuibile				4.159.416
Residua quota distribuibile				153.396

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statuari; 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	25.975	-22.166	3.809

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 1.434.266 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	1.536.820	-102.554	-102.554	1.434.266
Totale	1.536.820	-102.554	-102.554	1.434.266

Alla data di chiusura dell'esercizio, la Società è parte in alcuni procedimenti legali, il cui esito è ritenuto possibile ma non probabile sulla base delle valutazioni dei legali incaricati. Si tratta di alcuni contenziosi in cui EMMA VILLAS è parte attiva. Tali contenziosi sono tutti verso proprietari di strutture ricettive che non hanno rispettato le clausole contrattuali e di conseguenze il rischio è circoscritto alle sole spese legali. In considerazione dell'incertezza relativa all'evoluzione di tali controversie e soprattutto del parere dei legali, non si è ritenuto necessario procedere alla rilevazione di un fondo per rischi.

La Società, tuttavia, continuerà a monitorare l'evoluzione delle cause in corso e provvederà ad eventuali adeguamenti contabili qualora emergano elementi tali da modificare la valutazione del rischio.

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	502.678	114.581	30.871	83.710	586.388
Totale	502.678	114.581	30.871	83.710	586.388

DEBITI

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	6.673.145	-646.400	6.026.745	4.501.907	1.524.838
Debiti verso fornitori	1.262.218	-143.301	1.118.917	1.262.218	-
Debiti tributari	1.441.347	-517.526	923.821	1.441.347	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	90.250	-19.299	70.951	90.250	-
Altri debiti	3.341.402	-51.673	3.289.729	3.341.402	-
Totale	12.808.362	-1.378.199	11.430.163	10.637.124	1.524.838

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	4.501.907	1.524.838	6.026.745

Rispetto all'esercizio precedente, sono state rimborsate le rate scadute dei finanziamenti in essere per complessivi Euro 2.185.392.

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

Debiti verso fornitori

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

Descrizione	Dettaglio	Importo 31/12/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
Debiti verso fornitori		1.118.917	1.262.218	(143.301)

Debiti tributari

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

Descrizione	Dettaglio	Importo 31/12/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
Debiti tributari				
	Iva	14.235	66.660	-52.425
	Ritenute su redditi lav. autonomo	37.036	88.199	-51.163
	Ritenute Irpef dipendenti	47.896	66.914	-19.018
	Ritenute d'acconto proprietari	500.483	840.805	-340.322
	Rateizzazione Ader	16.804	0	16.804
	Ires	172.167	319.837	-147.670
	Irap	135.201	58.932	76.269
	Totale	923.821	1.441.347	-517.526

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 31/12/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
<i>Debiti verso istituti di previdenza sociale</i>				
	INPS dipendenti	60.263	82.906	-22.643
	INPS amministratore	3.240	3.240	0
	INPS rateizzazione	4.231	0	4.231
	INAIL	206	2.488	-2.282
	Fondi previdenza complementare	3.011	1.616	1.395
	Totale	70.951	90.250	-19.299

Altri debiti

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

Descrizione	Dettaglio	Importo 31/12/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
<i>Altri debiti</i>				
	Clienti c/anticipi	2.746.133	2.673.491	72.642
	Compensi amministratori	26.309	26.351	-42
	Debiti diversi v/terzi	0	60.061	-60.061
	Sindacati c/ritenute	726	631	95
	Gestione rimborsi sinistri e assicurazioni	3.116	8.458	-5.342
	Debiti acq. partecipazione DOMUS RENTAL	150.012	260.000	-109.988
	Debiti verso il personale	363.432	312.410	51.022
	Totale	3.289.729	3.341.402	-51.673

Per quanto concerne la voce "clienti c/anticipi", si tratta degli anticipi ricevuti da clienti al 31/12/2025 ma relativi a soggiorni ancora da effettuarsi. Ciò in quanto l'azienda riscuote, all'atto della prenotazione, il 30% del costo del soggiorno.

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale Debiti
ITALIA	6.026.745	820.452	923.821	70.951	671.109	8.513.078
ALTRI PAESI UE		297.765			1.008.820	1.306.585
EXTRA-UE		700			1.609.801	1.610.501
Totale	6.026.745	1.118.917	923.821	70.951	3.289.729	11.430.163

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

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

	Importo 31/12/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
Ratei passivi	25.791	12.898	12.893
Totale ratei e risconti passivi	25.791	12.898	12.893

NOTA INTEGRATIVA, CONTO ECONOMICO

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

VALORE DELLA PRODUZIONE

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

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

Categoria di attività	Importo 31/12/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
Ricavi per locazioni e soggiorni	37.338.840	33.812.057	3.526.783
Totale	37.338.840	33.812.057	3.526.783

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.


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

Area geografica	Importo 31/12/2025
ITALIA	5.172.437
ALTRI PAESI UE	14.430.782
EXTRA-UE	17.735.621
Totale	37.338.840

Il Valore della Produzione al 31/12/2025 ammonta ad Euro 37.670.778 e registra un incremento rispetto all'esercizio precedente (Euro 33.812.057).

Dettaglio degli altri ricavi e proventi

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

Per quanto riguarda la voce "recessi anticipati" per Euro 347.208, si tratta per la quasi totalità di penali applicate da Emma Villas ai proprietari delle strutture ricettive e non, per inadempienze contrattuali.

Descrizione	Importo 31/12/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
Sopravvenienze attive varie	112.995	33.604	79.391
Arrotondamenti attivi	80	282	-202
Altri proventi	38.983	10.317	28.666
Recessi anticipati	179.880	347.208	-167.328
Totale	331.938	391.411	-59.473

COSTI DELLA PRODUZIONE

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

Descrizione	Valore 31/12/2025	Valore 31/12/2024	Variazione
Costi per materie prime	20.607.596	20.209.788	397.808
Costi per servizi	11.583.508	10.938.901	644.607
Costi per godimento beni di terzi	743.238	604.635	138.603
Costi per il personale:			
<i>Salari e stipendi</i>	1.589.580	1.411.267	178.313
<i>Oneri sociali</i>	453.746	423.888	29.858
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	114.581	120.247	-5.666
<i>Trattamento di quiescenza e simili</i>			
<i>Altri costi</i>	0	10.850	-10.850
Ammortamenti e svalutazioni:			
<i>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	1.131.810	1.016.883	114.927
<i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	31.193	26.889	4.304
<i>Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>			
<i>Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle</i>			
<i>Variazione delle rimanenze</i>	-4.251	18.649	-22.900
<i>Accantonamenti per rischi</i>		0	0
<i>Oneri diversi di gestione</i>	1.165.073	1.111.890	53.183
Totale	35.893.887	31.917.409	3.976.478

Relativamente ai costi del personale, si segnala che la società con la quotazione

ha rinforzato la sua struttura manageriale in tutte le aree. Infatti i costi del personale sono aumentati negli ultimi anni nel booking, area commerciale, marketing e amministrativa.

L'incremento dei costi di acquisizione è dovuto principalmente all'incremento dei ricavi, ma comunque in misura meno che proporzionale rispetto a questi ultimi, in considerazione della politica di gestione dei costi messa in atto da parte della società.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Composizione dei proventi da partecipazione

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

Composizione dei proventi finanziari

Si tratta, fondamentalmente, di interessi attivi derivanti da titoli e polizze presenti fra le immobilizzazioni finanziarie e su operazioni "time deposit".

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	183.259	32.589	215.848

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 31/12/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
<i>Interessi ed altri oneri finanziari</i>				
	Interessi passivi c/c	24.230	8.728	15.502
	Interessi passivi su finanziamenti	159.029	147.126	11.903
	Interessi passivi dilazioni di pag.	31.277	11.676	19.601
	Altri interessi passivi	1.081	18.595	-17.514
	Oneri finanziari banche		19.471	-19.471
	Oneri finanziari diversi	230,51	114	117
	Totale	215.848	205.710	10.138

IMPORTO E NATURA DEI SINGOLI ELEMENTI DI RICAVO/COSTO 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.


