



# RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE

---

AL 30/06/2025



## SOMMARIO

INTRODUZIONE .....	3
COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI .....	3
RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 30/06/2025.....	4
INFORMAZIONI SULLA GESTIONE .....	4
INFORMAZIONI SOCIETARIE.....	4
IL GRUPPO .....	7
STRATEGIE DI SVILUPPO 2025-2026 .....	10
FATTI RILEVANTI AVVENUTI NEL CORSO DEL PRIMO SEMESTRE 2023.....	11
FATTI RILEVANTI AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PERIODO.....	13
GESTIONE E TIPOLOGIA DEI RISCHI FINANZIARI E NON A CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ .....	13
PERSONALE .....	15
AMBIENTE .....	16
CONTINUITÀ AZIENDALE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE .....	16
REGOLAMENTO UE 679/2016 IN MATERIA DI PRIVACY .....	17
PROSPETTI CONTABILI RICLASSIFICATI .....	17
PRINCIPALI RISULTATI DI EMMA VILLAS S.P.A. AL 30/06/2025.....	17
PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO DI EMMA VILLAS S.P.A.....	17
INDICATORI ECONOMICI DI EMMA VILLAS S.P.A.....	18
PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO DI GRUPPO .....	19
INDICATORI ECONOMICI DI GRUPPO.....	20
PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE RICLASSIFICATA DI EMMA VILLAS S.P.A.....	20
PROSPETTO DELLA 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.....	24
SEDI SECONDARIE.....	25
RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE EMMA VILLAS S.P.A. - BILANCIO CONSOLIDATO ABBREVIATO AL 30/06/2025.....	27
NOTA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE CONSOLIDATA ABBREVIATA, PARTE INIZIALE .....	32
AREA DI CONSOLIDAMENTO ED ATTIVITA' DEL GRUPPO .....	33
CRITERI DI FORMAZIONE .....	34
REDAZIONE DELLA RELAZIONE FINANZIARIA.....	34
PRINCIPI DI REDAZIONE .....	34
STRUTTURA E CONTENUTO DEL PROSPETTO DELLA RELAZIONE FINANZIARIA .....	35
CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA, DEL CODICE CIVILE.....	35
Cambiamenti di principi contabili .....	35
Problematiche di comparabilità e di adattamento .....	35
Criteri di valutazione applicati.....	35
Altre informazioni .....	40
NOTA INTEGRATIVA, ATTIVO .....	41

IMMOBILIZZAZIONI.....	41
ATTIVO CIRCOLANTE.....	47
RATEI E RISCONTI ATTIVI.....	49
ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI.....	50
NOTA INTEGRATIVA, PASSIVO E PATRIMONIO NETTO .....	50
PATRIMONIO NETTO.....	50
FONDI PER RISCHI E ONERI.....	52
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO .....	53
DEBITI.....	53
RATEI E RISCONTI PASSIVI .....	56
NOTA INTEGRATIVA, CONTO ECONOMICO.....	56
VALORE DELLA PRODUZIONE.....	57
COSTI DELLA PRODUZIONE.....	58
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI.....	58
IMPORTO E NATURA DEI SINGOLI ELEMENTI DI RICAVO/COSTO DI ENTITÀ O INCIDENZA ECCEZIONALI.....	59
IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE.....	59
NOTA INTEGRATIVA, ALTRE INFORMAZIONI.....	59
DATI SULL'OCCUPAZIONE .....	59
COMPENSI, ANTICIPAZIONI E CREDITI CONCESSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI E IMPEGNI ASSUNTI PER LORO CONTO .....	60
COMPENSI AL REVISORE LEGALE O SOCIETÀ DI REVISIONE.....	60
CATEGORIE DI AZIONI EMESSE DALLA SOCIETÀ.....	60
TITOLI EMESSI DALLA SOCIETÀ .....	60
DETTAGLI SUGLI ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETÀ.....	60
IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE.....	60
INFORMAZIONI SUI PATRIMONI E I FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE.....	61
INFORMAZIONI SULLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....	61
INFORMAZIONI SUGLI ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE .....	62
INFORMAZIONI SUI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO .....	62
IMPRESE CHE REDIGONO IL BILANCIO DELL'INSIEME PIÙ GRANDE/PIÙ PICCOLO DI IMPRESE DI CUI SI FA PARTE IN QUANTO IMPRESA CONTROLLATA.....	63
INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI EX ART. 2427-BIS DEL CODICE CIVILE .....	63
ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO.....	64
AZIONI PROPRIE .....	64
AZIONI/QUOTE DELLA SOCIETÀ CONTROLLANTE .....	64
NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI DELLA SOCIETÀ.....	64
INFORMAZIONI RELATIVE ALLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE ISCRITTE AD UN VALORE SUPERIORE AL FAIR VALUE.....	64
INFORMAZIONI EX ART. 1, COMMA 125, DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2017 N. 124.....	64

## INTRODUZIONE

### COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI

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

<b>Collegio Sindacale</b>	
Presidente	Bongi Andrea
Sindaco Effettivo	Tabarroni Claudio
Sindaco Effettivo	Neri Roberto
Sindaco Supplente	Nannetti Paolo Giulio Guido Maria
Sindaco Supplente	Armigero Ciro

<b>Società di Revisione</b>	BDO Italia S.p.A.
-----------------------------	-------------------

## RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 30/06/2025

### INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

Signori Consiglieri,

la presente relazione finanziaria semestrale del Gruppo EMMA VILLAS al 30/06/2025 che sottponiamo alla Vostra approvazione è stata redatta secondo i principi contabili nazionali italiani (OIC).

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

Denominazione	Sede Legale	Capitale sociale (in euro)	Quota posseduta	
			Diretta	Indiretta
Emma Villas S.p.A.	Roma	69.695		
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%	

La presente relazione semestrale è stata predisposta in conformità al dettato dell'art. 19 del d.lgs. 127/91 integrato dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC"), con particolare riferimento per il contenuto all'OIC 30. Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter. La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione della relazione finanziaria semestrale consolidata abbreviata al 30/06/2025.

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 Capogruppo alla data di riferimento della presente relazione:

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

### INFORMAZIONI SOCIETARIE

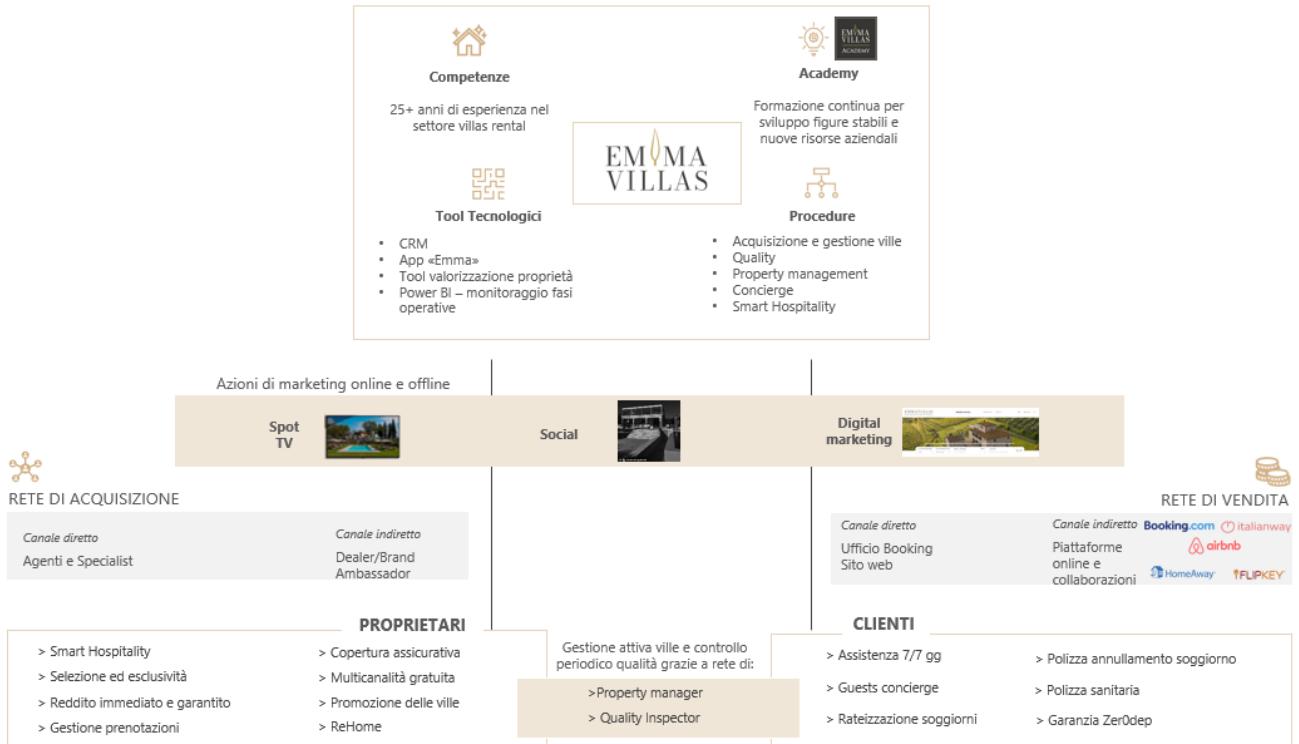
La Capogruppo EMMA VILLAS S.P.A. è stata costituita nel 2006 da Giammarco Bisogno (quindi con più di 25 anni di esperienza nel settore) ed è un primario Tour Operator Incoming italiano attivo nel settore degli affitti turistici settimanali di ville e casali di prestigio con piscina privata, in molte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

Tutte le proprietà sono commercializzate e gestite da Emma Villas in esclusiva. 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, seguite da Umbria (82), Sicilia (62) e Marche (60). Le altre proprietà si trovano in Puglia, Emilia Romagna, Sardegna, Lazio, Liguria, Veneto, Trentino Alto Adige, Lombardia, Piemonte, Campania, Abruzzo Calabria e Basilicata.

