



Company Presentation

21 Ottobre 2025

EMMA VILLAS

At a Glance

- **Emma Villas** è **leader** nel settore degli **affitti turistici di ville, casali e dimore di pregio** con piscina privata, a cui sono abbinati prodotti e servizi aggiuntivi al soggiorno.
- È il **primo operatore in Italia per numero di proprietà di lusso gestite in esclusiva**, con **presenza capillare in 17 regioni**, principalmente in Toscana e Umbria.

~20

Anni di expertise
nel Luxury
Vacation Rental

+55mila

Ospiti ogni anno
provenienti da
tutto il mondo

3

Flagship
Store

709

Proprietà in
esclusiva nel
1H25*

€31,5mn

Fatturato EV SpA
al 31 agosto
2025**

88%

Clienti finali di
nazionalità estera***

+5.400

Settimane prenotate***
(7.836 nel FY24)

ca. 100

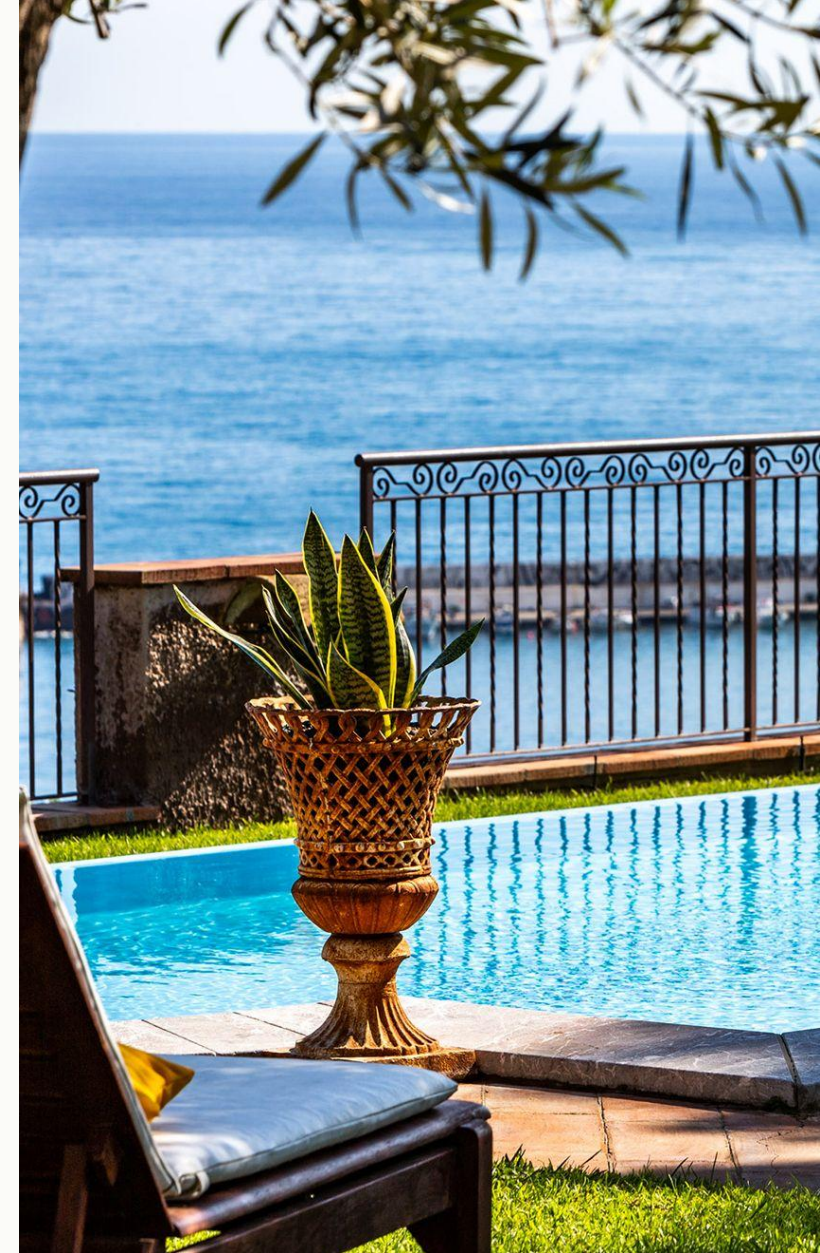
Professionisti
nel team

* Numero di proprietà contrattualizzate dal Gruppo al 30 giugno 2025 (vs 660 nel FY24).

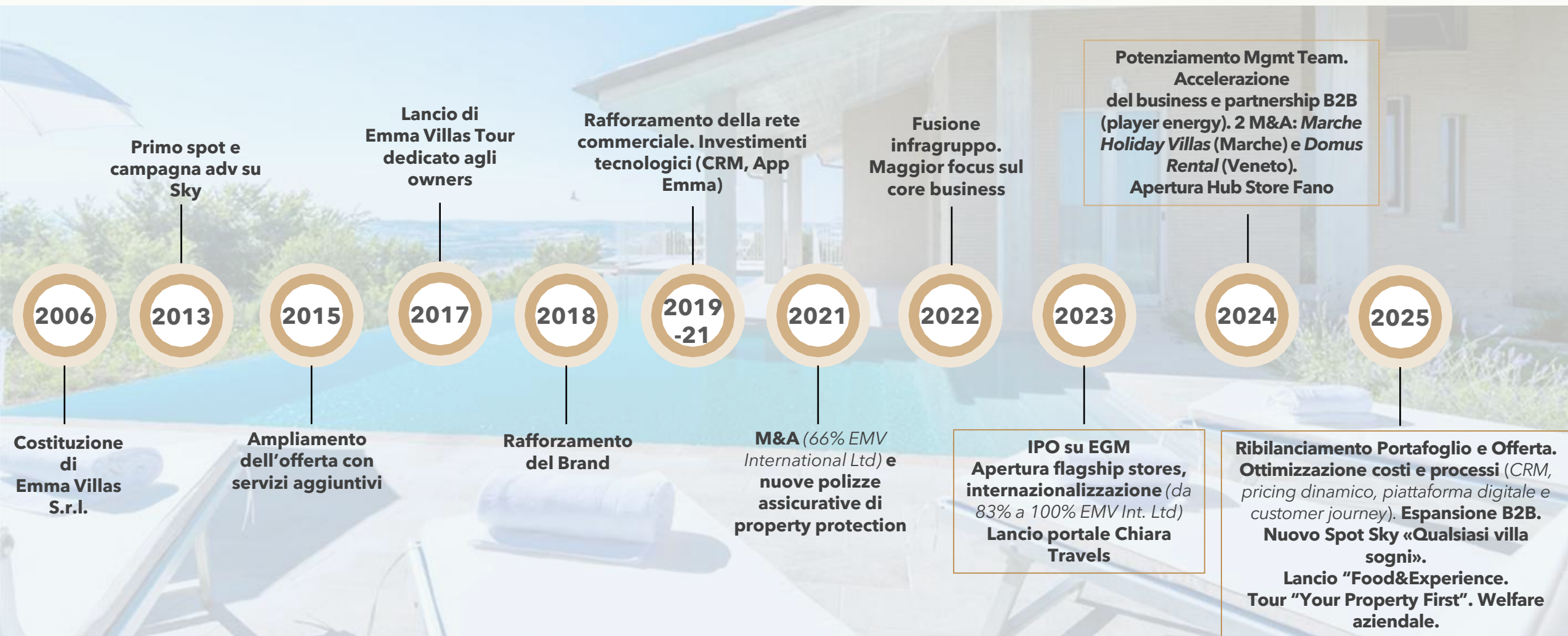
Le proprietà contrattualizzate sono tutte le ville acquisite dal Gruppo EV e il numero differisce dal numero di ville commercializzate (che hanno registrato ricavi) alla stessa data. Il numero di ville commercializzate da EV che hanno generato fatturato nel 2024 sono pari a 621 (+14,6% vs 2023).

**Dati gestionali Emma Villas al 30/09/2025. Include anche parte delle future prenotazioni (sett.-dic. 2025), già confermate al 31/08/2025, e in linea a/a.

***Osservatorio Emma Villas al 20/05/2025. Nel FY24 il totale delle prenotazioni ammonta a 6.158 (+2,4% vs FY23, pari a 6.015).



Storia



Modello di Business

Emma Villas offre un modello unico e integrato per:

Proprietari

Valorizzazione
tutela e
gestione
della
proprietà

EMMA VILLAS

Interlocutore
unico

Ospiti

Esperienza
unica
di soggiorno



1.

**MARKETING E
COMUNICAZIONE**

Ufficio Marketing



2.

**ACQUISIZIONE CONTRATTI DI
GESTIONE IN ESCLUSIVA**

Portfolio Development



3.

CANALI DI VENDITA

Sales & Booking



4.

**GESTIONE ORDINARIA E
STRAORDINARIA**

Ufficio Property
Management e Quality



5.