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

COSTI	IMPORTI	DESCRIZIONE
Rimborsi per caro energia	190.587	Natura straordinaria. Non ripetibile nell'esercizio 2026
Virtual Tour	456.074	Natura straordinaria.
Sopravvenienze Passive straordinarie	137.151	Natura straordinaria.
Sanzioni Tributarie straordinarie	66.486	Natura straordinaria.
TOTALE:	850.298	

Nel presente esercizio non sussistono elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali.

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 2022, per l'importo di Euro 102.554. Sono state inoltre stanziare imposte anticipate per l'importo di Euro 187.918 relative al recupero della perdita fiscale dell'esercizio 2024.

IRES:

UTILE ANTE IMPOSTE	237.057
VARIAZIONI IN AUMENTO:	
SANZIONI E MULTE	73.515
AMM.TI INDEDUCIBILI MARCHI	355.840
LEASING INDEDUCIBILE AUTOVETTURE	46.110
NOLEGGIO INDEDUCIBILE AUTOVETTURE	23.734
COSTI X AUTO INDED. AL 80% RF18	54.781
COSTI X AUTO NOLEGGIO INDED. AL 80% RF19	12.850
TELEFONICHE INDED.	9.374
ALTRI COSTI INDEDUCIBILI- 639111	82.571
COMPENSO AMMINISTRATORE	26.309
SOPRAVV. INDED. 70.90.01	31.547
RISTORANTI VIAGGI 100% RF23	89.596
TOTALE	806.226
VARIAZIONI IN DIMINUZIONE:	
SOPRAVV.ATTIVE VENDITA PORSCHE	(28.443)
SOPRAVV.ATTIVE PER RIALINEAMENTO PIANO ADE	(8.380)
COMPENSO AMMINISTRATORE	(26.351)
RISTORANTI VIAGGI 75% RF43 A B	(67.197)
TOTALE	(130.371)
REDDITO IMPONIBILE	912.912
PERDITE PREGRESSE	892.332
PERDITE RIPORTABILI (80% DEL REDDITO IMPONIBILE)	(730.330)
BASE IMPONIBILE IRES	182.582
IRES 24%	43.820

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

IRAP:

A) VALORE DELLA PRODUZIONE		IMPORTO	VARIAZ. +	VARIAZ. -	TOTALI
Ricavi delle vendite e prestazioni	Q1	37.338.840			37.338.840
Variaz. delle rimanenze	Q2				-
Variaz. dei lav. in corso su ordinazione	Q3				-
Incremento di immobilizzaz. per lavori interni	Q4				-
Altri ricavi e proventi	Q5	331.938		36.823	295.115
Totale componenti positivi		37.670.778	-	36.823	37.633.955
B) COSTI DELLA PRODUZIONE					
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	Q7	20.607.596		429	20.607.167
Per servizi	Q8	11.583.508		686.965	10.896.542
Per godimento di beni di terzi	Q9	743.238		70.934	672.304
Ammortamenti delle immob. Materiali	Q10	31.193			31.193
Ammortamenti delle immob. Immateriali	Q11	1.131.810		355.840	775.970
Variaz. delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	Q12	- 4.251			- 4.251
Accantonamenti deducibili	Q13				-
Oneri diversi di gestione	Q14	1.165.073		105.061	1.060.011
Totale componenti negativi		35.258.168	-	1.219.230	34.038.938

VALORE DELLA PRODUZIONE LORDO		3.595.018
- INAIL		1.161
- APPRENDISTI, FORMAZIONE ECC.		
VALORE DELLA PRODUZIONE NETTO		3.593.856
APPRENDISTI		
DEDUZIONE incremento occupazionale		
DEDUZ. FINO AD UN MAX DI 5 DIPENDENTI		
CONTRIBUTI		
DEDUZIONE FORFETARIA		1.769.378
BASE IMPONIBILE		1.824.478
IRAP	4,82%	87.940

UTILE ANTE IMPOSTE	237.056
- IMPOSTE CORRENTI:	
IRÈS	(43.820)
IRAP	(87.940)
- IMPOSTE ANTICIPATE	(175.289)
+ IMPOSTE DIFFERITE	102.554
TOTALE IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	(204.495)
UTILE POST IMPOSTE	32.562

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

NOTA INTEGRATIVA, RENDICONTO FINANZIARIO

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel

patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

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

NOTA INTEGRATIVA, ALTRE INFORMAZIONI

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

DATI SULL'OCCUPAZIONE

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

	Quadri	Impiegati	Operai	Apprendisti	Totale dipendenti
Numero medio	6	32	2	1	41

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

Nel seguente prospetto sono espone 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	532.330	14.562

COMPENSI AL REVISORE LEGALE O SOCIETÀ DI REVISIONE

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti alla Società di revisione nominata a decorrere dal bilancio d'esercizio 2025, nonché per il bilancio consolidato al 31/12/2025.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	39.000	39.000

CATEGORIE DI AZIONI EMESSE DALLA SOCIETÀ

Il capitale sociale, alla data del 31/12/2025, è suddiviso in n. 6.969.500 (seimilioni novecentosessantanove mila cinquecento) azioni ordinarie, per un valore nominale complessivo di Euro 69.695.

TITOLI EMESSI DALLA SOCIETÀ

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

DETTAGLI SUGLI ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETÀ

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

IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

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

	Importo
Impegni	54.726
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	-

Gli impegni sono relativi all'importo dei canoni a scadere dei contratti di locazione finanziaria n. 1079737 e 1113061 sottoscritti con Volkswagen Financial Services.

INFORMAZIONI SUI PATRIMONI E I FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che al 31/12/2025 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 31/12/2025 non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

INFORMAZIONI SULLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

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

- EMMA VILLAS VITT S.S.D. A R.L.: nel corso dell'esercizio 2025, la società presenta costi per servizi pari ad Euro 160.000,00 relativi alla sponsorizzazione della società sportiva Emma Villas Siena, militante nel corso della stagione sportiva 2025/2026 in serie A2.
- EMV INTERNATIONAL LTD: al 31/12/2025 la società presenta ricavi delle vendite e delle prestazioni pari ad Euro 29.410,00 relativi a ricavi per locazioni e soggiorni, nonché costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci per Euro 255.262,00 legati a costi di acquisizione di immobili a disposizione della società nel corso dell'Esercizio 2025.

- FOLLIA S.R.L.: La società, alla data del 31/12/2025 ha sostenuto costi per godimento per beni di terzi per Euro 150.000,00:
 - 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 6.000,00 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 6.000,00 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 18.000,00 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 120.000,00 annui;
 - STUDIO PROFESSIONALE ASSOCIATO "TOLONE": Alla data del 31/12/2025 sono stati sostenuti costi per prestazioni professionali per Euro 67.600,00.
 - FOLLIA S.R.L.: La società, alla data del 31/12/2025, ha sostenuto costi per servizi per Euro 21.473,08 legati a costi di acquisizione di immobili a disposizione della società nel corso dell'esercizio 2025.
 - o Contratto di convenzione privata su immobile sito in Fabriano (TR), in Loc. Il Molinaccio (identificato al Foglio 32, Part. 128). Per il presente esercizio si tratta di un valore di costo di Euro 17.524,90, al netto di storni da parte del proprietario;
 - 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 il presente esercizio si tratta di un valore di costo di Euro 3.948,18, al netto di storni da parte del proprietario.
 - GAP COMPANY SRLS: Alla data del 31/12/2025 sono stati sostenuti costi per un importo pari a Euro 560.700, suddivisi come segue:
 - o Euro 13.200,00 relativi a canone ufficio;
 - o Euro 81.000,00 per consulenze;
 - o Euro 466.500 relativi a contratti di affiliazione commerciale.
 - MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L.: La società, alla data di chiusura dell'esercizio, ha finanziato la presente società controllata per Euro 17.928,00.
- Inoltre, la società ha sostenuto costi nei confronti di quest'ultima per Euro 202.334,00 legati a costi di acquisizione di immobili a disposizione della società nel corso dell'esercizio 2025, nonché ricavi delle vendite e delle prestazioni nei confronti della stessa per Euro 11.497.
- DOMUS RENTAL S.R.L.: La società ha sostenuto costi nei confronti della presente società controllata per Euro 68.881,00 legati a costi di acquisizione di immobili a disposizione della società nel corso dell'esercizio 2025, nonché ricavi delle vendite e delle prestazioni nei confronti della stessa per Euro 183.500.