EMMA VILLAS S.P.A., nello svolgimento dell'attività di intermediazione immobiliare, rappresenta per la propria clientela una piattaforma integrata di tecnologie e competenze.



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

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 della presente relazione finanziaria composto da n. 7 operatori multilingua, disponibili sette giorni su sette;
- (iii) le attività di check-in, di gestione delle pratiche burocratiche connesse alla locazione tramite applicazione, di accoglienza dei clienti e le attività di coordinamento del personale addetto alla pulizia e alla manutenzione degli immobili, con controlli periodici da parte di quality inspector per rilevare eventuali criticità;
- (iv) l'attività di formazione gratuita rivolta agli host e di assistenza, prevalentemente attraverso l'organizzazione di tour in tutta Italia ed eventi, per il miglioramento della redditività degli immobili.

I contratti stipulati dalla società in esclusiva con i proprietari degli immobili (il proprietario non può promuovere l'immobile autonomamente avendo concesso l'esclusiva), solitamente di durata biennale e triennale e con rinnovo automatico salvo disdetta, disciplinano il diritto di Emma Villas di promuovere e di locare l'immobile a terzi, per conto dei proprietari, mediante la sottoscrizione con detti terzi di contratti di locazione temporanea nei periodi contrattualmente individuati di concerto con il proprietario.

In alcuni casi è previsto che il proprietario dell'immobile possa usufruire dell'immobile oggetto del contratto per scopi personali, nei periodi dell'anno in cui lo stesso abbia attribuito alla società il diritto di locare a terzi la struttura oggetto del contratto, rinunciando in tal caso a percepire le somme pattuite per il periodo corrispondente a quello in cui lo stesso occupi l'immobile.

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

- Standard: Emma Villas definisce con i proprietari i prezzi da corrispondersi a questi ultimi per l'affitto dell'immobile a seconda delle diverse fasce stagionali; con questa tipologia di contratti Emma Villas non garantisce ai proprietari degli immobili alcun reddito garantito riveniente dall'affitto dell'immobile.

- Minimo garantito: anche per questa tipologia di contratto, come per i contratti “standard”, Emma Villas definisce con i proprietari i prezzi da applicarsi per l'affitto dell'immobile a seconda delle diverse fasce stagionali, riconoscendo tuttavia agli stessi un reddito minimo garantito annuale, variabile a seconda dell'immobile e – in genere – calcolato sul prevedibile numero minimo di settimane di occupazione, fermo restando che i proprietari possono guadagnare maggiormente nel caso in cui la società riesca ad occupare un numero di settimane maggiore.
- Vuoto per pieno: ai sensi di tale tipologia di contratti Emma Villas corrisponde un importo fisso al proprietario dell'immobile per assicurarsene l'assoluta disponibilità in taluni periodi dell'anno, nei quali non sarà pertanto consentito al proprietario di usufruire del proprio immobile
- Vuoto per pieno (anche denominato Full Property Investment): oltre a corrispondere un importo fisso (superiore al vuoto per pieno classico) al proprietario dell'immobile per assicurarsene l'assoluta disponibilità in taluni periodi dell'anno, nella formula Property Investment Emma Villas si occupa anche della gestione dell'immobile e offre attività orientate al miglioramento della struttura ricettiva.

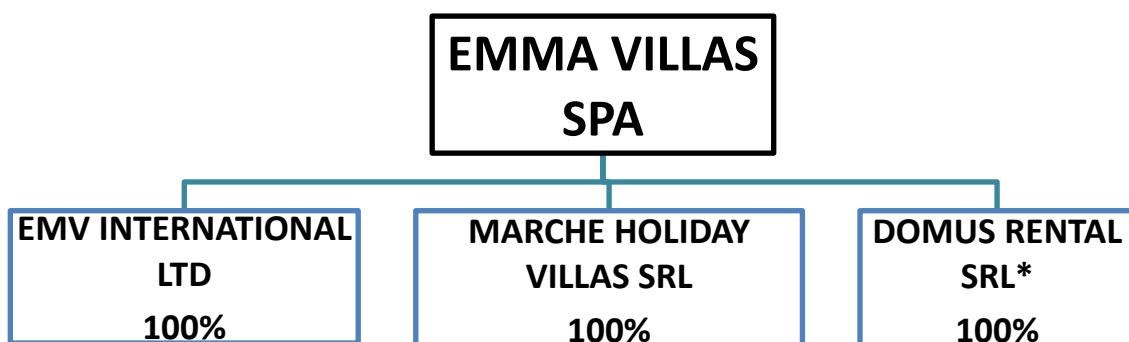
I canoni di locazione da corrispondersi agli host sono convenzionalmente definiti in accordo tra Emma Villas e il proprietario dell'immobile a seconda della stagione nonché della tipologia di contratto (“standard”, “minimo garantito”, “vuoto per pieno”).

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

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

## IL GRUPPO

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



## EMV INTERNATIONAL LTD

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

B2B. La società a livello locale è in grado di offrire alla propria clientela un insieme di experience tipiche del territorio.

#### MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL

Società storica nel segmento villa rentals con un brand ("Marche Holiday") affermato in oltre 15 anni di attività, acquisita nell'aprile 2024, la quale gestisce attualmente n. 27 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.

#### DOMUS RENTAL SRL

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

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

Si specifica che per EMV INTERNATIONAL LTD, la quale chiude gli esercizi sociali al 30 settembre, sono indicati i dati tratti dal bilancio che va dal 01/10/2024 al 30/06/2025. Per le altre 2 società controllate, le quali hanno un esercizio coincidente con l'anno solare, è stato considerato il periodo dal 01/01/2025 al 30/06/2025. Nella tabella seguente sono indicati sia i ricavi complessivi sia quelli che le controllate hanno effettuato direttamente.

SOCIETA' CONTROLLATA	RICAVI delle VENDITE e PRESTAZIONI AL 30/06/2025	OPERAZIONI INFRAGRUPPO	RICAVO AL NETTO DI OPERAZ. INFRA
EMV INTERNATIONAL LTD	384.418	64.463	319.955
MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL	64.927	36.548	28.379
DOMUS RENTAL SRL	755.436	9.229	746.207
<i>Totali</i>	<b>1.204.781</b>	<b>110.240</b>	<b>1.094.541</b>

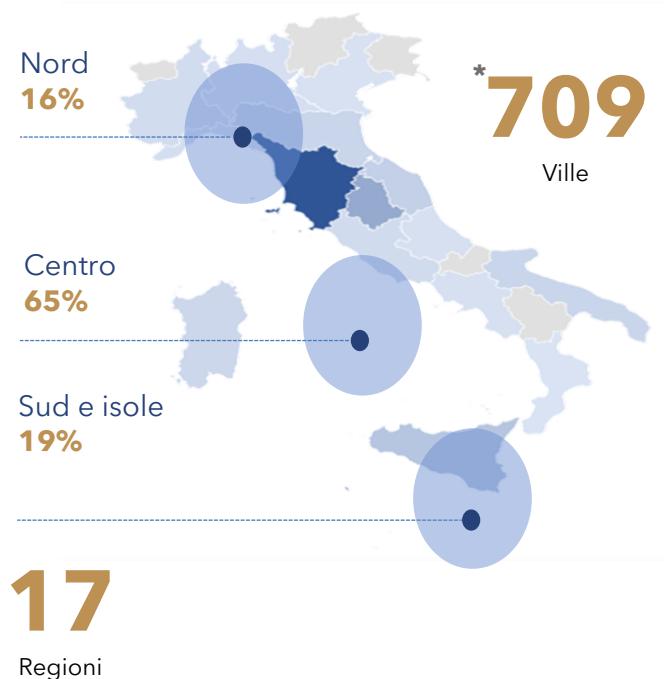
Nella tabella seguente sono indicati gli importi dell'EBITDA e della PFN dei rispettivi bilanci delle controllate. Il valore in percentuale è stato calcolato sul valore complessivo dei ricavi.