ASSISTENZA CLIENTI

Ufficio Concierge



Value Chain e Business Process

AZIONI DI MARKETING PROPRIETARI-OSPITI

ONLINE/OFFLINE

- SEO e SEM
- Gestione emmavillas.com, Blog
- Mailing, newsletter e mktg automation
- Social Media e Youtube
- Video e Spot TV
- Multicanalità OTA/portali turistici
- Cataloghi e Brochure (carta/digital)
- Eventi: Fiere e Emma Villas tour
- Advertising su quotidiani /riviste
- PR e Gestione Ufficio Stampa

~70%

% di investimenti in SEM su Google Ads sul totale investimenti in marketing nel 2024

20,7%

Quota accessi diretti al sito Emma Villas (vs 22,9% del 2023)**

ACQUISIZIONE PROPRIETÀ IN ESCLUSIVA

1. RICHIESTA DIRETTA DEI PROPRIETARI

2. SOLIDA RETE COMMERCIALE SUL TERRITORIO NAZIONALE

>90 figure:

- 1 General Manager**
- 2 Area Manager**
- 4 Specialist**
- 6 Commerciali Interni**
- 17 Master Dealer**
- 65 Dealer/Ambassador**



Evoluzione numero proprietà

PRENOTAZIONI E RETI DI VENDITA

CANALE DIRETTO (68% delle prenotazioni 2024, high performance)

SITO WEB



- Disponibilità 24/7 e accessibilità

UFFICIO BOOKING



- Team multilingua
- Disponibilità 7/7 per almeno 10h
- Costante supporto fino al soggiorno



CANALE INDIRETTO (32% delle prenotazioni 2024, OTA e collaborazioni)



Incremento settimane prenotate

GESTIONE PROPRIETÀ

PROPERTY MANAGEMENT

Gestione annuale e stagionale della proprietà e coordinamento del personale addetto alla locazione e manutenzione.

Su richiesta del proprietario: *check-in/check-out ospiti, servizi di pulizia, noleggio e lavaggio biancheria.*

50 Property Manager

QUALITY CHECK

Controlli periodici sulle proprietà (elevati standard di qualità)

6 Professional
34 Quality Inspector

Villas specialist dedicato

VALORIZZAZIONE

Interventi di ristrutturazione e miglioria, su richiesta dei proprietari (progetto ReHome).

SERVIZI PER GLI OSPITI

GUEST CONCIERGE

- Servizio di Guest concierge dedicato a disposizione degli ospiti
- Assistenza per prenotazione servizi e esperienze esclusive (*cuoco privato, autokit viaggio, prima spesa, visite enogastronomiche*)
- Gestione del feedback post soggiorno

4 Concierge interni



Smart Hospitality: App «Emma»

* Dati al 31 dicembre 2024. ** Fonte: Google Analytics

Competenze e Piattaforma tecnologica

INTERMEDIARIO DI PROPRIETÀ IN ESCLUSIVA



Competenze

+25 anni di esperienza nel settore villas rental

Academy

Formazione continua per sviluppo figure stabili e nuove risorse aziendali



Tool Tecnologici

- CRM
- App «Emma»
- Tool valorizzazione proprietà
- Power BI - monitoraggio fasi operative
- Api e Mktg Automation

Procedure

- Acquisizione e gestione ville
- Quality
- Property management
- Concierge
- Smart Hospitality
- Programma Your Property First

Azioni di marketing online e offline

Spot TV



Social



Digital marketing



RETE DI ACQUISIZIONE

Canale diretto

- Agenti e Specialist

Canale indiretto

- Dealer/Brand Ambassador

PROPRIETARI

- > Smart Hospitality
- > Selezione ed esclusività
- > Reddito immediato e garantito
- > Gestione prenotazioni

- > EV Owners Club
- > Copertura assicurativa
- > Multicanalità gratuita
- > Promozione delle ville
- > ReHome

Gestione attiva ville e controllo periodico qualità grazie a rete di:

- > Property manager
- > Quality Inspector

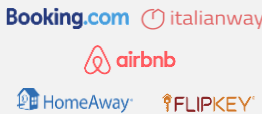
RETE DI VENDITA

Canale diretto

- Ufficio Booking
- Sito web

Canale indiretto

- Piattaforme online e collaborazioni



CLIENTI

- > Assistenza 7/7 gg
- > Guests concierge
- > Servizi aggiuntivi «Food&Experience»

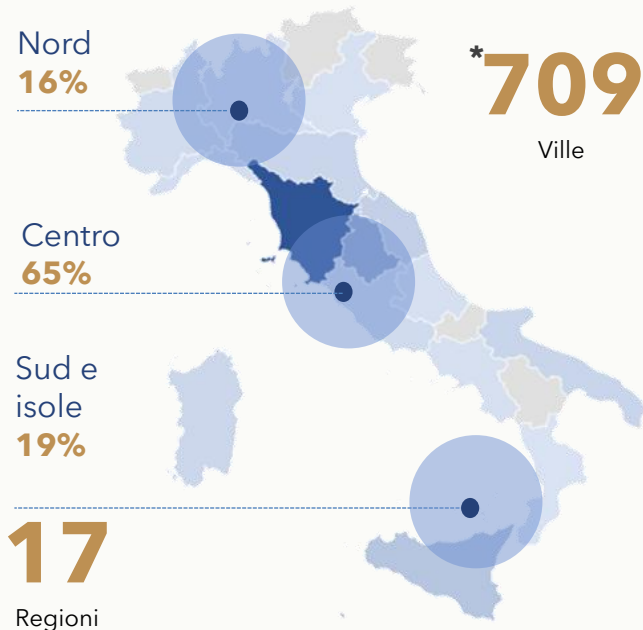
- > Rateizzazione soggiorni
- > Polizza annullamento soggiorno
- > Polizza sanitaria
- > Garanzia Zer0dep

OFFERTA DI PROPRIETÀ IN AFFITTO IN ESCLUSIVA

DOMANDA DI PROPRIETÀ IN AFFITTO IN ESCLUSIVA

Leadership Proprietà in Esclusiva

Distribuzione Capillare delle Proprietà in Italia



** Numero di proprietà contrattualizzate dal Gruppo al 30 giugno 2025 (vs 660 nel FY24).
Le proprietà contrattualizzate sono tutte le ville acquisite dal Gruppo EV e il numero differisce dal numero di ville commercializzate (che hanno registrato ricavi) alla stessa data. Il numero di ville commercializzate da EV che hanno generato fatturato nel 2024 sono pari a 621 (+14,6% vs 2023).

Tipologia di contratti**



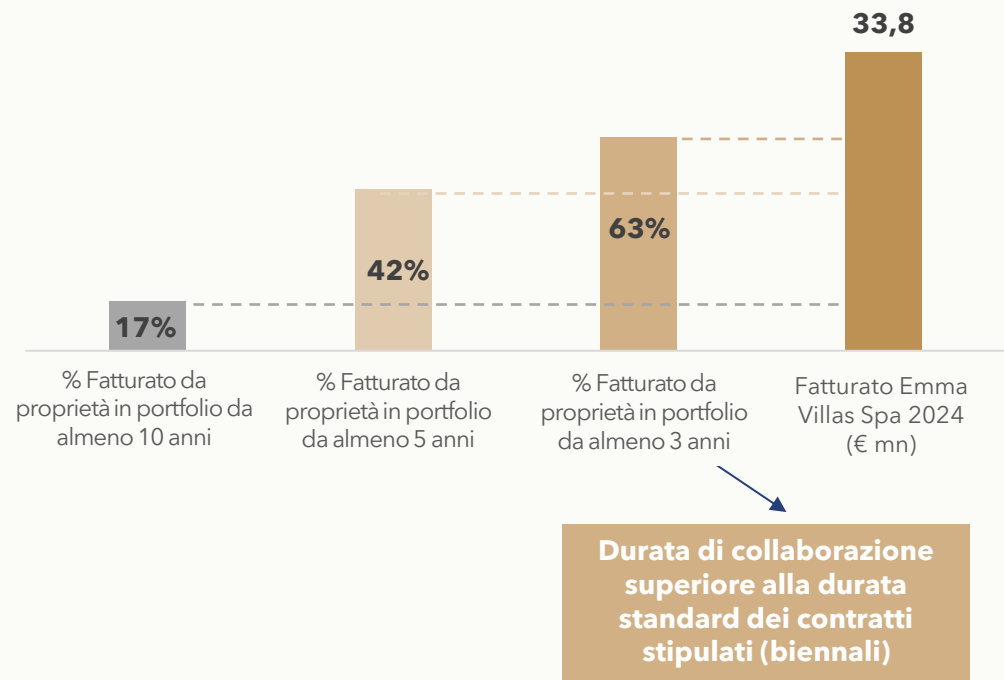
** al 31 dicembre 2024.