Crediti verso le consociate iscritti nelle Immobilizzazioni

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione assoluta
MARCHE HOLIDAY VILLAS	17.928	15.000	2.928
Totali	17.928	15.000	2.928


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

Crediti verso le consociate iscritti nell'attivo circolante

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione assoluta
EMV INTERNATIONAL LTD	173.677	139.867	33.810
MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L.	14.020	0	14.020
DOMUS RENTAL SRL	223.870	0	223.870
Totali	411.567	139.867	271.700

Debiti verso le consociate iscritti nel passivo

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione assoluta
MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L.	23.900	0	23.900
DOMUS RENTAL SRL	473	0	473
Totali	411.567	139.867	271.700

Costi sostenuti nei confronti delle parti correlate

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione assoluta
EMMA VILLAS VITT S.S.D. A R.L.	160.000	485.000	-325.000
EMV INTERNATIONAL LTD	255.262	795.485	-540.223
FOLLIA S.R.L.	171.473	234.728	-63.255
STUDIO PROFESSIONALE ASSOCIATO "TOLONE"	67.600	67.600	0
GAP COMPANY SRLS	534.700	543.617	-8.917
MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L.	202.334	126.665	75.669
DOMUS RENTAL SRL	68.881	0	68.881
Totali	1.460.250	2.253.095	-861.726

Ricavi realizzati nei confronti delle parti correlate

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione assoluta
EMV INTERNATIONAL LTD	29.410	138.077	-108.667
MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L.	11.497		11.497
DOMUS RENTAL SRL	183.500		183.500
Totali	224.407	138.077	86.330

INFORMAZIONI SUGLI ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE
Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto

Pag. 64 di 96

riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si segnala che in data 25/03/2026 è stato sottoscritto l'atto di fusione per incorporazione della società controllata MARCHE HOLIDAY VILLAS S.r.l.

Inoltre, nei primi mesi del 2026 prosegue l'implementazione del piano tecnologico orientato allo sviluppo di strumenti in grado di:

- migliorare la user experience dei clienti in tutte le sue dimensioni digitali
- rafforzare il rapporto con i proprietari e con la rete di partner e operatori
- potenziare le automazioni interne

Il quadro degli investimenti tecnologici ha riguardato:

- **la realizzazione della nuova piattaforma proprietaria di Customer Service, EV Customer Plus**, sviluppata in collaborazione con un partner tecnologico, con l'obiettivo di confermare un livello altissimo di reattività agli input e richieste di assistenza di ospiti e proprietari e trasformare il servizio clienti di Emma Villas strutturato con un team interno di 7 operatori di grande esperienza (più 5 persone esterne), in un modello omnicanale avanzato, in grado di combinare automazione tecnologica e supporto umano, 7 giorni su 7.

- **lo sviluppo del nuovo e-commerce integrato per l'acquisto di esperienze, servizi comfort in villa, polizze assicurative opzionali e altri extra** esclusivi, per rendere l'esperienza di acquisto più intuitiva e flessibile.

- **sviluppo preliminare della piattaforma loyalty** sul target guest e host.

Dal punto di vista gestionale, il progetto di sviluppo tecnologico introduce anche una **struttura più evoluta lato back office**, con una nuova anagrafica dei servizi, strumenti dedicati alla gestione dei fornitori, calendari operativi e sistemi di controllo che consentono una gestione più efficiente dell'offerta.

Il sistema consente di presidiare al meglio la crescita della domanda di massima flessibilità, non solo per quanto riguarda arrivi e partenze in qualsiasi giorno della settimana — esigenza che aveva già portato all'introduzione di un calendario flessibile — ma anche in relazione alle tariffe turistiche.

L'azienda alla domanda di massima flessibilità ha risposto sia da un punto di vista di politiche commerciali (definendo nel 2025 più tariffe e condizioni di pagamento per la stessa villa e lo stesso periodo), che rafforzando l'interfaccia digitale e la user experience consentendo agli utenti di visualizzare e scegliere l'opzione più adatta alle proprie esigenze.

Questi avanzamenti tecnologici supportano già dal 2025 le nuove campagne digitali su condizioni di prenotazione flessibili o la possibilità per il guest di proporre un prezzo di acquisto per il soggiorno.

A supporto del focus strategico sull'apertura costante di nuovi canali di vendita è da segnalare infine l'investimento nel **potenziamento della connettività con i principali operatori e partner strategici**, tramite API

(Application Programming Interface): l'upgrade tecnologico, il cui rilascio è avvenuto nel mese di marzo, garantisce un accesso più fluido ed efficiente all'offerta di ville ed esperienze per oltre 300 operatori internazionali.

In ambito marketing, nel 2026 — anno del ventesimo anniversario dell'azienda — si conferma la pianificazione di campagne televisive, affiancata da un piano di marketing territoriale mirato e dallo **sviluppo di partnership strategiche**, tra cui quella con l'Università IULM, orientata all'evoluzione delle campagne Google Ads, al rafforzamento dell'indicizzazione organica e all'ottimizzazione del sito web, con particolare attenzione al posizionamento, alla navigabilità e alle dinamiche di ricerca basate su intelligenza artificiale.

Confermati gli investimenti su B2B e Experience (focus food e esperienze in villa) attraverso l'ampliamento di partnership strategiche con key player in nuovi mercati e sul segmento Corporate (promozione su piattaforme di welfare e loyalty aziendali).

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

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

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

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

- contratto di interest rate swap n. 36034411 sottoscritto con Banca Intesa Sanpaolo in data 10/07/2020, del capitale di Euro 2.000.000, con scadenza 10/07/2026 – Mark to market: Euro 2.137;
- contratto di interest rate swap n. 24173088 sottoscritto con BNL in data 15/09/2020, del capitale di Euro 1.000.000, con scadenza 15/09/2026 – Mark to market: Euro 1.672;
- 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.

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 31/12/2025 comunicato dagli Istituti di Credito, per complessivi Euro 3.809. 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 31/12/2025, 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 2025, non ha posseduto azioni o quote della controllante in quanto nell'esercizio non sussisteva ancora alcuna società controllante.

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI DELLA SOCIETÀ

Come già indicato nei precedenti bilanci, 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.

Come già sopra indicato, il capitale è suddiviso in n. 6.969.500 (seimilioni novecentosessantanovemila cinquecento) 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

Nel bilancio d'esercizio al 31/12/2025 della EMMA VILLAS S.P.A. non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per un valore superiore al loro fair value.

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

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

Codice CAR	Codice CE	Titolo Misura	Tipo Misura	COR	Titolo Progetto	Data Concessione	Elemento Aiuto
27647	SA.106009	Esonero dal versamento dei contributi previdenziali per l'assunzione di giovani lavoratori (art. 1 comma 10-15 L. 178/2020 - art. 1 comma 297 L. 197/2022)	Regime di aiuti	23519014	Esonero contributivo per le assunzioni di giovani lavoratori effettuate dal 1 luglio 2022 al 31 dicembre 2023 (art. 1, comma 297, L. 197/2022)	31/01/2025	€ 967,66
28040	SA.109544	Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese	Regime di aiuti	24068786	Fondo di Garanzia lg.662/96	11/03/2025	€ 22135,81
31306		CREDITO DI IMPOSTA PER LE SPONSORIZZAZIONI SPORTIVE	Regime di aiuti	24105392	SPONSORIZZAZIONI SPORTIVE 1 TRIM. 2023	17/03/2025	€ 10000,00

NOTA INTEGRATIVA, PARTE FINALE

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare come segue l'utile d'esercizio di Euro 32.561:

- Euro 32.561 a nuovo.

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2025 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

EMMA VILLAS S.p.A.

Roma (RM) – 30 marzo 2026

Il Presidente del CdA

Giammarco Bisogno

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Giammarco Bisogno', written over a horizontal line. The signature is stylized with a large initial 'G' and a long horizontal stroke.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Giammarco Bisogno', written over a horizontal line. The signature is stylized with a large initial 'G' and a long horizontal stroke.