Descrizione	EBITDA	EBITDA %	PFN
EMV INTERNATIONAL LTD	- 24.699	- 6.42%	- 31.741
MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL	- 119.265	- 183,69%	- 174.700
DOMUS RENTAL SRL	3.481	0,46%	- 917.676

Nella tabella seguente il PN non tiene conto dell'imputazione del risultato d'esercizio al 30/06/2025.

Descrizione	RISULTATO DESERCIZIO Ante Imposte	RISULTATO DESERCIZIO Post Imposte	PATRIMONIO NETTO (senza imputaz. risult. 30/06/2025)
EMV INTERNATIONAL LTD	- 26.009	- 26.009	59.694
MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL	- 130.936	- 130.936	45.443
DOMUS RENTAL SRL	- 565	- 3.465	113.955

L'immagine che segue fornisce una rappresentazione grafica della distribuzione, a livello regionale degli immobili nella disponibilità del Gruppo al 30/06/2025.



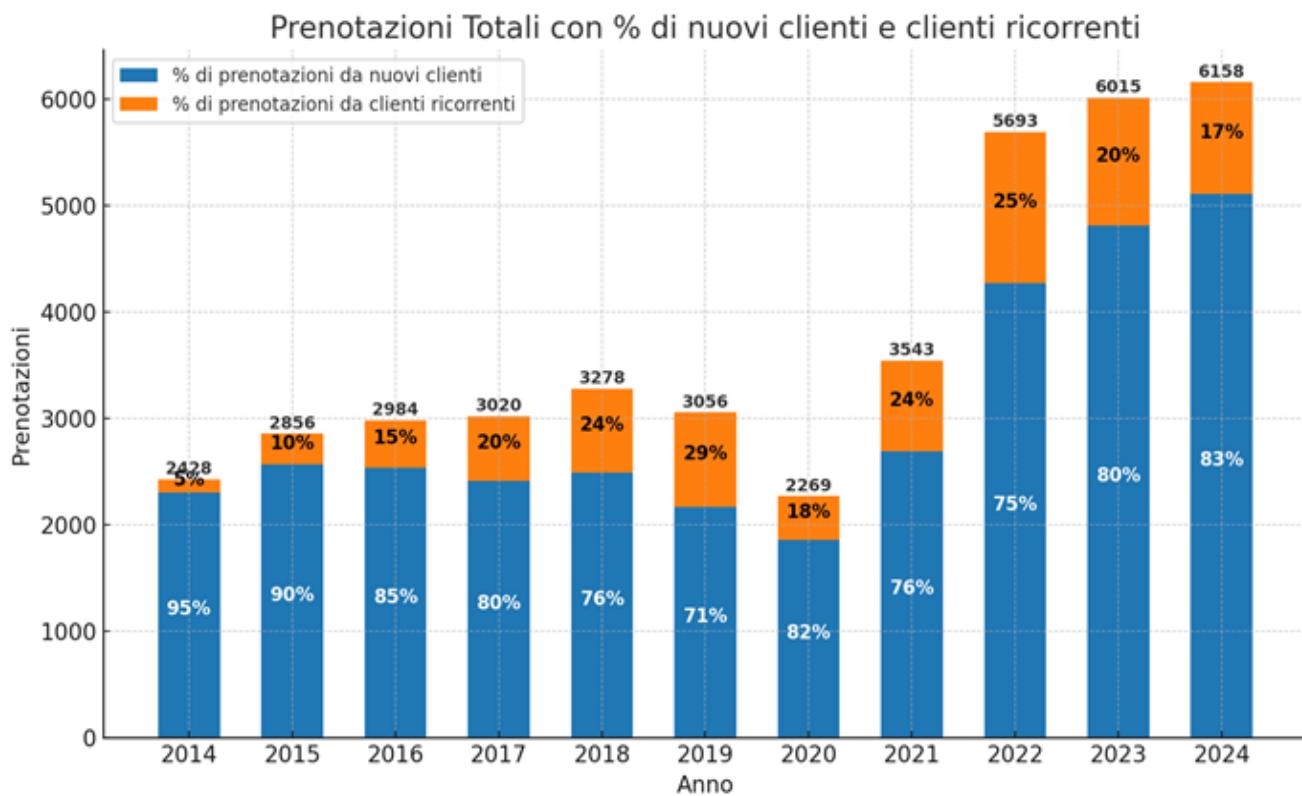
\* Numero di proprietà contrattualizzate al 30/06/2025. Le proprietà contrattualizzate sono tutte le ville acquisite da EV ed il numero può differire dal numero di ville commercializzate, ossia da numero di ville che hanno registrato ricavi alla stessa data.

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, offre ai soggetti titolari degli immobili un servizio che assorbe gli adempimenti e le attività relative all'affitto stesso, semplificando per i proprietari degli immobili la complessa e onerosa attività di gestione dell'immobile stesso da destinare ad affitti di breve periodo. In particolare, Emma Villas fornisce, con riferimento alla maggior parte degli immobili, attività di housekeeping (biancheria, pulizie), effettua ispezioni periodiche degli immobili grazie al proprio team dedicato al controllo qualità e provvede all'accoglienza degli ospiti, ai servizi di concierge e di check-out.

I clienti guest di Emma Villas sono tipicamente turisti, sia italiani che esteri, che privilegiano vacanze “premium-luxury”.

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

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



## STRATEGIE DI SVILUPPO 2025-2026

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 favoriscono l'incontro di domanda e offerta (Web-Mobile); 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 le automazioni necessarie e ridurre i tempi di risposta nonché 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 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 & concierge;
- sviluppare nuove linee di ricavo. Avviato nel 2024 il progetto food& experience, che vedrà la commercializzazione di pacchetti di prodotti e servizi in abbinata (mediante piattaforma dedicata ed e-commerce integrato nel sito) alla vendita della villa. Questo sviluppo rappresenta un importante passo avanti nel mercato che differenzia oggi l'azienda da altri operatori;
- prosegue 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, sponsorizzazione di eventi, social media, media relations e attività di digital marketing orientate alla lead generation, alla fidelizzazione ed engagement dei target prioritari.

#### FATTI RILEVANTI AVVENUTI NEL CORSO DEL PRIMO SEMESTRE 2025

Nel corso del primo semestre 2025, la Capogruppo Emma Villas ha registrato numerosi sviluppi strategici e operativi di rilievo, che hanno contribuito a rafforzare il posizionamento dell'azienda nel settore e a supportare il percorso di crescita e innovazione. Di seguito i principali fatti accaduti tra gennaio e giugno:

##### 1. Upgrade della Capacity IT e Partnership Strategica

Nel mese di marzo è stata formalizzata una partnership strategica con una società di sviluppo IT, che prevede la disponibilità di due risorse full-time equivalent dedicate al gruppo Emma Villas. L'accordo ha l'obiettivo di:

- Ottimizzare i costi legati allo sviluppo tecnologico;
- Garantire maggiore rapidità e autonomia nell'implementazione di campagne marketing;
- Migliorare la customer journey;
- Migliorare i processi interni, con particolare riferimento alle operations e all'area amministrativa.

##### 2. Sviluppi della Piattaforma Digitale e Innovazione Tecnologica

Nel corso del semestre sono stati implementati importanti sviluppi sulla piattaforma digitale di vendita, tra cui:

- Introduzione del pricing dinamico;
- Sviluppo di soluzioni tecnologiche per garantire flessibilità nei soggiorni e nei pagamenti tramite l'introduzione di diverse tipologie di tariffe;
- Rilascio del carrello dedicato all'acquisto di servizi ed esperienze aggiuntive.

Quest'ultima funzionalità, in fase di test, ha già generato un volume di prenotazioni pari a circa 600.000 euro al 30 settembre.

### 3. Marketing e Comunicazione a Supporto delle Vendite

Significativi investimenti sono stati dedicati al potenziamento della comunicazione e alla promozione del brand. Tra le iniziative più rilevanti si segnalano:

- Conferma degli investimenti marketing in campagne su motori di ricerca, social media e stampa.
- Lancio della campagna televisiva, social e web "Qualsiasi villa sogni";
- Progetto ICON Italy, finalizzato al miglioramento della rappresentazione multimediale delle proprietà di fascia alta;

### 4. Osservatorio Emma Villas

È stata realizzata la survey annuale sui comportamenti turistici in collaborazione con Astra Ricerche, nell'ambito dell'Osservatorio Emma Villas. Lo studio rappresenta un'importante base dati per orientare scelte strategiche e operative.

### 5. Relazione con i Proprietari e Fidelizzazione

Durante il primo semestre è stata confermata l'organizzazione dei meeting dedicati ai circa 600 proprietari del portafoglio Emma Villas, con un'alta partecipazione.