Vantaggi della gestione in esclusiva

- Prenotazione online con conferma immediata
- Pianificazione LT investimenti e marketing
- Politiche di pricing autonome
- Flessibilità di calendario
- Garanzia elevati standard qualitativi
- Booking obbligatorio su piattaforma

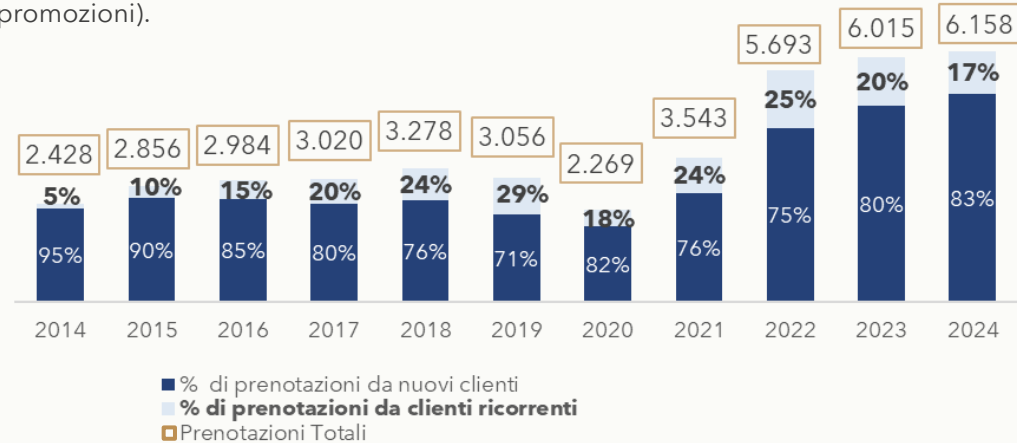
Elevata fidelizzazione di proprietari e clienti

Fidelizzazione proprietari



Fidelizzazione clienti

Solida base di clienti ricorrenti, che hanno già soggiornato una o più volte in passato, anche per effetto delle iniziative dedicate (campagne di comunicazione e promozioni).



Diversificazione per nazione di provenienza

Breakdown prenotazioni per area geografica*



12%
Italia



88%
Estero

*Dati gestionali Osservatorio EV al 20/05/2025.



Osservatorio Emma Villas 2025*

Dati, prospettive e trend: l'offerta Emma Villas intercetta la domanda

KPI operativi Emma Villas*



- +5.400** settimane prenotate
- €5.200** prezzo medio per settimana (vs €4.640 nel 2024)
- €28,2mn**** valore prenotazioni al 20/05/2025 (+4,15% a/a)
- 1,37** settimane di permanenza media ospiti (vs 1,27 nel 2024)

Destinazioni EV più richieste



Regioni Leader

- Toscana:** 32,8% degli italiani - 52,2% degli stranieri
- Umbria:** 11,2% degli italiani - 12,7% degli stranieri
- Sicilia:** 7,6% degli italiani - 7,7% degli stranieri

Regioni in crescita

- Abruzzo** (+100%) - **Lazio** (+27%) - **Puglia** (+14%)

Provenienza ospiti Emma Villas



Principali mercati:

UK (15,7%, in crescita) - **USA** (13,5%) - **Italia** (11,7%, di cui 46,7% da Lombardia) - **Germania** (11,7%, in controtendenza) - **Paesi Bassi** (9,7%).

Mercati emergenti:

Islanda (+187%) - **Spagna** (+117%) - **Israele** (+64%), con predilezione per la vacanza in villa

Trend di mercato «Vacanze 2025»



Healiday

- **Vacanza come cura di sé e rigenerazione psico-fisica** (~90% degli intervistati)
- **Villa indipendente con piscina** come soluzione ideale (>60% degli intervistati)
- **Nuove abitudini: mini-vacanze** (3-4 giorni), **pet-friendly, family services con** focus su: privacy, natura, comfort, servizi personalizzati, digital detox

• Fonte Osservatorio Emma Villas dati gestionali delle prenotazioni Emma Villas al 20 maggio 2025, riferito a soggiorni nel periodo 01/01/25 - 31/12/25:
• ** Al 31/08/2025 il valore prenotazioni confermate ha raggiunto €31,5mn

Solida Management Expertise e know-how professionale



Giammarco Bisogno
Fondatore, Presidente e AD

Fondatore di EV e pioniere del villas rentals in Italia avendone individuato le grandi potenzialità già a partire dagli anni '80 quando da agente immobiliare ha iniziato a focalizzare la propria attività nelle ville.



Monia Lupi
CFO, IRM

Dal 2007 in EV, con oltre 15 anni di esperienza in administrations, finance e accounting, è il CFO. Ha una conoscenza dell'azienda a 360°, con focus specifici su strategie di sviluppo, analisi budget, IT e gestione dei vari dipartimenti.



Giovanni Tordi
General Manager

Dal 2019 in EV con un focus sullo sviluppo dei mercati e dei canali di vendita in Italia e all'estero e sull'innovazione. Oltre 25 anni di esperienza in gruppi internazionali con un focus su marketing strategico, business innovation e sostenibilità. Ha lavorato in diversi settori consulting, banking, innovation.



Gabriele Leprini
Direttore Operations

Dal 2005 in Emma Villas, ha seguito la nascita e lo sviluppo dell'Azienda. Precedentemente direttore di Azienda in ambito industriale con competenze nella gestione di progetti, team e risorse per la realizzazione degli obiettivi aziendali. Spiccata esperienza nella negoziazione di contratti e accordi nel campo immobiliare e del vacations

Emma Villas Academy



Attività di formazione su piattaforma proprietaria EV (IT), processi e funzioni aziendali



~50 risorse formate nel 1H2025,
prosegue il ciclo di formazione nel 2H2025

Figure professionali formate tramite EV Academy 2024 (III edizione):

30 Commerciali

30 Quality Inspector

45 Property Manager

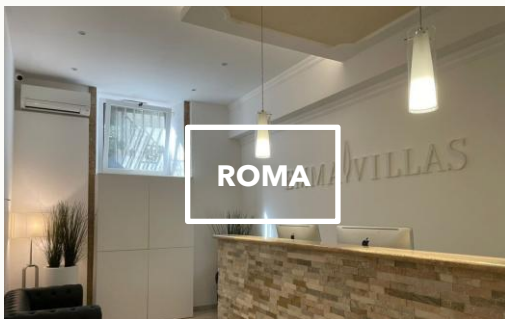
50 Dealer / Altri collaboratori

5 Manager



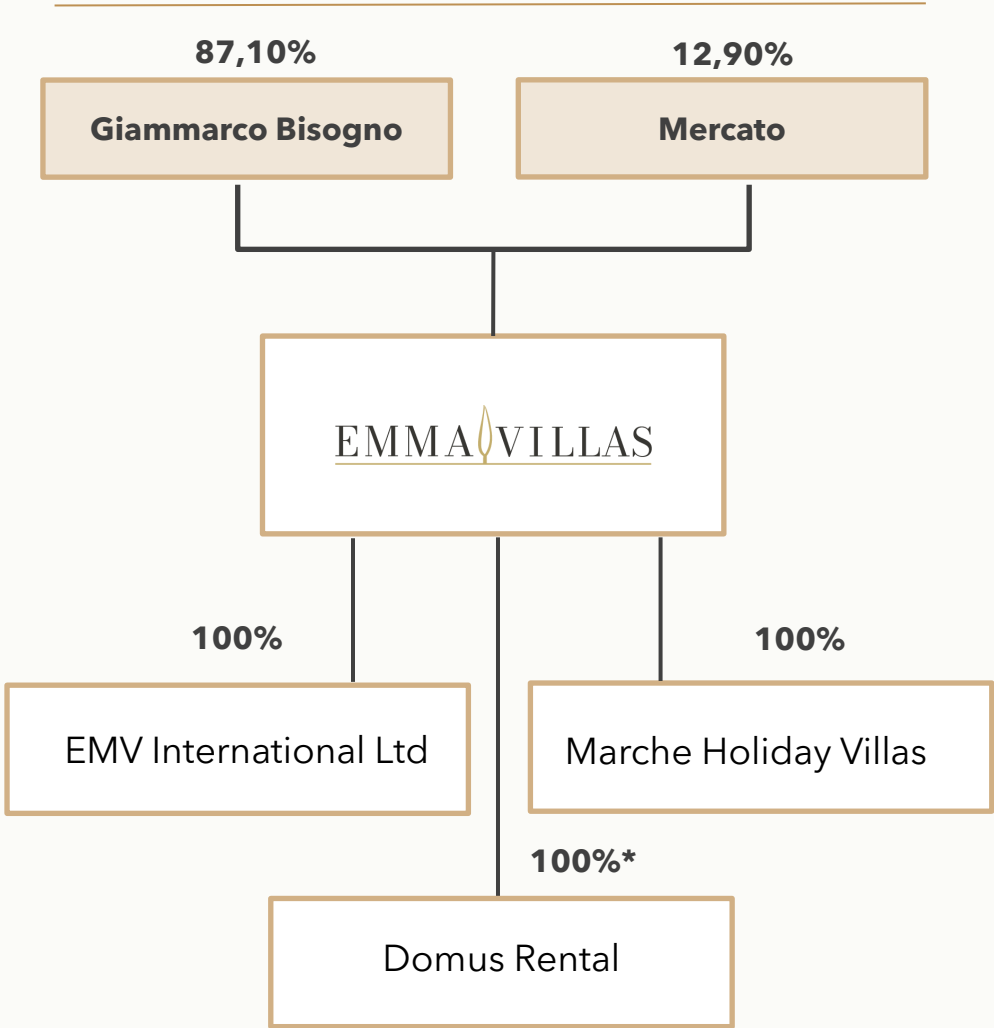
Sedi Academy

Dati aggiornati al 28 novembre 2024.