EMMA VILLAS SPA
Via Antonio Bertolini, 8
00197 Roma (RM)
P.A.A. 01184760522



BILANCIO CONSOLIDATO

Emma Villas S.p.A.

AL 31/12/2025


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

Stato Patrimoniale Attivo	31/12/2025	31/12/2024
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		-
1) costi di impianto e di ampliamento	914.310	1.247.869
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	907.802	494.096
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.990.994	5.350.742
5) avviamento	13.134	17.533
6) immobilizzazioni in corso e acconti	93.250	495.048
7) altre	1.229.327	1.326.247
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>8.148.817</i>	<i>8.931.535</i>
II - Immobilizzazioni materiali		-
2) impianti e macchinario	1.253	1.295
3) attrezzature industriali e commerciali	5.267	8.289
4) altri beni	172.706	177.262
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>179.226</i>	<i>186.846</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie		-
2) crediti		
d-bis) verso altri	320.248	254.117
esigibili entro l'esercizio successivo	320.248	254.117
<i>Totale crediti</i>	<i>320.248</i>	<i>254.117</i>
3) altri titoli	1.950	1.950
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>322.198</i>	<i>256.067</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>8.650.241</i>	<i>9.374.448</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		-
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	53.680	49.429
4) prodotti finiti e merci	4.500	5.022
<i>Totale rimanenze</i>	<i>58.180</i>	<i>54.451</i>
II - Crediti		-
1) verso clienti	2.970.950	2.218.548
esigibili entro l'esercizio successivo	2.970.950	2.218.548
5-bis) crediti tributari	380.965	636.768
esigibili entro l'esercizio successivo	377.731	626.708
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.234	10.060
5-ter) imposte anticipate	45.195	220.484
5-quater) verso altri	1.267.781	1.244.957
esigibili entro l'esercizio successivo	1.233.813	1.212.307
esigibili oltre l'esercizio successivo	33.968	32.650
<i>Totale crediti</i>	<i>4.664.891</i>	<i>4.320.757</i>
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		-
5) strumenti finanziari derivati attivi	3.809	25.975
6) altri titoli	3.741.920	3.383.443
<i>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	<i>3.745.729</i>	<i>3.409.418</i>
IV - Disponibilità liquide		-
1) depositi bancari e postali	639.603	2.246.311
2) assegni	4.500	4.500
3) danaro e valori in cassa	10.964	9.190
<i>Totale disponibilità liquide</i>	<i>655.067</i>	<i>2.260.001</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>9.148.239</i>	<i>10.044.627</i>
D) Ratei e risconti	281.046	57.168
Totale attivo	18.055.154	19.476.243

Stato Patrimoniale Passivo	31/12/2025	31/12/2024
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	69.695	69.695
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.189.655	3.189.655
III - Riserve di rivalutazione	955.761	955.761
IV - Riserva legale	14.000	14.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	(85.300)	(2)
<i>Totale altre riserve</i>	<i>(85.300)</i>	<i>(2)</i>
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	3.809	25.975
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	42.196	1.459.393
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	6.323	(1.502.489)
<i>Totale patrimonio netto di terzi</i>		
Totale patrimonio netto consolidato	4.196.139	4.211.988
Totale patrimonio netto	4.196.139	4.211.988
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.434.266	1.536.820
4) altri	-	-
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>1.434.266</i>	<i>1.536.820</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	611.763	523.595
D) Debiti		
4) debiti verso banche	6.045.020	6.673.145
esigibili entro l'esercizio successivo	4.520.182	4.270.445
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.524.838	2.402.700
6) acconti	282.673	151.880
esigibili entro l'esercizio successivo	282.673	151.880
7) debiti verso fornitori	1.073.379	1.378.943
esigibili entro l'esercizio successivo	1.073.379	1.378.943
12) debiti tributari	942.069	1.477.535
esigibili entro l'esercizio successivo	793.187	1.477.535
esigibili oltre l'esercizio successivo	148.882	
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	81.015	98.123
esigibili entro l'esercizio successivo	81.015	98.123
14) altri debiti	3.329.011	3.392.681
esigibili entro l'esercizio successivo	3.329.011	3.392.681
<i>Totale debiti</i>	<i>11.753.167</i>	<i>13.172.307</i>
E) Ratei e risconti	59.819	31.533
Totale passivo	18.055.154	19.476.243


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

Conto Economico	31/12/2025	31/12/2024
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	41.054.883	34.302.112
5) altri ricavi e proventi		
Altri	381.551	393.290
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>381.551</i>	<i>393.290</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>41.436.434</i>	<i>34.695.402</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	20.889.727	20.397.897
7) per servizi	14.569.834	11.176.474
8) per godimento di beni di terzi	814.710	633.263
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.726.404	1.492.450
b) oneri sociali	489.113	433.805
c) trattamento di fine rapporto	122.646	124.327
e) altri costi	644	10.850
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>2.338.807</i>	<i>2.061.432</i>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.246.945	1.102.183
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	33.172	26.889
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>1.280.117</i>	<i>1.129.072</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(3.729)	18.649
14) oneri diversi di gestione	1.280.313	1.151.088
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>41.169.779</i>	<i>36.567.875</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	266.655	(1.872.473)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		-
d) proventi diversi dai precedenti		-
Altri	209.731	256.557
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>209.731</i>	<i>256.557</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>209.731</i>	<i>256.557</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		-
Altri	217.856	206.051
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>217.856</i>	<i>206.051</i>
17-bis) utili e perdite su cambi	(1.670)	(1.014)
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(9.795)</i>	<i>49.492</i>
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	29.746
19) svalutazioni		-
a) di partecipazioni	-	5.250
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	2.207
<i>Totale svalutazioni</i>	<i>-</i>	<i>7.457</i>
<i>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)</i>	<i>-</i>	<i>22.289</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	256.860	(1.800.692)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	177.802	9.595
imposte differite e anticipate	72.735	(307.798)
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>250.537</i>	<i>(298.203)</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	6.323	(1.502.489)
Risultato di pertinenza del gruppo	6.323	(1.502.489)

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

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 31/12/2025

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

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 il bilancio consolidato in assenza di obbligo normativo.

Il bilancio consolidato di Gruppo al 31/12/2025, predisposto sulla base delle disposizioni di cui all'art. 25 del D.Lgs. 127/91 e sottoposto a revisione contabile volontaria da parte della società BDO Audit Services S.r.l. ai sensi del D.Lgs. 39/2010, è costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico, redatti secondo gli schemi previsti dalla normativa vigente, dalla presente nota integrativa che fornisce le informazioni richieste dalle disposizioni di legge in materia di bilancio consolidato, nonché dal rendiconto finanziario. Si specifica che, per quest'ultimo documento, non vi è la colonna relativa all'esercizio di raffronto in quanto si tratta del primo esercizio di redazione del rendiconto consolidato.

Nella predisposizione del bilancio consolidato e dei bilanci d'esercizio 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.

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

La data di riferimento del bilancio consolidato coincide con la data di chiusura del bilancio d'esercizio dell'impresa controllante e delle imprese incluse nel consolidamento.

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

AREA DI CONSOLIDAMENTO ED ATTIVITÀ DEL GRUPPO

Il bilancio consolidato del Gruppo comprende il bilancio della EMMA VILLAS S.p.A. e delle società sulle quali detiene direttamente la maggioranza del capitale sociale, ovvero esercita un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria delle stesse.

Le società incluse nell'area di consolidamento sono consolidate con il metodo integrale. 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.

Si precisa inoltre 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 per quest'ultima società sono stati consolidati i valori di bilancio alla data di chiusura dello stesso (30/09/2025).

Di seguito si riporta l'elenco delle società consolidate:

Denominazione	Sede Legale	Capitale sociale	Quota posseduta	
		(in euro)	Diretta	Indiretta
Emma Villas S.p.A.	Roma	69.695		
Marche Holiday Villas S.r.l.	Fano (PU)	20.000	100%	
Domus Rental S.r.l.	Affi (VR)	30.000	100%	
EMV International Ltd.	Londra (UK)	115	100%	

Non vi sono partecipate non consolidate.