Nell'ambito delle iniziative di fidelizzazione, è stato rafforzato il programma EV Owners Club, che sarà oggetto di ulteriori sviluppi tecnologici nella seconda parte dell'anno, al fine di:

- Ampliare le partnership con aziende selezionate;
- Offrire ulteriori vantaggi e benefit esclusivi ai proprietari, la cui permanenza media nel portfolio è di circa 8 anni.

### 6. Sito Corporate del Gruppo

Nel mese di aprile è stato rilasciato il sito corporate del Gruppo, strumento pensato per consolidare la comunicazione su più livelli (ospiti, partner, investitori e proprietari).

### 7. Potenziamento delle Risorse Umane

Durante il semestre è stato rafforzato il team Sales & Booking e avviata una nuova unità dedicata all'Experience, quale nuova linea di business orientata alla valorizzazione delle esperienze associate al soggiorno.

### 8. Espansione B2B e Partecipazione a Fiere

Sono state attivate nuove partnership commerciali nel canale B2B, anche grazie alla partecipazione a importanti fiere internazionali di settore (es. Doha per il mercato medio-orientale).

### 9. Academy di Formazione

È proseguita l'attività dell'Emma Villas Academy, che nel primo semestre ha formato circa 50 nuove risorse, in presenza e da remoto, a supporto della qualità dei servizi e della crescita interna del personale.

10. Nel corso del primo semestre, l'azienda ha istituito un gruppo di lavoro ed ha avviato un piano di revisione dei costi (tra le principali voci di costo della gestione operativa, costo proprietari, costi della rete, costi energetici, costi di property management, costo sponsorizzazioni).

Per quanto riguarda le altre società del Gruppo, non si evidenziano fatti di rilievo avvenuti nel semestre oggetto della presente relazione.

## FATTI RILEVANTI AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

Dopo la chiusura del primo semestre, la Capogruppo Emma Villas S.p.A. ha proseguito con ulteriori sviluppi e iniziative di rilievo, tra cui:

### 1. Sviluppi IT Post-Semestre

Sono state introdotte nuove funzionalità a supporto della vendita e della customer experience:

- Implementazione di promo code per semplificare la gestione di offerte e sconti personalizzati;
- Introduzione della proposta di prezzo della prenotazione.

### 2. Tour Autunnale "Your Property First"

In seguito all'alta partecipazione registrata ai meeting primaverili presso la sede centrale di Chiusi (SI), è stato programmato un tour autunnale con tappe in diverse località italiane (Roma, Lido di Camaiore, Rimini, Milano).

Obiettivo dell'iniziativa è:

- Condividere i risultati della stagione e i progetti futuri;
- Rafforzare la relazione con i proprietari attraverso una maggiore prossimità territoriale del team Emma Villas.

### 3. Accordo con Azienda di Welfare Aziendale

Nel mese di luglio è stato siglato un accordo con una società leader a livello internazionale nel welfare aziendale, che nella fase pilota (luglio-settembre) ha generato circa 50 prenotazioni, per un fatturato pari a circa 180.000€, offrendo inoltre visibilità del brand a un nuovo pubblico, altamente profilato (dipendenti di multinazionali). Il progetto sarà oggetto di ulteriore espansione nei prossimi mesi.

Per quanto riguarda le altre società del Gruppo, non si evidenziano fatti di rilievo avvenuti successivamente alla chiusura del periodo oggetto della presente relazione.

## GESTIONE E TIPOLOGIA DEI RISCHI FINANZIARI E NON A CUI È ESPOSTO IL GRUPPO

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

Alcuni dei Fattori di rischio relativi al Gruppo:

### **Rischi connessi a fenomeni di stagionalità**

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

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

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

Nonostante il Gruppo, grazie anche alla commercializzazione degli immobili tramite i canali indiretti, ritenga di essere in grado di garantire un buon livello di occupazione degli immobili che gestisce anche nei periodi di bassa stagione, non può escludersi

che i riferiti fenomeni di stagionalità possano influenzare negativamente l'andamento dei ricavi, dei margini e della posizione finanziaria netta durante i periodi infra-annuali. Con riferimento alla data del 30/06/2025, i motivi della perdita di periodo sono principalmente da ascriversi alla circostanza che il Gruppo è esposto al fenomeno della stagionalità, da cui deriva una concentrazione dei ricavi prevalentemente nel periodo estivo con punte nei mesi di luglio ed agosto, mentre la distribuzione dei costi non segue lo stesso andamento nel corso dell'anno. Tale fenomeno è in grado di influenzare negativamente l'andamento dei ricavi e dei margini nel primo semestre mentre la liquidità risulta influenzata positivamente dagli anticipi ricevuti all'atto delle prenotazioni da parte dei clienti.

### **Rischi connessi alle spese di sponsorizzazione**

Emma Villas continua a porre particolare attenzione, nel perseguitamento 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 rilevo strategico (ed il management ritiene che ciò rappresenti un elemento differenziale della Società) la possibilità di beneficiare della riconoscibilità del marchio stesso collegata all'attività di sponsorizzazione della squadra di pallavolo maschile "Emma Villas Siena" militante – alla data della presente relazione finanziaria – in A2, ma con un passato in SuperLega nelle stagioni 2018-2019 e 2022-2023 di cui (i) la Società è "main sponsor" avendo effettuato negli anni diverse sponsorizzazioni (negli ultimi cinque esercizi pari ad Euro 2.844.799 complessivi) e (ii) Giammarco Bisogno (socio di controllo di Emma Villas) è altresì presidente e socio di maggioranza. Nel 2024 sono state sostenute spese per sponsorizzazione per Euro 485.000. Nel primo semestre 2025 la sponsorizzazione registra una riduzione dell'impegno economico da parte della società in coerenza con quanto programmato. L'importo al 30/06/2025 corrisposto per la sponsorizzazione in oggetto ammonta a zero.

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

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

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

Fermo restando quanto precede, si fa presente che in considerazione dell'attuale fase di transizione organizzativa e strategica in cui si trova la Società, anche a seguito dell'acquisizione del 100% del capitale sociale di due società operative, ha ritenuto di differire la valutazione in merito all'adozione di un Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.lgs. 231/2001.

Tale decisione è fondata sull'esigenza di garantire che l'eventuale adozione del Modello

avvenga a valle del completamento della riorganizzazione societaria e del processo di integrazione delle società acquisite, così da consentire una valutazione complessiva e organica dei rischi-reato rilevanti per il nuovo perimetro aziendale e del sistema di controlli interni.

La Società conferma il proprio impegno all'adozione di presidi e misure di controllo coerenti con le best practice di governance, in linea con il profilo di emittente quotato su EGM, e si riserva di riesaminare il tema in una fase successiva, all'esito della stabilizzazione dell'assetto organizzativo e societario.

### **Rischi connessi al funzionamento dei sistemi informatici**

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

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

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

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

### **PERSONALE**

Le seguenti tabelle riportano il numero dei dipendenti complessivamente impiegati da Emma Villas e dalle società controllate al 30/06/2025, ripartiti secondo le principali categorie, nonché il numero dei dipendenti a tempo determinato impiegati dalla società nei medesimi periodi.

<b>Categoria</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>30/06/2025</b>
Quadri	4	4
Impiegati	37	41
Operai	2	1
Apprendisti	1	1

<b>Totale</b>	<b>44</b>	<b>47</b>
<b>Categoria*</b> <b>(tempo determinato)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>30/06/2025</b>
Quadri	1	1
Impiegati	7	10
Operai	1	1
Apprendisti	-	-
<b>Totale</b>	<b>9</b>	<b>12</b>

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

Nel corso del 2025, per supportare la crescita aziendale e l'allineamento di standard e processi, si sta proseguendo con l'Academy di Emma Villas. Un progetto – piattaforma (aula + on line + sezioni web dedicate con accesso riservato) dedicato alla formazione, professionalizzazione e sviluppo di figure chiave per le diverse aziende, pertanto anche le figure chiavi delle controllate stanno, gradualmente, partecipando a tale formazione.

## AMBIENTE

Il Gruppo EMMA VILLAS continua a portare avanti la strategia di avviare un progetto di Business Sustainability, focalizzato sulla riduzione degli impatti diretti e indiretti dell'azienda. Il progetto si pone l'obiettivo di ridurre e monitorare gli impatti ambientali della società (HQ, sedi, trasporti, etc), di contribuire, attraverso attività di awareness sugli ospiti e i proprietari, ad una maggiore consapevolezza su comportamenti di viaggio e soggiorno sostenibili e di promuovere misure orientate alla sostenibilità delle ville gestite dal Gruppo (autoproduzione di energia, efficienza impianti, etc.). Il progetto valorizzerà anche le attività inerenti alla sostenibilità socio ambientale del territorio che vedono il Gruppo impegnato nella valorizzazione e promozione delle risorse locali. Il quadro di queste attività confluirà nel primo Report di sostenibilità che si prevede entro il 2026 come richiede la normativa.