Azionariato e Governance

Azionariato e Struttura



CdA

Membri del CdA	Ruolo
Giammarco Bisogno	Presidente e AD
Giovanni Tordi	Consigliere
Monia Lupi	Consigliere
Raffaele Romanucci	Consigliere
Duccio Galletti	Consigliere Indipendente

Collegio Sindacale

Membri del Collegio Sindacale	Ruolo
Andrea Bongi	Presidente
Claudio Tabarroni	Sindaco
Roberto Neri	Sindaco

Società di revisione

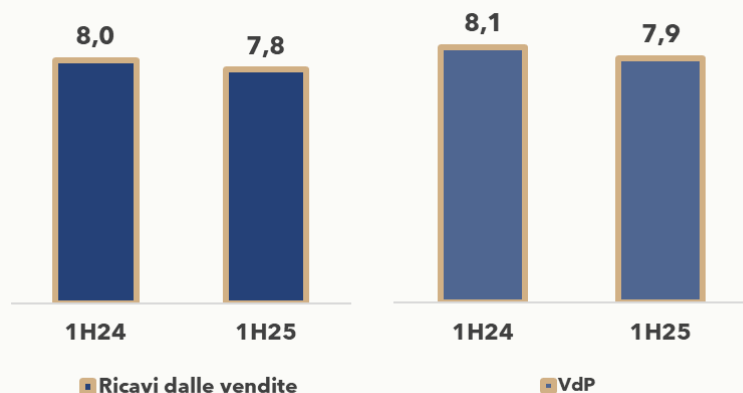


**Domus Rental, essendo stata acquistata a fine luglio rientra nel perimetro di consolidamento solo per i dati patrimoniali e finanziari e non anche per quelli economici*

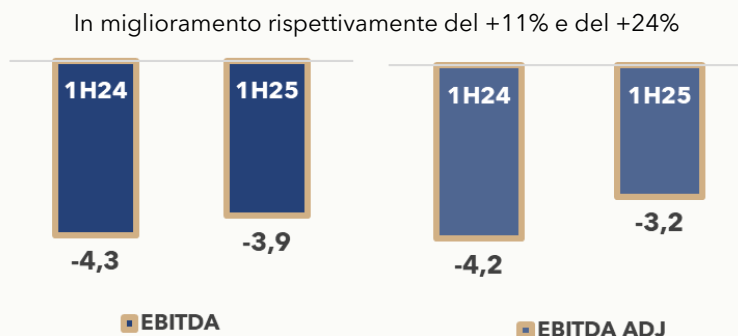
Financial Highlights 1H25 - Emma Villas SpA

- Ricavi e valore della produzione in lieve diminuzione (-2%) per effetto della stagionalità del settore, che concentra i ricavi nel secondo semestre, prevalentemente nel periodo estivo luglio/agosto e mostra una distribuzione dei costi che non segue lo stesso andamento nel corso dell'anno.
- I margini e la redditività, considerata la stagionalità del business, risultano in miglioramento rispetto al semestre 1H24, grazie alla maggiore efficienza operativa e al controllo dei costi.
- IFN (Cash positive) influenzato positivamente dagli anticipi ricevuti all'atto delle prenotazioni dei clienti, con disponibilità liquide pari a €16,4mn nel 1H25.

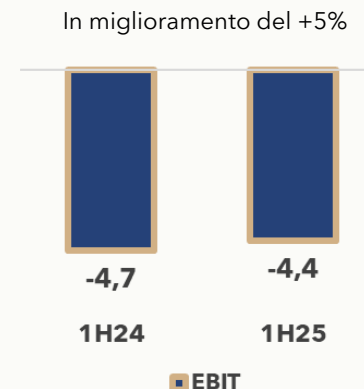
Ricavi da Vendite / VdP (€M)



EBITDA / EBITDA Adj. (€M)



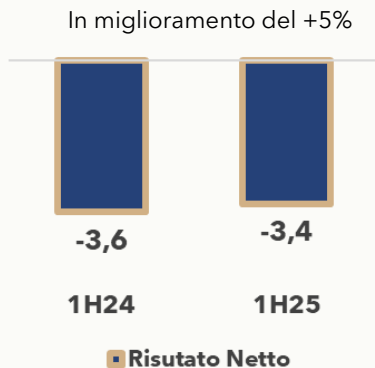
EBIT (€M)



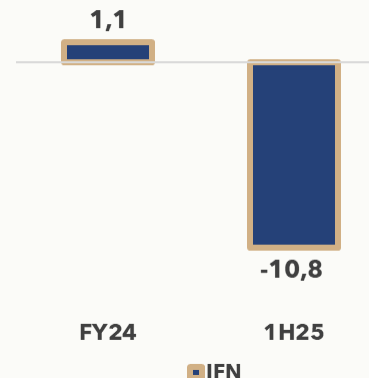
€31,5mn

Il fatturato al 31/08/2025, che rappresenta anche parte delle future prenotazioni (sett./dic. 2025), in linea con il dato al 31/08/2024

Risultato Netto (€M)



IFN (€M)



Conto Economico/Stato Patrimoniale 1H25 Emma Villas SpA

Conto Economico riclassificato 1H25vs1H24 Emma Villas SpA

(Dati in migliaia di Euro)	30/06/2025	(*)	30/06/2024	(*)	Var %
Ricavi delle vendite	7.842	99%	8.031	99%	-2%
Variazione rimanenze prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	-5	0%	-2	0%	-130%
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	51	1%	71	1%	-29%
Valore della produzione	7.888	100%	8.100	100%	-3%
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	-5.191	-66%	-5.724	-71%	-9%
Costi per servizi	-3.932	-50%	-4.632	-57%	-15%
godimento beni di terzi	-322	-4%	-238	-3%	35%
Costi del personale	-1.126	-14%	-1.063	-13%	6%
Oneri diversi di gestione	-478	-6%	-611	-8%	-22%
EBITDA Aggiustato	-3.161	-40%	-4.167	-51%	24%
Proventi straordinari	-	0%	-	0%	n/a
Oneri straordinari	-700	-9%	-161	-2%	335%
EBITDA (**)	-3.861	-49%	-4.328	-53%	11%
Ammortamenti e svalutazioni	-564	-7%	-345	-4%	63%
Accantonamenti	-	0%	-	0%	n/a
EBIT (***)	-4.425	-56%	-4.673	-58%	5%
Risultato finanziario	3	0%	-23	0%	-113%
EBT	-4.422	-56%	-4.696	-58%	6%
Imposte d'esercizio	1.029	13%	1.112	14%	-7%
Risultato d'esercizio	-3.393	-43%	-3.584	-44%	5%

(*) Incidenza rispetto il Valore della produzione.

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

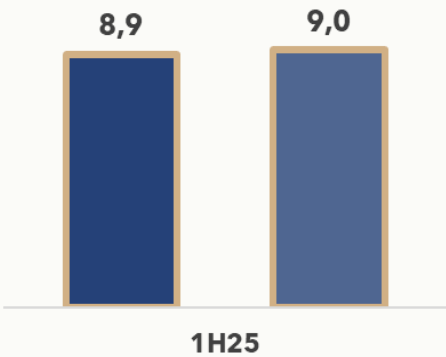
Stato Patrimoniale riclassificato 1H25vsFY24 Emma SpA

(Dati in migliaia di Euro)	30/06/2025	31/12/2024	Var %
Immobilizzazioni immateriali	7.737	8.077	-4%
Immobilizzazioni materiali	180	178	1%
Immobilizzazioni finanziarie	1.062	1.202	-12%
Attivo fisso netto (*)	8.980	9.457	-5%
Rimanenze	44	49	-0.1
Crediti commerciali	3.550	2.165	64%
Debiti commerciali	-585	-1.262	-54%
Capitale circolante commerciale	3.009	952	216%
Altre attività correnti	799	1.177	-32%
Altre passività correnti	-21.123	-3.341	532%
Crediti e debiti tributari	352	-699	-150%
Ratei e risconti netti	244	43	466%
Capitale circolante netto (**)	-16.720	-1.868	795%
Fondi rischi e oneri	-1.486	-1.537	-3%
TFR	-544	-503	8%
Capitale investito netto (***)	-9.771	5.549	-276%
Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	1.822	-100%
Debito finanziario corrente	3.274	2.449	34%
Debito finanziario non corrente	2.398	2.403	0%
Totale debiti bancari e finanziari	5.673	6.673	-15%
Altre attività finanziarie correnti	-5.537	-3.409	62%
Disponibilità liquide	-10.907	-2.123	414%
Indebitamento finanziario netto (****)	-10.772	1.141	-1044%
Capitale sociale	70	70	0%
Riserve	4.324	5.645	-23%
Risultato d'esercizio	-3.393	-1.306	160%
Patrimonio netto	1.001	4.408	-77%
Totale fonti	-9.771	5.549	-276%

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

Financial Highlights 1H25 - Dati Consolidati

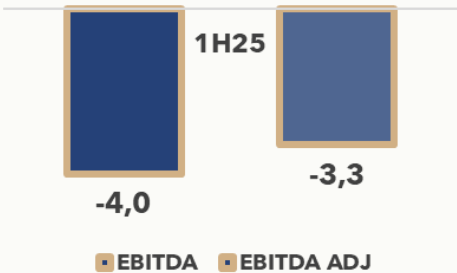
Ricavi da Vendite / VdP (€M)



■ Ricavi dalle vendite ■ VdP

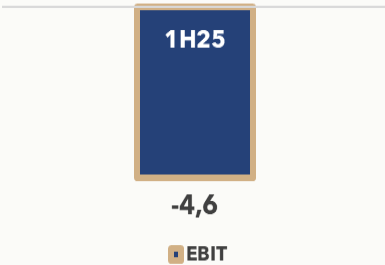
↓
di cui €1,20mn dalla controllata EMV International Ltd, Marche Holidays e Domus rental Srl.