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dell'attività svolta dalle singole società.

EMMA VILLAS S.P.A.

Società capogruppo, è un primario Tour Operator Incoming italiano attivo con più di 25 anni di esperienza 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.

MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L.

Società storica nel segmento villa rentals con un brand ("Marche Holiday") affermato in oltre 15 anni di attività, con un portfolio di n. 23 ville premium in esclusiva, focalizzato nella regione delle Marche e con un Management senior e riconosciuto nel settore.

DOMUS RENTAL S.R.L.

Il brand acquisito nel 2024, ha una forte caratterizzazione territoriale. Disponeva, al momento dell'acquisizione, di un portfolio di 72 unità tra ville 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.

EMV INTERNATIONAL LTD.

Società con sede in UK, con un brand conosciuto ("Massimo Villas"), entrata a far parte del Gruppo nel mese di novembre del 2021 ed un portfolio originario di n. 27 ville premium lux in esclusiva, principalmente focalizzato in Sicilia.

Metodi di consolidamento e di conversione

I principi adottati rispettano le regole statuite dal D.Lgs. 127/91, interpretate e integrate dai principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Il metodo di consolidamento è quello dell'integrazione globale, sia per quanto riguarda i valori patrimoniali sia economici, salvo quanto specificato sopra circa il consolidamento di Domus Rental S.r.l., che, in sintesi, prevede:

- l'assunzione delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle imprese consolidate;
- l'eliminazione del valore di carico delle partecipazioni incluse nell'area di consolidamento a fronte del relativo patrimonio netto, all'atto del primo consolidamento. Le eventuali differenze sono imputate nel bilancio consolidato, ove possibile, agli elementi dell'attivo e del passivo. L'eventuale residuo, se negativo, viene iscritto nella voce del patrimonio netto denominata "Riserva di

consolidamento" ovvero, quando esso sia dovuto a previsioni di risultati economici sfavorevoli, è iscritto in un'apposita voce denominata "Fondo di consolidamento per rischi ed oneri"; se positivo, viene iscritto nella voce denominata "Differenza di consolidamento o avviamento" ovvero, qualora se ne presentino i presupposti, viene portato in diretta diminuzione della riserva di consolidamento fino a concorrenza della stessa. Il valore della "Differenza di consolidamento o avviamento" viene ammortizzato tenuto conto della natura dello stesso e della prevedibile vita utile futura ed in ogni caso per un periodo non superiore a 10 anni;

- l'elisione dei debiti e dei crediti intercorrenti fra le imprese incluse nell'area di consolidamento;
- l'elisione delle partite di costo e di ricavo intercorse fra le imprese consolidate;
- l'eliminazione degli utili e delle perdite "interne", ossia quelle derivanti da eventuali operazioni tra imprese consolidate che non si siano realizzati all'esterno del Gruppo attraverso successivi scambi con terze parti, relative a cessioni di beni che permangono come rimanenze o immobilizzazioni presso l'impresa acquirente;
- l'eventuale quota di Patrimonio Netto di competenza di terzi delle controllate consolidate è esposta in una apposita voce del Patrimonio Netto; l'eventuale quota di terzi del risultato netto di tali società viene evidenziata separatamente nel Conto Economico Consolidato;
- gli eventuali dividendi da partecipazioni consolidate contabilizzati come proventi da partecipazioni nel Conto Economico della Capogruppo o delle altre società consolidate con il metodo integrale sono eliminati dal Conto Economico Consolidato.

Per il presente esercizio, è stato rilevato un avviamento netto di Euro 686.893 in quanto, per tutte le partecipate, la differenza fra il valore della partecipazione indicato nel bilancio della capogruppo e il patrimonio netto delle partecipate è risultata positiva.

PRINCIPI GENERALI E CRITERI DI VALUTAZIONE

Il presente bilancio consolidato è stato predisposto tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 applicabili a partire dall'esercizio 2016 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili OIC.

In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

Inoltre, per effetto delle modifiche apportate ai prospetti di bilancio con l'abolizione dei conti d'ordine nello stato patrimoniale, l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale è commentato in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

Per quanto riguarda l'attività della Società e i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato dagli Amministratori nella loro Relazione sulla Gestione e nel prosieguo della presente nota integrativa.

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa.

I principi adottati permettono una rappresentazione chiara, corretta e veritiera della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato d'esercizio del Gruppo.

Il Bilancio consolidato del Gruppo è stato redatto nel presupposto della continuità aziendale. Si evidenzia che il presupposto della continuità aziendale, sulla base del quale è stato redatto il presente bilancio consolidato, è un principio fondamentale nella redazione del bilancio. In base a tale presupposto, tecnicamente l'impresa viene normalmente considerata in grado di continuare a svolgere la propria attività in un prevedibile futuro (almeno 12 mesi a partire dalla data di riferimento del bilancio) senza che vi sia né l'intenzione né la necessità di metterla in liquidazione, di cessare l'attività o di assoggettarla a procedure concorsuali come previsto dalla legge o da regolamenti.

Le attività e le passività vengono, pertanto, contabilizzate in base al presupposto che l'impresa sia in grado di realizzare le proprie attività e far fronte alle proprie passività durante il normale svolgimento dell'attività aziendale.

Tenuto conto della complessa situazione economica generale e di quella particolare che interessa le società del Gruppo, si sono presi in considerazione i principali elementi che evidenziano le situazioni di rischio e le relative contromisure adottate dal Gruppo. Sulla base dei rischi e delle incertezze in essere e delle iniziative adottate, gli Amministratori ritengono sussistente il presupposto della continuità aziendale sulla base del quale è stato redatto il presente bilancio consolidato.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, salvo per quanto riguarda la EMV INTERNATIONAL Ltd., la quale redige il bilancio secondo il principio di cassa, che è stato mantenuto anche ai fini del presente bilancio consolidato in quanto la conversione secondo il principio di competenza economica risulta irrilevante.

La rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e proventi da non riconoscere in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

Non vi sono elementi eterogenei compresi nelle singole voci.

I criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato, in linea con quelli adottati dalla Capogruppo, sono determinati in conformità con le disposizioni del Codice Civile e del decreto legislativo 127/91, senza operare alcuna deroga.

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, previo consenso del Collegio Sindacale laddove previsto.

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.

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.

L'avviamento è iscritto nell'attivo patrimoniale solo se è acquisito a titolo oneroso, ha un valore quantificabile, è costituito all'origine da oneri e costi ad utilità differita nel tempo che garantiscano quindi benefici economici futuri ed è soddisfatto il principio della recuperabilità del relativo costo.

Le immobilizzazioni immateriali che, alla data di chiusura dell'esercizio, risultino durevolmente di valore inferiore a quello di iscrizione in bilancio sono iscritte a tale minor valore. Qualora vengano meno le cause che hanno generato le svalutazioni, i valori delle immobilizzazioni sono ripristinati nei limiti delle svalutazioni effettuate e tenendo conto degli ammortamenti maturati. Il ripristino di valore non è effettuato per l'avviamento.

Costi di impianto e di ampliamento

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

Beni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del valore recuperabile. Il costo di produzione corrisponde all'insieme di tutti i costi di fabbricazione sostenuti fino all'entrata in funzione del bene, sia che si tratti di costi ad esso direttamente riferibili, sia che si tratti di costi relativi a lavorazioni comuni per la quota ragionevolmente ad esso imputabile.

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

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

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

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche

richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

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

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

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

Crediti

I crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie sono iscritti al loro valore nominale, in quanto l'applicazione del criterio del costo ammortizzato è risultata irrilevante.

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.

Merci

Il costo delle rimanenze delle merci di natura fungibile è stato calcolato con il metodo del costo medio ponderato in alternativa al costo specifico stante l'impossibilità tecnica o amministrativa di mantenere distinta ogni unità fisica in rimanenza.

Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426, n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

In particolare, si tratta di rimanenze di vino e bevande, magazine, brochure, biancheria e materiali per le ville.

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.1) bis e le variazioni positive o negative dei fair value tra due esercizi sono rilevati nella voce di patrimonio netto "VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi", trattandosi di derivati di copertura.