## CONTINUITÀ AZIENDALE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La presente relazione semestrale consolidata abbreviata chiude con una perdita di Euro -3,6 milioni, che porta il patrimonio netto del Gruppo al 30/06/2025 ad un valore di Euro 600 mila circa.

Come sopra accennato, i motivi della perdita registrata al 30/06/2025 sono da ascriversi alla circostanza che il Gruppo è esposto al fenomeno della stagionalità, da cui deriva una concentrazione dei ricavi prevalentemente nel periodo estivo con punte nei mesi di luglio ed agosto, mentre la distribuzione dei costi non segue lo stesso andamento nel corso dell'anno.

Tale fenomeno influenza negativamente l'andamento dei ricavi e dei margini nel primo semestre mentre la situazione finanziaria risulta influenzata positivamente dagli anticipi ricevuti all'atto delle prenotazioni.

Nel processo di verifica del presupposto della continuità aziendale il Consiglio ha quindi attentamente valutato i risultati raggiunti dall'attività nel periodo appena

concluso ed i dati confortanti relativi alle prenotazioni raccolte ad evidenza di utili e flussi futuri significativamente positivi.

Quanto indicato in precedenza ha avuto un impatto negativo sul risultato del primo semestre 2025, tuttavia non lo avrà sul prossimo semestre (viste le prenotazioni ad oggi intervenute); pertanto si ritiene che vi siano i presupposti per redigere la presente relazione semestrale Consolidata abbreviata secondo il principio della continuità aziendale.

Il fatturato al 31 agosto, che rappresenta anche parte delle future prenotazioni 2025 (settembre-dicembre), già confermate al 31 agosto stesso, è pari ad Euro 31.458.524.<sup>1</sup> Questo dato è sufficiente a confermare che al 31/12/2025 ci saranno i presupposti per una continuità aziendale positiva.

#### REGOLAMENTO UE 679/2016 IN MATERIA DI PRIVACY

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

### PROSPETTI CONTABILI RICLASSIFICATI

#### PRINCIPALI RISULTATI DEL GRUPPO EMMA VILLAS AL 30/06/2025

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

Conto Economico	30/06/2025	Incidenza sul Val. della Produz. al 30/06/2025	30/06/2024	Incidenza sul Val. della Produz. al 30/06/2025	Var %
(Dati in migliaia di Euro)					
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%
<b>Valore della produzione</b>	<b>7.888</b>	<b>100%</b>	<b>8.100</b>	<b>100%</b>	<b>-3%</b>
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%
<b>EBITDA Aggiustato</b>	<b>(3.161)</b>	<b>-40%</b>	<b>(4.167)</b>	<b>-51%</b>	<b>24%</b>

<sup>1</sup> Trattasi di dati gestionali alla data attuale ancora da assoggettare a revisione contabile.

Proventi straordinari	-	0%	-	0%	n/a
Oneri straordinari	(700)	-9%	(161)	-2%	335%
<b>EBITDA</b>	<b>(3.861)</b>	<b>-49%</b>	<b>(4.328)</b>	<b>-53%</b>	<b>11%</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(564)	-7%	(345)	-4%	63%
Accantonamenti	-	0%	-	0%	n/a
<b>EBIT (**)</b>	<b>(4.425)</b>	<b>-56%</b>	<b>(4.673)</b>	<b>-58%</b>	<b>5%</b>
Risultato finanziario	3	0%	(23)	0%	-113%
<b>EBT</b>	<b>(4.422)</b>	<b>-56%</b>	<b>(4.696)</b>	<b>-58%</b>	<b>6%</b>
Imposte d'esercizio	1.029	13%	1.112	14%	-7%
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>(3.393)</b>	<b>-43%</b>	<b>(3.584)</b>	<b>-44%</b>	<b>5%</b>

(\*) 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.

I ricavi delle vendite al 30/06/2025 risultano in lieve calo (-2%) rispetto al primo semestre del 2024. Tale minima variazione non influisce sul processo di consolidamento intrapreso da Emma Villas in un mercato sempre più in crescita, con un aumento delle prenotazioni principalmente concentrate nel periodo giugno/settembre, confermandosi, anche per l'esercizio 2025, il primo operatore in Italia per numero di Proprietà Gestite in Esclusiva.

Sia L'EBITDA Aggiustato che l'EBITDA risultano in miglioramento rispettivamente del 24% e dell'11% rispetto al 30/06/2024, in virtù di una miglior gestione dei costi operativi rispetto al periodo precedente.

L'EBIT, anch'esso negativo per le medesime motivazioni già espresse con riguardo all'EBITDA, risulta comunque in miglioramento del 5% rispetto al periodo precedente.

Tale voce, rispetto all'EBITDA, risente dei maggiori ammortamenti di periodo, pari ad Euro 563.901 rispetto ad euro 345.232 del precedente periodo.

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

<b>COSTI</b>	<b>IMPORTI</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
Virtual Tour 360	699.974	Natura straordinaria
<b>TOTALE:</b>	<b>699.974</b>	

L'unica rettifica effettuata sull'EBITDA (Euro 0,7 milioni) si riferisce ai costi sostenuti per la realizzazione dei "Virtual Tour 360" che hanno natura straordinaria, in quanto non ricorrenti

#### INDICATORI ECONOMICI DI EMMA VILLAS S.P.A.

Si riportano di seguito i principali indicatori della situazione economica di EMMA

VILLAS S.P.A.. L'andamento negativo al 30/06/2025 è legato alla circostanza che la società è esposta al fenomeno della stagionalità, da cui deriva una concentrazione dei ricavi prevalentemente nel periodo estivo con punte nei mesi di luglio ed agosto, mentre la distribuzione dei costi non segue lo stesso andamento nel corso dell'anno.

Indicatori economici	30/06/2025	30/06/2024
ROE - Return on equity	-339,04%	-165,57%
ROI - Return on investment	-12,73%	-13,03%
ROS - Return on sales	-56,43%	-58,19%
ROA - Return on asset	-14,02%	-14,73%

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 leggero miglioramento dei suddetti indicatori economici rispetto al 30/06/2024 è dovuto in particolare ad una miglior gestione dei costi operativi, come precedentemente descritto, il cui ritorno economico sarà sicuramente più evidente a partire dai prossimi mesi e, comunque, come precedente descritto, i dati più recenti già ne sono dimostrazione.

## PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO DI GRUPPO

Conto Economico	30/06/2025	Incidenza sul Val. della Produz. al 30/06/2025
<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>		
Ricavi delle vendite	8.936	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	68	1%
<b>Valore della produzione</b>	<b>9.004</b>	<b>100%</b>
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	(5.519)	-61%
Costi per servizi	(4.717)	-52%
Godimento beni di terzi	(347)	-4%
Costi del personale	(1.213)	-13%
Oneri diversi di gestione	(511)	-6%
<b>EBITDA Aggiustato</b>	<b>(3.302)</b>	<b>-37%</b>

Proventi straordinari	-	0%
Oneri straordinari	(700)	-8%
<b>EBITDA</b>	<b>(4.001)</b>	<b>-44%</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(622)	-7%
Accantonamenti	-	0%
<b>EBIT (**)</b>	<b>(4.623)</b>	<b>-51%</b>
Risultato finanziario	1	0%
<b>EBT</b>	<b>(4.622)</b>	<b>-51%</b>
Imposte d'esercizio	1.026	11%
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>(3.596)</b>	<b>-40%</b>

<b>Ebitda Adjusted</b>	<b>30/06/20255</b>
<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	
<b>EBITDA</b>	<b>(4.001)</b>
Proventi straordinari	-
Oneri straordinari	700
<b>EBITDA Adjusted</b>	<b>(3.302)</b>

Relativamente alla presente riclassificazione, si specifica che non è stata evidenziata la colonna di raffronto al 30/06/2024 in quanto nella relazione finanziaria alla suddetta data non si era provveduto a consolidare i dati economici.

Quanto al dettaglio delle rettifiche che hanno portato alla determinazione dell'EBITDA Adjusted, si rinvia alla tabella a pagina precedente relativa ad EMMA VILLAS S.p.A., non risultando altre rettifiche di Gruppo da evidenziare.

#### INDICATORI ECONOMICI DI GRUPPO

Si riportano di seguito i principali indicatori della situazione economica di Gruppo. L'andamento negativo al 30/06/2025, come sopra già evidenziato per EMMA VILLAS S.p.A., è legato alla circostanza che tutte le società del Gruppo sono esposte al fenomeno della stagionalità, da cui deriva una concentrazione dei ricavi prevalentemente nel periodo estivo con punte nei mesi di luglio ed agosto, mentre la distribuzione dei costi non segue lo stesso andamento nel corso dell'anno.