EBITDA / EBITDA Adj. (€M)



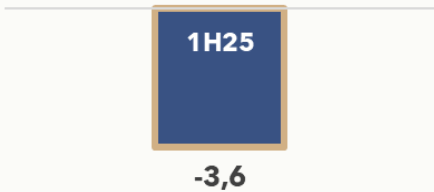
■ EBITDA ■ EBITDA ADJ
Miglior gestione dei costi operativi, il cui ritorno economico per l'EBITDA sarà più evidente a partire dai prossimi mesi.

EBIT (€M)



■ EBIT

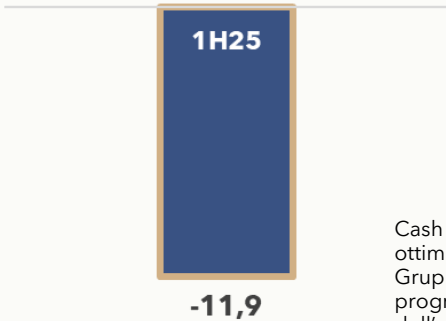
Risultato Netto (€M)



■ Risultato Netto

Negativo per della stagionalità che influenza il 1° sem. dell'anno

IFN (Cash) (€M)



■ IFN

Cash positive anche per il piano di ottimizzazione dei costi implementato dal Gruppo, che ha incluso anche un progressivo processo di digitalizzazione dell'area Operations.

Si specifica che, complessivamente le Società controllate incidono ancora in modo marginale sui risultati consolidati essendo subentrata la Capogruppo nei rapporti rilevanti, per cui, per il primo semestre 2025, i risultati consolidati sono rappresentati per la quasi totalità dalle attività della Capogruppo Emma Villas S.p.A.. Inoltre, il rendiconto intermedio di gestione al 30 giugno 2025 rappresenta la prima relazione semestrale consolidata dell'Emittente, pertanto, non sono presenti i dati comparativi relativi al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Conto Economico/Stato Patrimoniale 1H25 di Gruppo

Conto Economico riclassificato consolidato

(Dati in migliaia di Euro)	30/06/2025
Ricavi delle vendite	8.936
Variazione rimanenze prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	-
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-
Altri ricavi e proventi	68
Valore della produzione	9.004
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var.	-5.519
Rimanenze	-
Costi per servizi	-4.717
Godimento beni di terzi	-347
Costi del personale	-1.213
Oneri diversi di gestione	-511
EBITDA Aggiustato	-3.302
Proventi straordinari	-
Oneri straordinari	-700
EBITDA	-4.001
Ammortamenti e svalutazioni	-622
Accantonamenti	-
EBIT	-4.623
Risultato finanziario	1
EBT	-4.622
Imposte d'esercizio	1.026
Risultato d'esercizio	-3.596

Stato Patrimoniale riclassificato consolidato

(Dati in migliaia di Euro)	30/06/2025	31/12/2024	Var. %
Immobilizzazioni immateriali	8.535	8.932	-4%
Immobilizzazioni materiali	188	187	1%
Immobilizzazioni finanziarie	256	256	0%
Attivo fisso netto (*)	8.980	9.374	-4%
Rimanenze	45	54	-17%
Crediti commerciali	3.434	2.067	66%
Debiti commerciali	-1.336	-1.379	-3%
Capitale circolante commerciale	2.143	742	189%
Altre attività correnti	831	1.245	-33%
Altre passività correnti	-21.174	-3.393	524%
Crediti e debiti tributari	211	-718	-129%
Ratei e risconti netti	-232	26	-1004%
Capitale circolante netto (**)	-18.221	-2.098	768%
Fondi rischi e oneri	-1.486	-1.537	-3%
TFR	-568	-524	8%
Capitale investito netto (***)	-11.295	5.216	-317%
Parte corrente del debito finanziario non corrente	3.276	1.822	80%
Debito finanziario corrente	26	2.449	-99%
Debito finanziario non corrente	2.398	2.403	0%
Totale debiti bancari e finanziari	5.701	6.673	-15%
Altre attività finanziarie correnti	-5.537	-3.409	62%
Disponibilità liquide	-12.059	-2.260	434%
Indebitamento finanziario netto (****)	-11.896	1.004	-1285%
Capitale sociale	70	70	0%
Riserve	4.127	5.645	-27%
Risultato d'esercizio	-3.596	-1.502	139%
Patrimonio netto	601	4.212	-86%
Totale fonti	-11.295	5.216	-317%

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

Full Property Investment: nuova formula di sviluppo

Per acquisire nuove quote di mercato e far fronte a una crescente concorrenza sul prodotto «villa premium - lusso» Emma Villas ha avviato dal 2024 una serie di operazioni di investimento sulle proprietà (ville) con una modalità contrattuale nuova (instant buyer stagionale o vuoto per pieno con il property management) rispetto ai contratti di minimo garantito e esclusivo standard.

FPI: FUNZIONAMENTO DELLA FORMULA

- **Investimenti diretti su immobili selezionati**
- **Gestione completa della proprietà** (marketing, booking, soggiorno)
- **Apporto di migliorie** (adeguamento standard)
- **Corresponsione di un compenso fisso ai proprietari**

OBIETTIVI DELLA FORMULA

- **Espandere il portfolio in regioni ad alta potenzialità** con acquisizioni «endogene»
- **Bilanciare il portafoglio contrattuale** attraverso un **mix di formule** per ottimizzare redditività e flessibilità gestionale
- **Aumentare il controllo operativo sulle proprietà**
- **Offrire un'esperienza premium** ai clienti

BUDGET E TIMELINE

- **Investimento annuo: €1,5-2,0mn**, effettuato nel 2024-2025, più **oneroso nel primo anno** ma **prevede flussi e margini di ricavo migliori nei 2-3 anni successivi**

BENEFICI

- **Pricing e promozioni flessibili**
- **Qualità standardizzata** e customer experience garantita
- **Bilanciamento del portfolio**
- **Maggiore fidelizzazione e redditività**
- **Rafforzamento del posizionamento premium del brand**

Emma Villas ha attivato nel 2024 e sta proseguendo nel 2025 investimenti strutturali su più livelli:

- ✓ **Team centrale dedicato al progetto**
- ✓ **Unità centrale Property Management & Quality**
- ✓ **Piattaforma Academy**
- ✓ **Progetto ReHome**
- ✓ **Sostegno a progetti di investimento e innovazione attraverso l'avvio della Unit Finanza Agevolata**

Driver di sviluppo 2025-2026

1. CRESCITA E/O QUALIFICAZIONE DEL PORTFOLIO DI VILLE

- **Crescita endogena** attraverso il **rafforzamento** della **rete commerciale interna**
- **Crescita per M&A:** acquisizione di **piccoli operatori** in **aree ad alta vocazione turistica**
- **Azioni di mitigazione del rischio e cost saving** (contratti senza garanzia / Booking Performance e senza garanzia)

3. INNOVAZIONE E DIGITALIZZAZIONE

- **Sviluppo tecnologico** per il **miglioramento** dei **processi gestionali** (*revenue management, risk management, pricing dinamico, budget*) e introduzione di **nuove soluzioni** (*calendario flessibile, codici promo, proposta prezzo soggiorno*).
- Investimenti per migliorare la User Experience (*web-mobile*) e il legame con i proprietari e la rete.
- **Sviluppo di soluzioni digitali per migliorare** la **connettività (API)** e i **tempi di risposta** con **Marketing Automation**.

2. CRESCITA DELL'ORGANIZZAZIONE E DELLE COMPETENZE

- **Assunzione di nuovi talenti** e **sviluppo professionale** delle risorse interne in organico, attraverso formazione specifica (Emma Villas Academy)
- **Potenziamento delle funzioni Sales & Concierge** e sviluppo di **nuove competenze** in ambito **digitale e tecnologico**

4. AMPLIAMENTO OFFERTA DI SERVIZI E DI ESPERIENZE

- **Sviluppo di nuove linee di ricavo** attraverso l'avvio del **progetto Food & Experience** con pacchetti di prodotti e servizi abbinati alle ville (**€0,6mn** di prenotazioni generate nella **fase test**) attraverso la **piattaforma e-commerce integrata**.
- **Consolidamento del brand in Italia e all'estero** attraverso campagne pubblicitarie, sponsorizzazioni, social media e digital marketing.