Per quanto riguarda la modalità di determinazione del fair value, tale valore è assunto pari al mark to market comunicato dagli Istituti di Credito, come meglio descritto nel prosieguo della presente nota integrativa.

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 degli eventuali 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, laddove presenti, 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, laddove presenti, vengono effettuati in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

Per i debiti iscritti in bilancio è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione.

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

Deroghe ai sensi del 4° comma art. 2423 c.c.

Si precisa altresì che non si sono verificati casi eccezionali che abbiano richiesto deroghe alle norme di legge relative al bilancio ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 c.c., salvo quanto sopra riferito circa il consolidamento di EMV INTERNATIONAL Ltd., la quale redige il bilancio secondo il principio di cassa, per la quale è stato mantenuto anche ai fini del presente bilancio consolidato in quanto la conversione secondo il principio di competenza economica è risultata irrilevante.

CONSOLIDATO FISCALE NAZIONALE

Nell'esercizio 2024 Emma Villas S.p.A. non ha aderito all'istituto del consolidato nazionale previsto dalla riforma fiscale, introdotta dal D.Lgs n. 344 del 12 Dicembre 2003 e disciplinato negli artt. 117-129 del TUIR.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si rinvia a quanto già riferito nella nota integrativa al bilancio della società capogruppo.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO CONSOLIDATO

Immobilizzazioni Immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad Euro 1.280.117, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad Euro 8.148.817.

Descrizione	Importo 31/12/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
Costi di impianto e di ampliamento	914.310	1.247.869	-333.559
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno	907.802	494.096	413.706
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.990.994	5.350.742	-359.748
Avviamento	13.134	17.533	-4.399
Immobilizzazioni in corso	93.250	495.048	-401.798
Altre immobilizzazioni immateriali	1.229.327	1.326.247	-96.920
Totale	8.148.817	8.931.535	-782.718

Nel corso dell'esercizio, la Società ha proceduto, in applicazione di quanto previsto dall'OIC 24 "Immobilizzazioni immateriali", alla riclassificazione di parte dei costi precedentemente iscritti nella voce "Spese di ricerca e sviluppo", relativi allo sviluppo del sito commerciale e del relativo software, nella voce "Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno". Si tratta, di tutta la consulenza ricevuta da varie software house (come REACT, AUBAY, JASPIT, ecc.) per i necessari investimenti per lo sviluppo innovativo del sito commerciale e del sistema informatico per progetti già finalizzati

In particolare, a seguito di un riesame della natura dei costi sostenuti, anche alla luce delle indicazioni fornite dalla società di revisione, è emerso che gli stessi risultano riferibili a prodotti software identificabili, dotati dei requisiti di tutelabilità giuridica e suscettibili di generare benefici economici futuri, configurandosi pertanto come diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno ai sensi del citato principio contabile.

La riclassificazione è stata effettuata senza effetti sul risultato economico dell'esercizio e non ha comportato modifiche nei criteri di ammortamento precedentemente adottati, né nella vita utile residua delle attività, che rimangono invariati.

Ai fini comparativi, i dati relativi all'esercizio precedente sono stati riesposti, ove necessario, al fine di consentire una corretta comparabilità delle informazioni di bilancio, in coerenza con quanto previsto dall'OIC 29 "Cambiamenti di principi contabili, cambiamenti di stime contabili, correzione di errori, fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

Nella voce "costi di impianto ed ampliamento", oltre ai costi di impianto sostenuti in fase di costituzione della società e dell'azienda, vi sono le spese sostenute per ampliare e sviluppare la struttura societaria e per incrementare la capacità operativa dell'azienda. In particolare vi sono state le seguenti spese capitalizzate:

- "Altri costi di sviluppo": Nel 2025 non vi sono ulteriori capitalizzazioni. Si tratta di consulenze specifiche legate allo sviluppo di nuovi processi per la commercializzazione delle locazioni nelle strutture ricettive.
- "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. Tale progetto è stato concluso nel 2025.

- "Full Property Investment": Emma Villas ha investito, nel 2024, 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". Tale progetto è stato concluso.
- "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, nel 2024, le modalità di acquisizione ed avviato una serie di operazioni di investimento su proprietà ville con una modalità contrattuale (instant buyer stagionale o vuoto per pieno con il property management) nuova 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 (2024/2025) 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 migliorie (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.

Questa strategia acquisitiva, ha visto, nel 2024, l'acquisizione di n 59 ville per le quali è stato richiesto un intervento di migliorie volto alla riqualificazione delle strutture. Pertanto alcune di queste strutture sono entrate tardivamente nella fase di

commercializzazione e di produzione non consentendo come nel caso di altre proprietà se non tardivamente la raccolta di prenotazioni per effetto del ritardo nell'onboarding delle foto (post migliorata).

Nel 2024 è stato inoltre avviato e concluso nel 2025, 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.

La voce "Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere dell'ingegno", a seguito della riclassificazione sopra descritta, riferita ai costi relativi allo sviluppo del sito commerciale e del relativo software, precedentemente iscritti nella voce "Spese di ricerca e sviluppo", è iscritta per l'importo di Euro 907.802.

La voce "Concessioni, licenze, marchi e diritti simili" è costituita:

- dal marchio "EMMA VILLAS" di proprietà della società, 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 4.976.640;
- dal marchio "MARCHE HOLIDAY VILLAS", per l'importo di Euro 14.354.

La voce "Avviamento" è relativa alla società MARCHE HOLIDAY VILLAS S.r.l. e si riferisce all'avviamento iscritto nell'anno 2010 a seguito del conferimento della ditta individuale Sabbatini Laura nella Marche Holiday S.r.l., successivamente oggetto di ulteriore conferimento nella Marche Holiday Villas S.r.l. nell'anno 2024.

Le "Immobilizzazioni in corso ed acconti" si riferiscono ai costi per i progetti di sviluppo in corso, per l'importo complessivo di Euro 93.250.

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" è costituita da:

- migliorie su beni di terzi ed altri costi pluriennali, questi ultimi relativi in particolare alla consulenza ricevuta per la creazione del nuovo modello di CDG (controllo di gestione) incorporato e collegato con il CRM interno. Tale modello consentirà a breve l'utilizzo autonomo da parte delle risorse aziendali. Gli altri costi, fondamentalmente, si riferiscono al "progetto ICON" che consiste nella creazione di

- un sistema strutturato per la valorizzazione/presentazione delle strutture ricettive. L'importo complessivo della presente voce è pari ad Euro 542.434;
- avviamento derivante dalle rettifiche di consolidamento, per l'importo di Euro 686.893, come sopra già descritto, in quanto, per tutte le partecipate, la differenza fra il valore della partecipazione indicato nel bilancio della capogruppo e il patrimonio netto delle partecipate è risultata positiva.

Immobilizzazioni materiali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad Euro 33.172, le immobilizzazioni materiali ammontano ad Euro 179.226.

Descrizione	Importo 31/12/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
Impianti e macchinario	1.253	1.295	-42
Attrezzature industriali e commerciali	5.267	8.289	-3.022
Altri beni materiali	172.706	177.262	-4.556
Totale	179.226	186.846	-7.620

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 rileverebbe il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni e calcolerebbe su tale bene le relative quote di ammortamento, mentre contestualmente rileverebbe 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	212.860
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	26.957
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	54.726
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	4.365

Immobilizzazioni Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie al 31/12/2025 ammontano ad Euro 322.198, come dettagliato nella tabella seguente.

Descrizione	Importo 31/12/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
Crediti	320.248	254.117	66.131
Altri titoli	1.950	1.950	0
Totale	322.198	256.067	66.131

Rimanenze

Complessivamente pari ad Euro 58.180, si riferiscono alle giacenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci.

Crediti

I crediti sono complessivamente pari ad Euro 4.689.263. Di seguito si riporta il dettaglio della voce e le variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	Importo 31/12/2025			Importo 31/12/2024		
	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Crediti verso clienti	2.995.322		2.995.322	2.218.548	0	2.218.548
Crediti tributari	377.731	3.234	380.965	626.708	10.060	636.768
Imposte anticipate	377.731		45.195	220.484	0	220.484
Crediti verso altri	1.233.813	33.968	1.267.781	1.212.307	32.650	1.244.957
Totale	4.984.597	37.202	4.689.263	4.278.047	42.710	4.320.757

Si evidenzia che non vi sono crediti esigibili oltre i 5 anni.