<b>Indicatori economici</b>	<b>30/06/2025</b>
ROE - Return on equity	- 598,84%
ROI - Return on investment	-12,80%
ROS - Return on sales	-51,73%
ROA - Return on asset	-14,16%

Anche relativamente ai suddetti indici, non è stata evidenziata la colonna di raffronto al 30/06/2024 in quanto nella relazione finanziaria alla suddetta data non si era provveduto a consolidare i dati economici.

#### PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE RICLASSIFICATA DI EMMA VILLAS S.P.A.

<b>Stato Patrimoniale</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>Var. %</b>
<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>			
Immobilizzazioni immateriali	7.737	8.077	-4%

Immobilizzazioni materiali	180	178	1%
Immobilizzazioni finanziarie	1.062	1.202	-12%
<b>Attivo fisso netto</b>	<b>8.980</b>	<b>9.457</b>	<b>-5%</b>
Rimanenze	44	49	-10%
Crediti commerciali	3.550	2.165	64%
Debiti commerciali	(585)	(1.262)	-54%
<b>Capitale circolante commerciale</b>	<b>3.009</b>	<b>952</b>	<b>216%</b>
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%
<b>Capitale circolante netto (**)</b>	<b>(16.720)</b>	<b>(1.868)</b>	<b>795%</b>
Fondi rischi e oneri	(1.486)	(1.537)	-3%
TFR	(544)	(503)	8%
<b>Capitale investito netto (***)</b>	<b>(9.771)</b>	<b>5.549</b>	<b>-276%</b>
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%
<b>Totale debiti bancari e finanziari</b>	<b>5.673</b>	<b>6.673</b>	<b>-15%</b>
Altre attività finanziarie correnti	(5.537)	(3.409)	62%
Disponibilità liquide	(10.907)	(2.123)	414%
<b>Indebitamento finanziario netto (****)</b>	<b>(10.772)</b>	<b>1.141</b>	<b>-1044%</b>
Capitale sociale	70	70	0%
Riserve	4.324	5.645	-23%
Risultato d'esercizio	(3.393)	(1.306)	160%
<b>Patrimonio netto</b>	<b>1.001</b>	<b>4.408</b>	<b>-77%</b>
<b>Totale fonti</b>	<b>(9.771)</b>	<b>5.549</b>	<b>-276%</b>

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

L'attivo fisso netto, nel semestre di riferimento, è diminuito del 4%, principalmente per effetto degli ammortamenti calcolati alla data del 30/06/2025.

Il Capitale Circolante Commerciale risulta pressoché triplicato, in funzione di quanto segue:

- incremento dei crediti verso clienti di circa 1,2 milioni, che alla data di riferimento della presente relazione semestrale ammontano ad Euro 3.409.666;
- decremento dei debiti verso fornitori di circa 0,7 milioni, che alla data di riferimento

della presente relazione semestrale ammontano ad Euro 585.251;

Le variazioni del Capitale Circolante Netto si riferiscono principalmente:

- al decremento nelle attività correnti relativamente agli acconti versati ai proprietari che alla data di riferimento della presente relazione semestrale ammontano a Euro 719.691;
- all'incremento dei crediti per imposte anticipate, al 30/06/2025 pari ad Euro 1.198.688
- all'incremento nelle passività correnti relativamente agli anticipi versati dai clienti per soggiorni avvenuti dopo la data di riferimento della presente relazione semestrale, pari ad Euro 20.362.502;

Relativamente al Capitale Investito Netto, la variazione della voce “Fondi rischi e oneri” afferisce esclusivamente al rilascio delle imposte differite calcolate sulla rivalutazione del marchio per effetto degli ammortamenti rapportati al semestre. Con riferimento al TFR, si è rilevato il rateo maturato dal 01/01 al 30/06/2025.

Rispetto al 31/12/2024, l'indebitamento bancario del Gruppo ha registrato le seguenti variazioni:

- in diminuzione derivante dal rientro sui c/c affidati per Euro 1.448.568 e dal rimborso delle rate di competenza dell'esercizio dei finanziamenti in essere per Euro 930.135;
- in aumento di Euro 25.918 per utilizzo, da parte di Marche Holiday Villas S.r.l. ed EMV International Ltd, di fidi e carte di credito e di Euro 1.380.368 per effetto dall'ottenimento da parte di Emma Villas S.p.A. di un nuovo finanziamento da parte di Banca Popolare di Milano, alle seguenti principali condizioni:

Data sottoscrizione	12/03/2025
Importo	Euro 1.500.000,00
Tasso	Euribor 3 mesi – base 360 + Spread 0,75%
Periodicità rimborso	Mensile
N. rate	36
Ultima rata	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 (Polizze Unicredit) per Euro 142.953 e per il decremento del valore degli strumenti finanziari derivati attivi che accoglie il Mark to market al 30/06/2025, positivo per Euro 10.893, dei 2 contratti di interest rate swap, sottoscritti per copertura delle potenziali variazioni dei tassi di interesse dei finanziamenti sottostanti. In contropartita è stata movimentata la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi, di pari importo.

Le variazioni intervenute nelle voci del Patrimonio Netto rispetto al 31/12/2024 sono relative essenzialmente al riporto a nuovo della perdita d'esercizio 2024, per l'importo di Euro 1.305.997, nonché al risultato d'esercizio della presente relazione semestrale.

## PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE RICLASSIFICATA DI GRUPPO

<b>Stato Patrimoniale</b> <b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>Var. %</b>
Immobilizzazioni immateriali	8.535	8.932	-4%
Immobilizzazioni materiali	188	187	1%
Immobilizzazioni finanziarie	256	256	0%
<b>Attivo fisso netto</b>	<b>8.980</b>	<b>9.374</b>	<b>-4%</b>
Rimanenze	45	54	-17%
Crediti commerciali	3.434	2.067	66%
Debiti commerciali	(1.336)	(1.379)	-3%
<b>Capitale circolante commerciale</b>	<b>2.143</b>	<b>742</b>	<b>189%</b>
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%
<b>Capitale circolante netto (**)</b>	<b>(18.221)</b>	<b>(2.098)</b>	<b>768%</b>
Fondi rischi e oneri	(1.486)	(1.537)	-3%
TFR	(568)	(524)	8%
<b>Capitale investito netto (***)</b>	<b>(11.295)</b>	<b>5.216</b>	<b>-317%</b>
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%
<b>Totale debiti bancari e finanziari</b>	<b>5.701</b>	<b>6.673</b>	<b>-15%</b>
Altre attività finanziarie correnti	(5.537)	(3.409)	62%
Disponibilità liquide	(12.059)	(2.260)	434%
<b>Indebitamento finanziario netto (****)</b>	<b>(11.896)</b>	<b>1.004</b>	<b>-1285%</b>
Capitale sociale	70	70	0%
Riserve	4.127	5.645	-27%
Risultato d'esercizio	(3.596)	(1.502)	139%
<b>Patrimonio netto</b>	<b>601</b>	<b>4.212</b>	<b>-86%</b>
<b>Totale fonti</b>	<b>(11.295)</b>	<b>5.216</b>	<b>-317%</b>

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 DI EMMA VILLAS S.P.A.

<b>Indebitamento Finanziario Netto</b> <b>(Dati in migliaia Euro)</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>Var %</b>
A. Disponibilità liquide	(10.907)	(2.123)	414%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	(2.000)	-	n/a
C. Altre attività correnti	(3.537)	(3.409)	4%
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>(16.444)</b>	<b>(5.532)</b>	<b>197%</b>
E. Debito finanziario corrente	3.274	2.449	34%
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	1.822	-100%
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>3.274</b>	<b>4.270</b>	<b>-23%</b>

<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)</b>	<b>(13.170)</b>	<b>(1.262)</b>	<b>944%</b>
I. Debito finanziario non corrente	2.398	2.403	0%
J. Strumenti di debito	-	-	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	n/a
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>2.398</b>	<b>2.403</b>	<b>0%</b>
	-	-	
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)</b>	<b>(10.772)</b>	<b>1.141</b>	<b>-1044%</b>

## PROSPETTO DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO DI GRUPPO

<b>Indebitamento Finanziario Netto</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>Var %</b>
<b>(Dati in migliaia Euro)</b>			
A. Disponibilità liquide	(12.059)	(2.260)	434%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	(2.000)	-	n/a
C. Altre attività correnti	(3.537)	(3.409)	4%
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>(17.596)</b>	<b>(5.669)</b>	<b>210%</b>
E. Debito finanziario corrente	26	2.449	-99%
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	3.276	1.822	80%
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>3.302</b>	<b>4.270</b>	<b>-23%</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)</b>	<b>(14.294)</b>	<b>(1.399)</b>	<b>922%</b>
I. Debito finanziario non corrente	2.398	2.403	0%
J. Strumenti di debito	-	-	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	n/a
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>2.398</b>	<b>2.403</b>	<b>0%</b>
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)</b>	<b>(11.896)</b>	<b>1.004</b>	<b>-1285%</b>

La liquidità corrente di Gruppo nel primo semestre 2025, pari ad Euro 17,6 milioni, presenta un netto miglioramento rispetto ai valori del 31/12/2024 (Euro 5,7 milioni). La PFN *cash positive*, al 30/06/2025, pari a Euro 11,9 milioni, presenta un miglioramento per Euro 12,9 milioni rispetto al 31/12/2024.