Strategie di crescita future



ACQUISIZIONE NUOVE VILLE



Rafforzamento rete commerciale interna

Rete Diretta

- Rafforzamento team rete diretta (centrale / area manager)

Dealer

- Rafforzamento rete dealer in Italia: partnership con principali dealer store
- Costituzione rete dealer all'estero, con nuova piattaforma per estendere il portfolio estero

M&A

- Scouting di operatori attivi nel settore villas rental, con focus su aree meno presenziate da Emma Villas
- Operazioni in Italia e all'estero secondo l'approccio «*buy and build*»



ACQUISIZIONE NUOVI CLIENTI



Rafforzamento canale diretto

- Potenziamento ufficio Booking interno e investimenti per efficientamento piattaforma

Potenziamento canale indiretto

- Rafforzamento del canale indiretto per incrementare il tasso di riempimento/villa, soprattutto nei periodi di bassa stagione

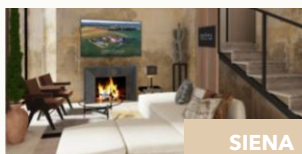
Potenziamento del brand - Promozione e marketing

Online

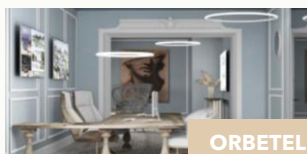


Offline

Apertura Flagship Store



SIENA



ORBETELLO



PORTO CERVO



FANO



+ NUOVI TEMPORARY
HUB STORE NEL 2025

Emma Villas su Euronext Growth Milan

Inizio negoziazioni su EGM:

29 settembre 2023

Controvalore complessivo della raccolta:

Euro 3,5 milioni

Dati di mercato

Titolo EMMA VILLAS

Codice azione	EAV
ISIN azione	IT0005562183
N. Azioni ord. totali	6.969.500

IPO

Prezzo all'ammissione	€ 3,30
Capitalizzazione	€ 22.999.350
Euronext Growth Advisor	Integrae SIM
Financial Advisor	KT&Partners

AL 30/09/2025

Prezzo	€ 1,96
Capitalizzazione	€ 13.660.220

Fonte: Factset, dati aggiornati al 30/09/2025



Analyst Coverage

Broker: **Integrae SIM**
Data: 25/04/2025
Target Price: €3,20
Upside potential: +130,6%
Rating: BUY



Investment Case di Emma Villas



Allegati



Acquisizione contratti gestione in esclusiva

Accurata integrazione tra processi, persone e tecnologie



Tools

CRM / Algoritmo pre valutazione

Canali di contatto	Desk Sviluppo Portfolio e Rete	Rete commerciale	Rete commerciale	Rete commerciale	Direzione Centrale	Property Management e Concierge
Form Web	Qualsiasi contatto viene canalizzato subito su Desk Sviluppo per un primo screening sulla base di info preliminari su immobile	Se screening ok, un commerciale richiama il proprietario entro 24H e fissa appuntamento	Scheda prima visita: • Info storico villa • Info su aspettative proprietario • Definizione approccio • Pre-valutazione tramite algoritmo proprietario	• Predisposizione di una proposta economica rivista e vagliata dall'Evaluation Office entro 1gg • Recepimento feedback da proprietario • Predisposizione contratto finale	• Approvazione contratto finale e firma	• Coordinamento delle figure che si occupano della gestione della villa • Gestione feedback dei clienti tramite app
Mail					Quality Manager	
Telefono					Avvio processo profilazione villa (foto, descrizioni, mappe) Sopralluogo Inspection (verifica immobile) Acquisizione villa profile book	
Passaparola					Marketing & Sales	
Dealer					Caricamento villa su sistema ed avvio vendite	
Commerciali interni						Quality Manager
Commerciali esterni						Controlli periodi per verificare l'idoneità della struttura e valutare migliorie da apportare alla stessa
Specialist						Marketing
						Azioni sui clienti per ripetere acquisto ed esperienza

Acquisizione contratti gestione in esclusiva

Focus: Tipologia di contratti

- EV opera in prevalenza mediante mandati senza rappresentanza di **durata biennale**, tempo ritenuto necessario per avviare un rapporto di proficua collaborazione con i proprietari.
- I **prezzi di acquisto delle settimane sono definiti contrattualmente** tra EV e i proprietari a seconda della stagione e della tipologia di contratto.
- **EV sta attuando azioni di mitigazione del rischio e cost saving** grazie anche all'introduzione di contratti **senza garanzia / Booking Performance** per bilanciare il portafoglio e ridurre l'esposizione sui minimi garantiti. Le misure rientrano nel **piano di cost saving 2025**, supportato da investimenti tecnologici e ottimizzazione di rete, property management e coperture assicurative, insieme all'avvio della **Unit Finanza Agevolata** a sostegno di progetti di investimento e innovazione.

Le tipologie di contratto applicate con i proprietari si suddividono in:

145

STANDARD / BOOKING PERFORMANCE E SENZA GARANTITO

EV definisce con i proprietari dei prezzi per fascia stagionale. I proprietari accedono al calendario per visionare le disponibilità della propria proprietà potendo usufruire di alcune settimane in accordo con EV e se libere da calendario.

316

MINIMO GARANTITO

Oltre alla definizione dei prezzi per stagione, EV stabilisce con i proprietari un reddito minimo garantito annuale per la proprietà (in genere calcolato su un numero minimo di settimane che la Società prevede di occupare), fermo restando che i proprietari possono guadagnare maggiormente nel caso EV riesca ad occupare un numero di settimane maggiore.

140

VUOTO PER PIENO

Acquisto della stagione a fronte di un corrispettivo pattuito. I proprietari non hanno disponibilità della proprietà nei periodi acquistati da Emma Villas e non guadagnano più del corrispettivo stabilito indipendentemente dal numero di settimane prenotate.

59

FPI (FULL PROPERTY INVESTMENT)

Modello gestionale in cui Emma Villas si occupa a 360° dell'immobile, assumendosi il carico dell'investimento e della gestione, ad esempio: Ristrutturazione o valorizzazione della proprietà, arredamento e allestimento, gestione completa dei servizi (*marketing, booking, guest experience*, manutenzione, ecc.).

Acquisizione contratti gestione in esclusiva

Focus: reddito minimo garantito



**Favorisce
l'acquisizione di
nuove proprietà**



**Fidelizza il legame
con i proprietari**



**Permette di definire
dei prezzi per
settimana più bassi
con i proprietari**

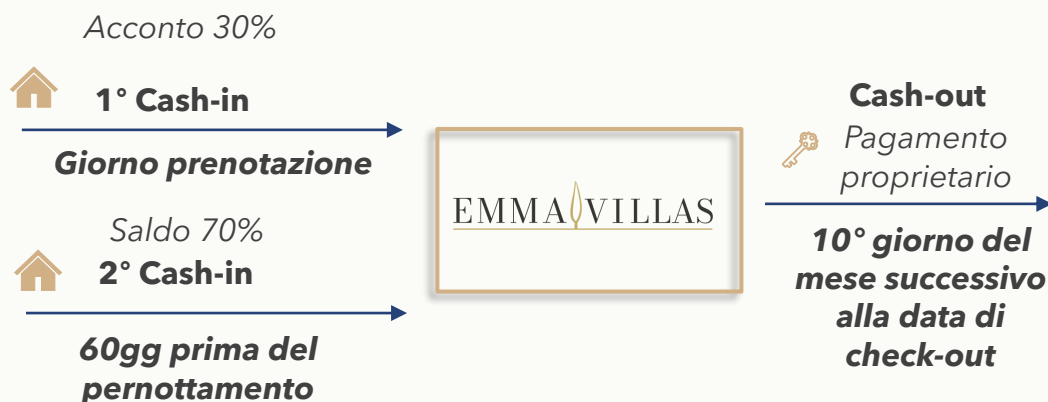
**EV può prevedere di
pagare in anticipo
alcune rate di minimo
garantito da
destinare a
migliorie/interventi
sulle proprietà**

- Elemento altamente differenziante nella proposta di EV e nel processo di acquisizione di nuove proprietà.
- EV offre il minimo garantito su proprietà selezionate, potenzialmente in grado di offrire una redditività più elevata.
- Formula che permette ad EV di gestire con maggiore autonomia prezzi e politiche promozionali sulle proprietà.
- EV può prevedere di erogare un anticipo sul minimo garantito, destinato ad interventi di migliorie sulle proprietà, a fronte di contratti di locazione più lunghi stipulati con i proprietari.

Acconti e saldi anticipati: benefici in termini di flussi di cassa

Prenotazione

Prima dei 60gg dal pernottamento



Nei 60gg dal pernottamento

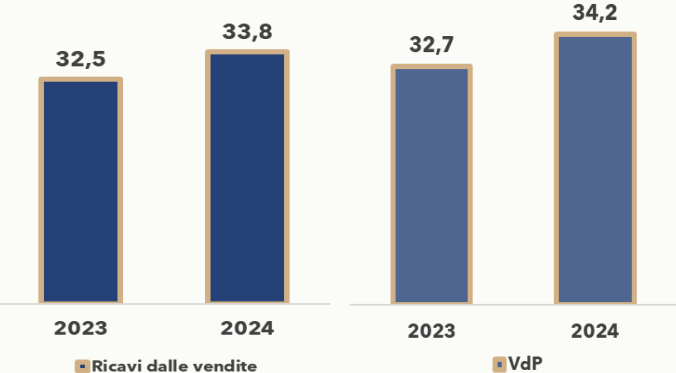


Il modello di business di Emma Villas permette di incassare dal cliente guest l'intero importo del soggiorno per poi trasferirlo al proprietario dell'immobile, trattenendo la commissione di pertinenza. Fanno eccezione i contratti "reddito minimo garantito" che possono prevedere un piano dilazionato di pagamenti tra maggio e ottobre con conguaglio a fine anno.