Per quanto concerne i crediti tributari, sono così composti:

Descrizione	Importo
Erario c/iva	238.180
Erario c/imposte sostitutive TFR	37
Ritenute subite su interessi attivi	7.206
Ritenute lavoro autonomo/agenti	7.171
Altre ritenute subite	7.714
Credito Ires	19.350
Credito Irap	62.359
Crediti d'imposta vari	38.948
Totale	380.965

I crediti per imposte anticipate sono iscritti in bilancio nei limiti in cui il loro recupero sia ragionevolmente probabile; in particolare l'iscrizione delle imposte anticipate riflette le valutazioni del Consiglio di Amministrazione in merito alla presenza di un imponibile fiscale nel prossimo futuro tale da permetterne il recupero.

I crediti verso altri sono costituiti come segue:

Descrizione	Importo
Depositi cauzionali	41.967
Acconti a fornitori	242.247
Acconti a proprietari	918.460
Clienti c/anticipazioni in nome e p.c.	586
INAIL dipendenti/collaboratori	437


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

Crediti verso dipendenti	47.174
Crediti vari verso terzi	16.910
Totale	1.267.781

Disponibilità liquide

La voce in esame ha un saldo per il presente esercizio pari ad Euro 655.067, suddivisa come da tabella seguente.

Descrizione	Importo 31/12/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
depositi bancari e postali	639.603	2.246.311	-1.606.708
assegni	4.500	4.500	0
danaro e valori in cassa	10.964	9.190	1.774
Totale	655.067	2.260.001	-1.604.934

Ratei e Risconti

I ratei e risconti attivi sono pari ad Euro 281.046 e sono suddivisi come segue.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Risconti attivi su noleggi e leasing	69.643
	Risconti attivi su premi assicurativi	182.361
	Risconti attivi su canoni software e domini	17.217
	Risconti attivi diversi	10.621
	Ratei attivi su competenze bancarie	1.204
	Totale	281.046

Al 31/12/2025 non vi sono risconti attivi aventi durata superiore a cinque anni.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO CONSOLIDATO

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

Patrimonio netto

Il Patrimonio netto consolidato al 31/12/2025 ammonta ad Euro 4.196.139.

Nella tabella seguente viene esposto il dettaglio delle altre riserve.

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva di consolidamento	-85.299
Riserva elisione utile Domus Rental	-77.956
Totale	-163.255

Per quanto riguarda la riserva di rivalutazione, quest'ultima ha origine dalla

rivalutazione del marchio "EMMA VILLAS", sulla base della perizia di stima giurata redatta dalla Dott.ssa Paola Montrucchio in data 20/06/2022.

Tale riserva è stata ridotta:

- nell'esercizio 2022 per Euro 525.643, a copertura del disavanzo relativo all'operazione di fusione con EMMINA S.R.L. e LE VILLE DI CHIARA S.R.L., derivante dal fatto che le partecipazioni nelle società incorporate erano iscritte in bilancio della EMMA VILLAS per un valore superiore alle relative quote di patrimonio netto;

- nell'esercizio 2023 per Euro 3.074.116, unitamente agli utili a nuovo per Euro 995.766, in contropartita agli elementi dell'attivo confluiti nella beneficiaria FOLLIA S.r.l. a seguito dell'operazione di scissione conclusasi in data 01/02/2023.

Il valore della riserva di rivalutazione risulta pertanto così determinato:

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	69.695	Capitale		-
Riserva da sovrapprezzo 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	Utili	B	14.000
Varie altre riserve	-163.255			-163.255
Totale altre riserve	-163.255			-163.255
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	3.809		E	-
Utili (perdite) portati a nuovo	120.151	Utili	A;B;C	120.151
Totale	4.189.816			3.953.057
Quota non distribuibile				3.832.906
Residua quota distribuibile				120.151

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro

Non risultano quote di patrimonio netto di pertinenza di terzi.

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.

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

Riconciliazione risultato consolidato	
Risultato capogruppo	32.561
Risultato controllate	59.561
Risultato aggregato	92.122
Rettifiche di consolidamento	
Ammortamento avviamento	-85.799
Elisione utile DOMUS	
Utile/perdita consolidato	6.323

Riconciliazione Patrimonio netto consolidato	
PN capogruppo	4.418.876
PN controllate	140.867
Rettifiche di consolidamento	
Elisione del capitale e riserve delle società consolidate	-277.805
Ammortamento avviamento	-85.799
Totale elisioni	-363.604
PN consolidato	4.196.139

Fondi per rischi ed oneri

L'importo del suddetto fondo di Euro 1.434.266 è pari all'accantonamento per le imposte differite calcolate sulla rivalutazione del marchio "EMMA VILLAS".

Trattandosi di una rivalutazione solo civilistica, 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.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il fondo per trattamento di fine rapporto alla data di chiusura dell'esercizio è pari ad Euro 611.763.

Debiti

Il valore dei debiti è complessivamente pari ad Euro 11.777.539. Di seguito si riporta il dettaglio delle singole voci:

Descrizione	Importo 31/12/2025			Importo 31/12/2024		
	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Debiti verso banche	4.520.182	1524838	6.045.020	4.270.445	2402700	6.673.145
Acconti	282.673		282.673	151.880		151.880
Debiti verso fornitori	1.097.751		1.097.751	1.378.943		1.378.943
Debiti tributari	793.187	148.882	942.069	1.477.535		1.477.535
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	81.015		81.015	98.123		98.123
Altri debiti	3.329.011		3.329.011	3.392.681		3.392.681
Totale	10.103.819	1.673.720	11.777.539	10.769.607	2.402.700	13.172.307

Debiti verso banche

Il saldo dei debiti verso banche, pari ad Euro 6.045.020, è comprensivo dei fidi, mutui e finanziamenti passivi ed esprime l'effettivo debito per capitale.

Debiti commerciali

I Debiti commerciali ammontano ad Euro 1.380.424, comprensivi degli acconti per Euro 282.673 e rappresentano l'indebitamento del Gruppo perlopiù nei confronti dei proprietari delle ville.

Debiti tributari

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti tributari", nonché la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	Dettaglio	Importo 31/12/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
<i>Debiti tributari</i>				
	Iva	28.547	66.660	-38.113
	Ritenute su redditi lav. autonomo	37.036	88.324	-51.288
	Ritenute Irpef dipendenti	50.277	67.084	-16.807
	Ritenute d'acconto proprietari	500.483	840.805	-340.322
	Ritenute su altri redditi	0	10.102	-10.102
	Rateizzazione Ader	16.804	0	16.804
	Ires	172.167	334.113	-161.946
	Irap	135.201	62.091	73.110
	Altri tributi	1.555	8.356	-6.801
	Totale	942.069	1.477.535	-535.466

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", nonché la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	Dettaglio	Importo 31/12/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
<i>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>				
	INPS dipendenti	66.681	87.868	-21.187
	INPS amministratore	3.240	3.240	0
	INPS rateizzazione	4.231		4.231
	INAIL	280	2.525	-2.245
	Fondi previdenza complementare	6.583	4.489	2.094
	Totale	81.015	98.122	-17.107

Altri debiti

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Altri debiti", nonché la variazione rispetto all'esercizio precedente.


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

Descrizione	Dettaglio	Importo 31/12/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
<i>Altri debiti</i>				
	Clienti c/anticipi	2.746.133	2.673.491	72.642
	Compensi amministratori	31.038	32.285	-1.247
	Debiti diversi v/terzi	0	60.061	-60.061
	Sindacati c/ritenute	726	631	95
	Gestione rimborsi sinistri e assicurazioni	3.116	8.458	-5.342
	Debiti acq. partecipazione DOMUS RENTAL	150.012	260.000	-109.988
	Debiti verso il personale	381.835	318.681	63.154
	Debiti diversi	16.150	37.050	-20.900
	Totale	3.329.011	3.390.657	-61.646

Per quanto concerne la voce "clienti c/anticipi", si tratta degli anticipi ricevuti da clienti al 31/12/2025 ma relativi a soggiorni ancora da effettuarsi. Ciò in quanto l'azienda riscuote, all'atto della prenotazione, il 30% del costo del soggiorno.