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

## INDICATORI PATRIMONIALI E FINANZIARI

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

<b>Indicatori patrimoniali e finanziari EMMA VILLAS S.P.A.</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Margine di struttura primario	-8.021.988	-4.893.477
Indice di copertura primario	0,11	0,47
Margine di struttura secondario	-3.593.368	-451.279
Indice di copertura secondario	0,60	0,95
Margine di tesoreria primario	-3.733.235	-500.708
Indice di tesoreria primario	0,86	0,93

<b>Indicatori patrimoniali e finanziari Gruppo EMMA VILLAS</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Margine di struttura primario	- 8.179.759	- 4.508.140
Indice di copertura primario	0,06	0,46
Margine di struttura secondario	3.727.682	- 45.025
Indice di copertura secondario	0,58	0,99
Margine di tesoreria primario	3.981.799	- 742.055,00
Indice di tesoreria primario	0,86	0,93

Per quanto riguarda i suddetti indici, occorre evidenziare che le variazioni del margine di struttura primario e secondario (nonché dei rispettivi indici di copertura) sono da imputare in particolare alla perdita di periodo, le cui motivazioni, come sopra già indicato, sono principalmente da ascriversi alla circostanza che la Società è esposta al fenomeno della stagionalità, da cui deriva una concentrazione dei ricavi prevalentemente nel periodo estivo con punte nei mesi di luglio ed agosto, mentre la distribuzione dei costi non segue lo stesso andamento nel corso dell'anno.

Per quanto riguarda il margine e l'indice di tesoreria, le relative variazioni sono dovute all'incremento delle disponibilità liquide e dei crediti verso clienti per soggiorni ancora da effettuarsi alla data di riferimento della presente relazione semestrale.

#### SEDI SECONDARIE

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

<b>Indirizzo</b>	<b>Località</b>
CORSO ITALIA, 54	ORBETELLO (GR)
ZONA INDUSTRIALE PAIP, SNC	CHIUSI (SI)
PIAZZA MATTEOTTI, 5	SIENA (SI)

## INFORMAZIONI GENERALI SULL'IMPRESA

### DATI ANAGRAFICI

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



# **RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE**

**Emma Villas S.p.A.**

---

*BILANCIO CONSOLIDATO ABBREVIATO AL 30/06/2025*

<b>Stato Patrimoniale Consolidato Abbreviato - Attivo</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		-
1) costi di impianto e di ampliamento	2.123.948	1.737.965
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	3.504	4.000
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5.172.162	5.350.742
5) avviamento	15.349	17.533
5) avviamento da consolidamento	725.043	767.692
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	495.048
7) altre	495.295	558.555
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<b>8.535.301</b>	<b>8.931.535</b>
II - Immobilizzazioni materiali		-
2) impianti e macchinario	1.274	1.295
3) attrezzature industriali e commerciali	6.790	8.289
4) altri beni	180.139	177.262
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<b>188.203</b>	<b>186.846</b>
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri	254.117	254.117
esigibili entro l'esercizio successivo	254.117	254.117
<i>Totale crediti</i>	<b>254.117</b>	
3) altri titoli	1.950	1.950
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<b>256.067</b>	<b>256.067</b>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<b>8.979.571</b>	<b>9.374.448</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	44.429	49.429
4) prodotti finiti e merci	1.004	5.022
<i>Totale rimanenze</i>	<b>45.433</b>	<b>54.451</b>
II - Crediti		-
1) verso clienti	3.433.727	2.218.548
esigibili entro l'esercizio successivo	3.433.727	2.218.548
5-bis) crediti tributari	185.987	636.768
esigibili entro l'esercizio successivo	175.927	626.708
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.060	10.060
5-ter) imposte anticipate	1.198.688	220.484
5-quater) verso altri	2.830.886	1.244.957
esigibili entro l'esercizio successivo	2.786.089	1.212.307
esigibili oltre l'esercizio successivo	44.797	32.650
<i>Totale crediti</i>	<b>7.649.288</b>	<b>4.320.757</b>
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
5) strumenti finanziari derivati attivi	10.893	25.975
6) altri titoli	3.526.396	3.383.443
<i>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	<b>3.537.289</b>	<b>3.409.418</b>
IV - Disponibilità liquide		-
1) depositi bancari e postali	12.043.999	2.246.311
2) assegni	4.500	4.500
3) danaro e valori in cassa	10.669	9.190
<i>Totale disponibilità liquide</i>	<b>12.059.168</b>	<b>2.260.001</b>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<b>23.291.178</b>	<b>10.044.627</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>385.037</b>	<b>57.168</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>32.655.786</b>	<b>19.476.243</b>

<b>Stato Patrimoniale Consolidato Abbreviato - Passivo</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
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		
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	10.893	25.975
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(43.103)	1.459.391
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(3.596.349)	(1.502.489)
Totale patrimonio netto di gruppo	600.552	4.211.988
Patrimonio netto di terzi		
<i>Totale patrimonio netto di terzi</i>		
Totale patrimonio netto consolidato	600.552	4.211.988
Totale patrimonio netto	600.552	4.211.988
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) per imposte, anche differite	1.485.912	1.536.820
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<b>1.485.912</b>	<b>1.536.820</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>567.810</b>	<b>523.595</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche	5.700.728	6.673.145
esigibili entro l'esercizio successivo	3.302.373	4.270.445
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.398.355	2.402.700
6) acconti	569.853	151.880
esigibili entro l'esercizio successivo	569.853	151.880
7) debiti verso fornitori	766.581	1.378.943
esigibili entro l'esercizio successivo	766.581	1.378.943
12) debiti tributari	1.053.948	1.477.535
esigibili entro l'esercizio successivo	1.053.948	1.477.535
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	119.865	98.123
esigibili entro l'esercizio successivo	119.865	98.123
14) altri debiti	21.173.829	3.392.681
esigibili entro l'esercizio successivo	21.173.829	3.392.681
<i>Totale debiti</i>	<b>29.384.804</b>	<b>13.172.307</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>616.708</b>	<b>31.533</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>32.655.786</b>	<b>19.476.243</b>

<b>Conto Economico Consolidato Abbreviato</b>	<b>30/06/2025<sup>2</sup></b>
<b>A) Valore della produzione</b>	
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.936.156
5) altri ricavi e proventi	
altri	67.688
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>67.688</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>9.003.844</i>
<b>B) Costi della produzione</b>	
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.509.484
7) per servizi	5.416.527
8) per godimento di beni di terzi	346.629
9) per il personale	
a) salari e stipendi	887.827
b) oneri sociali	260.077
c) trattamento di fine rapporto	60.654
e) altri costi	4.104
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>1.212.662</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	605.261
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	16.272
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>621.533</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	9.018
14) oneri diversi di gestione	511.016
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>13.626.869</i>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(4.623.025)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>	
16) altri proventi finanziari	
d) proventi diversi dai precedenti	
altri	120.381
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>120.381</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>120.381</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-
altri	118.042
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>118.042</i>
17-bis) utili e perdite su cambi	(1.310)
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>1.029</i>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)</b>	<b>(4.421.837)</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	
imposte correnti	3.465
imposte differite e anticipate	(1.029.112)
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>(1.025.647)</i>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(3.596.349)</b>
<b>Risultato di pertinenza del gruppo</b>	<b>(3.596.349)</b>

<sup>2</sup> Non è stata evidenziata la colonna di raffronto al 30/06/2024 in quanto a tale data non è stato redatto il Conto Economico Consolidato.

<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		<b>30/06/2025<sup>3</sup></b>
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio		(3.596.349)
Imposte sul reddito		(1.025.647)
Interessi passivi/(attivi)		
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione		<b>(4.621.996)</b>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	60.655	
(Utilizzo fondi)		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	621.532	
Svalutazioni per perdite durevoli / (Ripristini) di valore		
Altre rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetaria	(15.088)	
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	667.099	
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(3.954.897)	
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	9.018	
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.215.179)	
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(194.389)	
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(327.869)	
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	585.175	
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	16.291.598	
Totale variazioni del capitale circolante netto	15.148.354	
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	11.193.457	
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)		
(Imposte sul reddito pagate)	(67.349)	
(Utilizzo dei fondi)		
Totale altre rettifiche	(67.349)	
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>11.126.108</b>	
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(17.629)	
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(209.024)	
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(127.871)	
Altre variazioni degli strumenti derivati		
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(354.524)</b>	
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.422.950)	
Accensione finanziamenti	1.500.000	
(Rimborso finanziamenti)	(1.049.468)	
Mezzi propri		
Variazioni P.N.		
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(972.418)</b>	
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>		<b>9.799.167</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.246.311	
Assegni	4.500	
Danaro e valori in cassa	9.190	
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>2.260.001</b>	
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali		
Assegni	4.500	
Danaro e valori in cassa	10.669	
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>12.043.998</b>	

<sup>3</sup> Non è stata evidenziata la colonna di raffronto al 31/12/2024 in quanto a tale data non è stato redatto il Rendiconto Finanziario Consolidato.