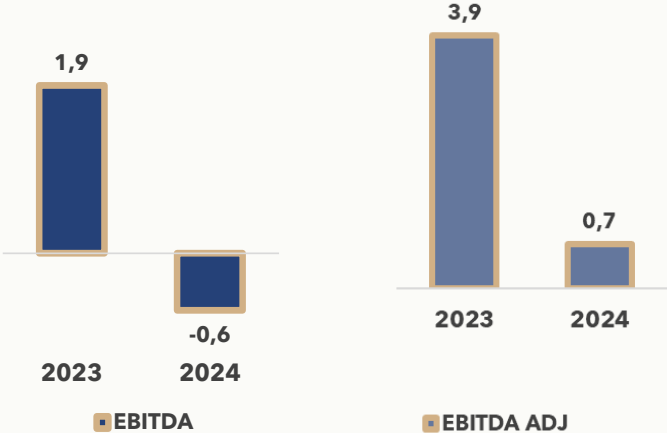
Financial Highlights FY24 - Emma Villas SpA

- Ricavi e valore della produzione in lieve crescita (+4%), grazie all'incremento delle ville in esclusiva e del numero di settimane prenotate.
- La performance dell'EBITDA riflette l'aumento dei costi operativi per sostenere la crescita e la riorganizzazione interna. Il risultato netto negativo è principalmente dovuto a forti investimenti strategici per affrontare l'evoluzione del mercato del vacation rental.
- Indebitamento finanziario netto in crescita per effetto delle politiche di investimento e sviluppo, orientate anche a mantenere il vantaggio competitivo.

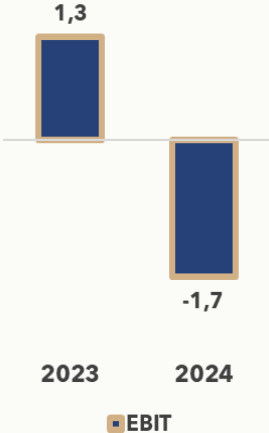
Ricavi da Vendite / VdP (€M)



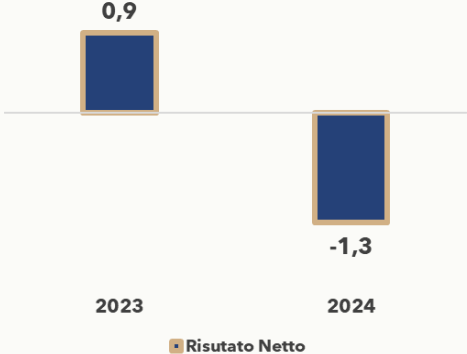
EBITDA / EBITDA Adj. (€M)



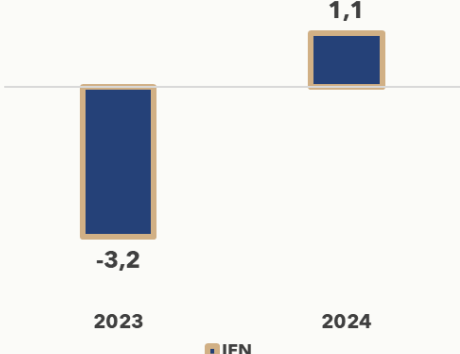
EBIT (€M)



Risultato Netto (€M)



IFN (€M)



Conto Economico/Stato Patrimoniale FY24 Emma Villas SpA

Conto Economico riclassificato FY24vs23 Emma Villas SpA

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2024	%*	31.12.2023	%*	Var%
Ricavi delle vendite	33.812	99%	32.521	99%	4%
Variazione rimanenze prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	(19)	0%	-	-	n/a
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	0%	-	-	n/a
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	0%	-	-	n/a
Altri ricavi e proventi	358	1%	187	1%	92%
Valore della produzione	34.151	100%	32.707	100%	4%
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	(20.210)	-59%	-17.357	-53%	16%
Costi per servizi	(9.761)	-29%	-8.612	-26%	13%
Godimento beni di terzi	(605)	-2%	-498	-2%	21%
Costi del personale	(1.966)	-6%	-1.377	-4%	43%
Oneri diversi di gestione	(923)	-3%	-962	-3%	-4%
EBITDA Aggiustato	686	2%	3.901	12%	-82%
Proventi straordinari	34	0%	472	1%	-93%
Oneri straordinari	(1.366)	-4%	-2.468	-8%	-45%
EBITDA	(647)	-2%	1.904	6%	-134%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.044)	-3%	-599	-2%	74%
Accantonamenti	-	0%	-44	0%	-100%
EBIT	(1.690)	-5%	1.262	4%	-234%
Risultato finanziario	77	0%	55	0%	38%
EBT	(1.614)	-5%	1.317	4%	-223%
Imposte d'esercizio	308	1%	-381	-1%	-181%
Risultato d'esercizio	(1.306)	-4%	937	3%	-239%

(*) Incidenza rispetto il Valore della produzione.

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

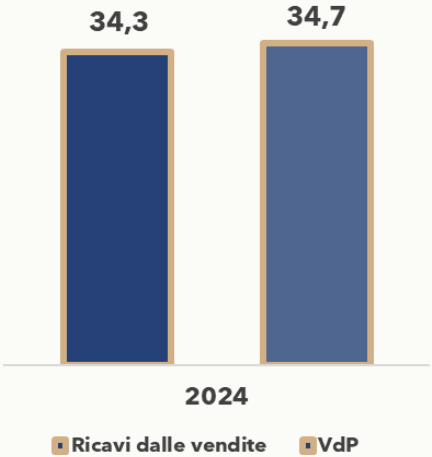
Stato Patrimoniale riclassificato FY24vs23 Emma SpA

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2024	31.12.2023	Var %
Immobilizzazioni immateriali	8.077	6.818	18%
Immobilizzazioni materiali	178	154	15%
Immobilizzazioni finanziarie	1.202	290	314%
Attivo fisso netto	9.457	7.262	30%
Rimanenze	49	68	-27%
Crediti commerciali	2.165	2.503	-14%
Debiti commerciali	(1.262)	-5.016	-75%
Capitale circolante commerciale	952	(2.444)	-139%
Altre attività correnti	1.177	790	49%
Altre passività correnti	(3.341)	-327	923%
Crediti e debiti tributari	(699)	-708	-1%
Ratei e risconti netti	43	138	-69%
Capitale circolante netto (**)	(1.868)	(2.550)	-27%
Fondi rischi e oneri	(1.537)	-1.683	-9%
TFR	(503)	-463	9%
Capitale investito netto (***)	5.549	2.567	116%
Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.822	1.020	79%
Debito finanziario corrente	2.449	3	82039%
Debito finanziario non corrente	2.403	1.618	48%
Totale debiti bancari e finanziari	6.673	2.641	153%
Altre attività finanziarie correnti	(3.409)	-3.453	-1%
Disponibilità liquide	(2.123)	-2.392	-11%
Indebitamento finanziario netto (****)	1.141	(3.203)	-136%
Capitale sociale	70	70	0%
Riserve	5.645	4.764	18%
Risultato d'esercizio	(1.306)	937	-239%
Patrimonio netto	4.408	5.770	-24%

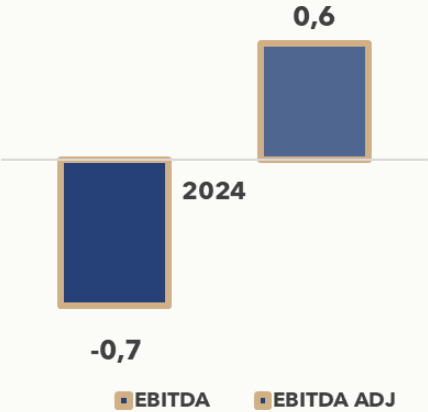
Totale fonti	5.549	2.567	116%
---------------------	--------------	--------------	-------------

Financial Highlights FY24 - Dati Consolidati

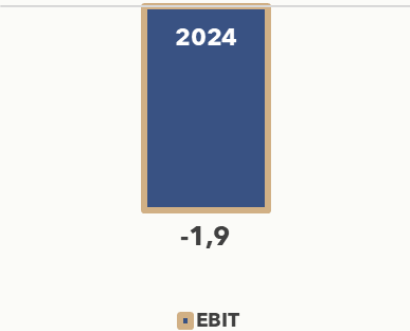
Ricavi da Vendite / VdP (€M)



EBITDA / EBITDA Adj. (€M)



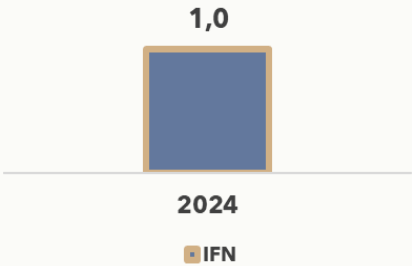
EBIT (€M)



Risultato Netto (€M)



IFN (Debt) (€M)



Si specifica che, complessivamente, le società controllate incidono in modo marginale sui dati consolidati essendo subentrata la Capogruppo nei rapporti rilevanti, per cui, per l'esercizio 2024, i risultati consolidati sono rappresentati per la quasi totalità dalle attività della Capogruppo Emma Villas S.p.A.