Ratei e Risconti

I ratei e risconti passivi sono pari ad Euro 31.533 e rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza.

IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, il seguente prospetto riporta impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

	Importo
Impegni	54.726
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	-

Gli impegni sono relativi all'importo dei canoni a scadere dei contratti di locazione finanziaria n. 1079737 e 1113061 sottoscritti dalle società del Gruppo con Volkswagen Financial Services:

Passività potenziali

Alla data di chiusura del bilancio consolidato, non sussistono passività potenziali non iscritte in bilancio.

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

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Valore della produzione

Il valore della produzione ammonta complessivamente ad Euro 41.436, come illustrato nella seguente tabella:

Descrizione	Importo 31/12/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	41.054.883	34.302.112	6.752.771
Altri ricavi e proventi	381.551	393.290	-11.739
Totale valore della produzione	41.436.434	34.695.402	6.741.032

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono relativi a locazioni e soggiorni di competenza delle società del Gruppo e, come si evince dalla suddetta tabella, si rileva un evidente incremento rispetto all'esercizio precedente di circa il 20%.

Per quanto riguarda gli altri ricavi e proventi, nella seguente tabella è illustrato il relativo dettaglio, nonché la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	Importo 31/12/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
Sopravvenienze attive varie	162.850	34.416	128.434
Arrotondamenti attivi	967,86	288	679,86
Altri proventi	37.853	11.378	26.475
Recessi anticipati	179.880	347.208	-167.328
Totale	381.551	393.290	-11.739

Per quanto riguarda la voce "recessi anticipati" per Euro 179.880, si tratta di penali applicate da Emma Villas ai proprietari delle strutture ricettive e non, per inadempienze contrattuali.

Costi della produzione

I costi della produzione ammontano complessivamente ad Euro 41.169.779, come illustrato nella seguente tabella unitamente alle variazioni rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Valore 31/12/2025	Valore 31/12/2024	Variazione
Costi per materie prime	20.889.727	20.397.897	491.830
Costi per servizi	14.569.834	11.176.474	3.393.360
Costi per godimento beni di terzi	814.710	633.263	181.447
Costi per il personale:	2.338.807	2.061.432	277.375
Ammortamenti e svalutazioni:	1.280.117	1.129.072	151.045
Variazione delle rimanenze	-3.729	18.649	-22.378
Oneri diversi di gestione	1.280.313	1.151.088	129.225
Totale	41.169.779	36.567.875	4.601.904

Relativamente ai costi del personale, si segnala che la società capogruppo, con la quotazione, ha rinforzato la sua struttura manageriale in tutte le aree. Infatti i costi del personale sono aumentati negli ultimi anni nel booking, area commerciale, marketing e amministrativa.

L'incremento dei costi di acquisizione è dovuto, in parte, all'incremento delle proprietà

in "vuoto per pieno" che comportano dei costi continuativi e meno legati all'effettivo periodo di soggiorno.

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

Proventi e oneri finanziari

Il saldo della gestione finanziaria è negativo per Euro 9.795 ed è composto da interessi attivi su conti correnti e diversi per complessivi Euro 209.731, da interessi passivi per Euro 217.856 e perdite su cambi per Euro 1.670.

Rettifiche di valore di attività finanziarie

La presente voce non risulta valorizzata per il presente esercizio.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte iscritte nel conto economico sono le seguenti:

Descrizione	Importo 31/12/2025
Imposte correnti	177.802
Imposte differite/anticipate	72.735
Totale	250.537

Le suddette imposte sono così ripartite:

Descrizione	Ires	Irap	Altre imposte
Imposte correnti	66.577	96.468	14.757
Imposte differite	102.554		
Imposte anticipate	187.918		
Totale	357.049	96.468	14.757

RICAVI E COSTI DI ENTITÀ O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si evidenzia che nell'esercizio il Gruppo ha sostenuto costi di entità o incidenza eccezionali per Euro 850.298, relativi ai rimborsi ai proprietari per caro energia di natura straordinaria, non ripetibili nell'esercizio 2026 per Euro 190.587, Virtual Tour aventi natura straordinaria per Euro 456.074 e sopravvenienze passive straordinarie per Euro 203.637.

Il Gruppo non ha realizzato nell'esercizio ricavi di entità o incidenza eccezionali.

ALTRE INFORMAZIONI

Raggruppamenti voci di bilancio

Nel bilancio consolidato al 31/12/2025 non sono stati effettuati raggruppamenti di voci.

Numero dipendenti suddiviso per categoria

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva del personale del gruppo alla data del 31/12/2025:

Categoria	2024
Quadri	6
Impiegati	36
Operai	2
Apprendisti	1
Totale	45

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui il Gruppo è stato dichiarato colpevole in via definitiva e non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Compensi di Amministratori e Sindaci

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	532.330	14.562

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti alla Società di revisione nominata a decorrere dal bilancio d'esercizio 2025, nonché per il bilancio consolidato al 31/12/2025.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	39.000	39.000

Rapporti con le parti correlate

Le operazioni infragruppo, con la controllante, le controllate dirette e con altre parti correlate, non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando nell'ordinario corso degli affari delle società del Gruppo. Dette operazioni, quando non concluse a condizioni standard o dettate da specifiche condizioni normative, sono state comunque regolate a condizioni di mercato.

Le principali operazioni infragruppo sono sostanzialmente connesse all'attività resa dalla Capogruppo EMMA VILLAS S.P.A. verso le altre società appartenenti al Gruppo.

Informativa ai sensi della L. 124/2017

La legge 4 agosto 2017, n. 124 (in seguito anche "L. 124/2017" o "Legge annuale per il mercato e la concorrenza"), entrata in vigore in data 29 agosto 2017, si propone di garantire una maggiore trasparenza nel sistema delle relazioni finanziarie tra i soggetti pubblici e gli altri soggetti.

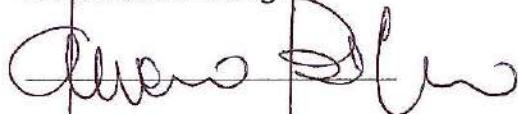
Le previsioni della L. 124/2017 ha introdotto per le imprese nuovi obblighi informativi, relativi a "sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque a vantaggi economici di qualunque genere" ricevuti da amministrazioni pubbliche e da enti a queste equiparate.

La seguente tabella riporta i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare del contributo ricevuto e breve descrizione del beneficio.

Codice CAR	Codice CE	Titolo Misura	Tipo Misura	COR	Titolo Progetto	Data Concessione	Elemento Aiuto
27647	SA.106009	Esonero dal versamento dei contributi previdenziali per l'assunzione di giovani lavoratori (art. 1 comma 10-15 L. 178/2020 - art. 1 comma 297 L. 197/2022)	Regime di aiuti	23519014	Esonero contributivo per le assunzioni di giovani lavoratori effettuate dal 1 luglio 2022 al 31 dicembre 2023 (art. 1, comma 297, L. 197/2022)	31/01/2025	€ 967,66
28040	SA.109544	Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese	Regime di aiuti	24068786	Fondo di Garanzia lg.662/96	11/03/2025	€ 22135,81
31306		CREDITO DI IMPOSTA PER LE SPONSORIZZAZIONI SPORTIVE	Regime di aiuti	24105392	SPONSORIZZAZIONI SPORTIVE 1 TRIM. 2023	17/03/2025	€ 10000,00

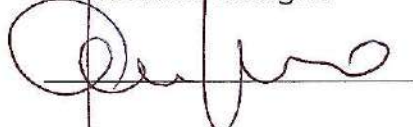
Roma, 30 marzo 2026

Il Presidente del CdA
Giammarco Bisogno



Il legale rappresentante della Società dichiara che il presente documento è conforme all'originale secondo il DPR 445 del 2000.

Il Presidente del CdA
Giammarco Bisogno




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