Conto Economico/Stato Patrimoniale FY24 di Gruppo

Conto Economico riclassificato consolidato

(Dati in migliaia di Euro)	31/12/2024	% (*)
Ricavi delle vendite	34.302	99%
Variazione rimanenze prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	-	0%
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	0%
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	0%
Altri ricavi e proventi	360	1%
Valore della produzione	34.662	100%
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	(20.417)	-59%
Costi per servizi	(9.999)	-29%
Godimento beni di terzi	(633)	-2%
Costi del personale	(2.061)	-6%
Oneri diversi di gestione	(963)	-3%
EBITDA Aggiustato	589	2%
Proventi straordinari	34	0%
Oneri straordinari	(1.366)	-4%
EBITDA	(743)	-2%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.129)	-3%
Accantonamenti	-	0%
EBIT	(1.872)	-5%
Risultato finanziario	72	0%
EBT	(1.801)	-5%
Imposte d'esercizio	298	1%
Risultato d'esercizio	(1.502)	-4%

(*) Incidenza rispetto il Valore della produzione.

Stato Patrimoniale riclassificato consolidato

(Dati in migliaia di Euro)	31/12/2024
Immobilizzazioni immateriali	8.932
Immobilizzazioni materiali	187
Immobilizzazioni finanziarie	256
Attivo fisso netto (*)	9.374
Rimanenze	54
Crediti commerciali	2.067
Debiti commerciali	(1.379)
Capitale circolante commerciale	742
Altre attività correnti	1.245
Altre passività correnti	(3.393)
Crediti e debiti tributari	(718)
Ratei e risconti netti	26
Capitale circolante netto (**)	(2.098)
Fondi rischi e oneri	(1.537)
TFR	(524)
Capitale investito netto (***)	5.216
Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.822
Debito finanziario corrente	2.449
Debito finanziario non corrente	2.403
Totale debiti bancari e finanziari	6.673
Altre attività finanziarie correnti	(3.409)
Disponibilità liquide	(2.260)
Indebitamento finanziario netto (****)	1.004
Capitale sociale	70
Riserve	5.645
Risultato d'esercizio	(1.502)
Patrimonio netto	4.212
Totale fonti	5.216

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

Disclaimer

Il presente documento è stato redatto da Emma Villas S.p.A. (la "Società") a solo scopo informativo, contiene solo informazioni di sintesi e, pertanto, ha carattere preliminare. Inoltre, è stato redatto senza pretendere di essere esaustivo. Questa presentazione ("Presentazione") e le informazioni in essa contenute ("Informazioni"), salvo previo consenso scritto della Società, non possono essere utilizzate dal destinatario per alcuno scopo, né possono essere divulgate, copiate, registrate, trasmesse, ulteriormente distribuite a qualsiasi altra persona o pubblicate, in tutto o in parte, con qualsiasi mezzo o in qualsiasi forma e per qualsiasi scopo. La presente presentazione può contenere informazioni finanziarie e/o dati operativi e/o informazioni di mercato riguardanti gli affari e le attività della Società e delle sue controllate. QUESTA PRESENTAZIONE E LE RELATIVE DISCUSSIONI ORALI NON COSTITUISCONO UN'OFFERTA AL PUBBLICO O UN INVITO A SOTTOSCRIVERE, ACQUISTARE O ALTRIMENTI ACQUISIRE PRODOTTI FINANZIARI DI CUI ALL'ARTICOLO 1, COMMA 1, LETTERA (T) DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 58 DEL 24 FEBBRAIO 1998, COME MODIFICATO. Pertanto, il presente documento non è un annuncio pubblicitario e non costituisce in alcun modo una proposta di esecuzione di un contratto, un'offerta o un invito ad acquistare, sottoscrivere o vendere titoli e né esso o parte di esso costituisce la base su cui fare affidamento in relazione a qualsiasi contratto o impegno o decisione di investimento. La Società non ha predisposto e non predisporrà alcun prospetto ai fini dell'offerta pubblica iniziale di titoli. Qualsiasi decisione di acquisto, sottoscrizione o vendita di titoli dovrà essere presa indipendentemente da questa Presentazione. Quindi, nessuna disposizione di questa Presentazione creerà alcun obbligo o responsabilità vincolante per la Società e le sue affiliate e per i loro consulenti o rappresentanti. Allo stesso modo, la presentazione non è destinata alla distribuzione negli Stati Uniti d'America, Canada, Australia, Giappone o in qualsiasi giurisdizione in cui tale distribuzione sia illegale (come definito nella Regulation S ai sensi dello United States Securities Act del 1933, come modificato (il "Securities Act")). Né questa Presentazione né alcuna copia di essa possono essere prese o trasmesse negli Stati Uniti d'America, nei suoi territori o possedimenti, o distribuite, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America, nei suoi territori o possedimenti o a qualsiasi persona statunitense. La mancata osservanza di questa restrizione può costituire una violazione delle leggi statunitensi in materia di titoli. Nessuna dichiarazione o garanzia, esplicita o implicita, è o sarà data dalla Società in merito all'accuratezza, completezza o correttezza delle informazioni fornite e, per quanto consentito dalla legge e salvo nel caso di frode da parte interessata, nessuna responsabilità è accettata per l'accuratezza o sufficienza delle stesse o per errori, omissioni o inesattezze, negligenza o altro, ad esse relative. In particolare, ma senza limitazioni, nessuna dichiarazione o garanzia, esplicita o implicita, è o sarà data in merito al raggiungimento o alla ragionevolezza di, e nessun affidamento può essere posto per qualsiasi scopo sull'accuratezza o completezza di stime, obiettivi, proiezioni o previsioni e nulla in questi materiali deve essere considerato come una promessa o rappresentazione per il futuro. Le informazioni e le opinioni contenute nel presente documento sono fornite alla data del presente documento e sono soggette a modifiche senza preavviso. Il destinatario sarà l'unico responsabile della propria valutazione delle informazioni contenute nella Presentazione. Né la Società e le sue affiliate, né i loro consulenti o rappresentanti saranno obbligati a fornire o aggiornare qualsiasi informazione o a notificare o correggere eventuali inesattezze in qualsiasi informazione. Né la Società e le sue affiliate, né alcuno dei loro consulenti o rappresentanti avrà alcuna responsabilità nei confronti del destinatario o di alcuno dei suoi rappresentanti in conseguenza dell'uso o dell'affidamento sulle informazioni contenute in questo documento. Alcune informazioni possono contenere dichiarazioni previsionali che comportano rischi e incertezze e sono soggette a modifiche. In alcuni casi, queste dichiarazioni previsionali possono essere identificate dall'uso di parole come "credere", "anticipare", "stimare", "obiettivo", "potenziale", "aspettarsi", "prevedere", "prevedere", "progetto", "potrebbe", "dovrebbe", "può", "volontà", "piano", "scopo", "cercare" ed espressioni simili. Le previsioni e le dichiarazioni previsionali incluse nel presente documento si basano necessariamente su una serie di ipotesi e stime che sono intrinsecamente soggette a significative incertezze e imprevisti economici, operativi, economici e competitivi, nonché su ipotesi relative a future decisioni aziendali soggette a cambiamenti. Per loro natura, le dichiarazioni previsionali comportano rischi e incertezze noti e sconosciuti, in quanto si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che potrebbero verificarsi o meno in futuro. Inoltre, i risultati effettivi possono differire sostanzialmente da quelli contenuti in qualsiasi dichiarazione previsionale a causa di una serie di rischi significativi ed eventi futuri che sono al di fuori del controllo della Società e non possono essere stimati in anticipo, come il futuro contesto economico e le azioni dei concorrenti e di altri soggetti coinvolti nel mercato. Queste dichiarazioni previsionali parlano solo alla data della presente presentazione. La Società avverte che le dichiarazioni previsionali non sono garanzie di prestazioni future e che la sua attuale posizione finanziaria, la strategia aziendale, i piani e gli obiettivi del management per le operazioni future possono differire sostanzialmente da quelli contenuti o suggeriti dalle dichiarazioni previsionali contenute in questa Presentazione. Inoltre, anche se la posizione finanziaria della Società, la strategia aziendale, i piani e gli obiettivi del management per le operazioni future sono coerenti con le dichiarazioni previsionali contenute in questa Presentazione, tali risultati o sviluppi potrebbero non essere indicativi dei risultati o sviluppi nei periodi futuri. La Società declina espressamente qualsiasi obbligo o impegno a divulgare aggiornamenti o revisioni di qualsiasi dichiarazione previsionale contenuta nel presente documento per riflettere qualsiasi cambiamento delle aspettative della Società in relazione ad esso o qualsiasi cambiamento di eventi, condizioni o circostanze su cui si basa tale dichiarazione. Ricevendo questa Presentazione, l'utente riconosce e accetta di essere vincolato dai termini, condizioni, limitazioni e restrizioni di cui sopra.

EMMA VILLAS

Contatti

Emma Villas S.p.A.

Sede operativa:

Zona P.A.I.P. - Località Le Biffe

53043 Chiusi Scalo (SI)

Tel: +39 0578 1901639

E-mail: info@emmavillas.com

www.emmavillas.com