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

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

Il suddetto rendiconto evidenzia un flusso finanziario dell'attività operativa pari ad Euro 11.126.108.

Tale flusso positivo è stato in parte assorbito per la copertura dei flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento (-Euro 354.524).

Il flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento è negativo per Euro 972.418, per effetto del rimborso alle relative scadenze dei finanziamenti in essere.

Pertanto, al netto delle suddette attività di investimento e finanziamento, nel corso dell'esercizio è stato realizzato un incremento complessivo di liquidità di Euro 9.799.167.

#### NOTA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE CONSOLIDATA ABBREVIATA, PARTE INIZIALE

Signori Consiglieri,

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

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

La relazione finanziaria semestrale di Gruppo al 30/06/2025, predisposta sulla base delle disposizioni di cui all'art. 25 del D.lgs. 127/91 e sottoposta a revisione volontaria limitata dei conti da parte della società BDO Italia S.p.A. ai sensi del D.lgs. 39/2010, è costituita dallo stato patrimoniale e dal conto economico, redatti secondo gli schemi previsti dalla normativa vigente, e dalla presente nota integrativa che fornisce le informazioni richieste dalle disposizioni di legge in materia di bilancio consolidato, e comprende il bilancio della EMMA VILLAS S.p.A. e delle società sulle quali detiene direttamente la maggioranza del capitale sociale, quindi esercita un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria delle stesse.

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

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione della relazione finanziaria semestrale consolidata abbreviata al 30/06/2025.

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

legge.

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

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

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

La data di riferimento della relazione finanziaria consolidata abbreviata è quella del 30/06/2025.

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

#### AREA DI CONSOLIDAMENTO ED ATTIVITÀ DEL GRUPPO

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

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

Peraltro, come sopra accennato, relativamente al Conto Economico Consolidato, non è stata evidenziata la colonna di raffronto al 30/06/2024 in quanto la relazione finanziaria alla suddetta data non è stata redatta in forma consolidata.

Parimenti, per quanto riguarda il Rendiconto Finanziario Consolidato, non è stata riportata la colonna di raffronto al 31/12/2024, non essendo stato redatto il Rendiconto Consolidato alla suddetta data.

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, sono indicati i dati tratti dal bilancio che va dal 01/10/2024 al 30/06/2025. Per le altre 2 società controllate, le quali hanno un esercizio coincidente con l'anno solare, è stato considerato il periodo dal 01/01/2025 al 30/06/2025.

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)	121	100%	

Si specifica infine che:

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

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

La pubblicazione della relazione finanziaria semestrale al 30/06/2025 è stata autorizzata con delibera degli amministratori del 30/09/2025.

## CRITERI DI FORMAZIONE

## REDAZIONE DELLA RELAZIONE FINANZIARIA

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

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

## PRINCIPI DI REDAZIONE

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

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

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

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

La presente relazione finanziaria semestrale consolidata abbreviata presenta una perdita di Gruppo di Euro -3,6 milioni.

I motivi della perdita registrata al 30/06/2025, come sopra già illustrato nella relazione sulla gestione, sono da ascriversi alla circostanza che tutte le società del Gruppo sono esposte al fenomeno della stagionalità, da cui deriva una concentrazione dei ricavi prevalentemente nel periodo estivo con punte nei mesi di luglio ed agosto, mentre la distribuzione dei costi non segue lo stesso andamento nel corso dell'anno.

Tale fenomeno influenza negativamente l'andamento dei ricavi e dei margini nel primo semestre mentre l'indebitamento finanziario netto risulta influenzato positivamente dagli anticipi ricevuti all'atto delle prenotazioni da parte dei clienti.

Nel processo di verifica del presupposto della continuità aziendale, il Consiglio ha quindi attentamente valutato i risultati raggiunti dall'attività nel periodo appena concluso ed i dati confortanti relativi alle prenotazioni raccolte oltre ai dati derivanti

dal piano industriale che evidenzia utili e flussi futuri significativamente positivi.

#### STRUTTURA E CONTENUTO DEL PROSPETTO DELLA RELAZIONE FINANZIARIA

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

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

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

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

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

#### CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

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

#### PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E DI ADATTAMENTO

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che le voci dello stato patrimoniale e del rendiconto finanziario sono state comparate con i saldi risultanti dal bilancio chiuso al 31/12/2024, mentre le voci del conto economico sono state comparate con le corrispondenti al 30/06/2024.

#### CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

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

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci della relazione finanziaria per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

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

#### Immobilizzazioni immateriali

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

Le eventuali alienazioni di beni immateriali avvenute nel corso dell'esercizio hanno

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

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

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

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

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

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

#### *Costi di impianto e di ampliamento*

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

#### *Beni immateriali*

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

#### Immobilizzazioni materiali

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

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

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

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso del semestre le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si

discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespote 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.).

Si precisa che, già nel bilancio chiuso al 31/12/2024, è stata svalutata integralmente la partecipazione in EMMA VILLAS EVENTI S.r.l., precedentemente iscritta per Euro 1.750, a seguito della messa in liquidazione e della successiva cancellazione società partecipata.

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

#### Crediti

Riguardo ai crediti verso imprese controllate, si specifica che il finanziamento erogato a favore della EMMA VILLAS EVENTI S.r.l., precedentemente iscritto per un valore pari ad Euro 2.207, è stato integralmente svalutato in via integrale a seguito della messa in liquidazione e della successiva cancellazione della società finanziata, avvenute nel corso del 2024.

#### *Altri titoli*

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

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

### Operazioni di locazione finanziaria

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

### Rimanenze

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

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

#### Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

#### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

##### *Strumenti finanziari derivati attivi*

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

##### *Altri titoli*

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

#### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

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

#### Ratei e risconti attivi

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

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

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

#### Patrimonio netto

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

#### Fondi per rischi e oneri

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

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

#### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

#### Debiti

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

#### Ratei e risconti passivi

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

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

condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni che di seguito si evidenziano.

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

### Ricavi

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

### Costi

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

### Imposte

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

## ALTRE INFORMAZIONI

### Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

### Finanziamenti effettuati da soci della società

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

## NOTA INTEGRATIVA, ATTIVO

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

### IMMOBILIZZAZIONI

#### *Immobilizzazioni Immateriale*

Le immobilizzazioni immateriali al 30/06/2025 ammontano ad Euro 8.535.301. La composizione e movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriale è la seguente:

	Costi di impianto e ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione e delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni in corso e acconti	Avviamento	Avviamento da consolidamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>								
Costo	2.703.871	5.000	70.295	495.048	79.121	852.992	903.833	5.110.160
Rivalutazioni	0	0	6.400.000	0	0	0	0	6.400.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento )	965.906	1.000	1.119.553	0	61.588	85.298	345.280	2.578.625
Valore di bilancio	1.737.965	4.000	5.350.742	495.048	17.533	767.694	558.553	8.931.535
<b>Variazioni nell'esercizio</b>								
Incrementi per acquisizioni	201.984	0	0	0	0		7.043	209.027
Decrementi per dismissioni	0	0	0	0	0			0
Variazioni per riclassificazioni	495.048	0	0	-495.048	0			0
Ammortamento dell'esercizio	311.049	496	178.580	0	2.184	42.650	70.302	605.261
<i>Totale variazioni</i>	<i>385.983</i>	<i>-496</i>	<i>-178.580</i>	<i>-495.048</i>	<i>-2.184</i>	<i>-42.650</i>	<i>-63.259</i>	<i>-396.234</i>
<b>Valore di fine esercizio</b>								
Costo	2.905.855	5.000	70.295	495.048	79.121	852.992	910.877	5.319.188
Rivalutazioni	0	0	6.400.000	0	0	0	0	6.400.000
Riclassificazioni	495.048	0	0	-495.048	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento )	1.276.955	1.496	1.298.133	0	63.772	127.949	415.582	3.183.886
Valore di bilancio	2.123.948	3.504	5.172.162	0	15.349	725.043	495.294	8.535.301

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

Descrizione	Dettaglio	30/06/2025	31/12/2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese d'impianto e ampliamento	36.339	62.262	(25.923)	(42)
	Spese ricerca e sviluppo	1.117.342	586.186	531.156	(91)
	Progetto Estero	114.610	112.739	1.871	(2)
	Full Property Investment	855.657	976.778	(121.121)	(12)
	<b>Totale</b>	<b>2.123.948</b>	<b>1.737.965</b>	<b>385.923</b>	

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

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

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

- Investimento Full Property Investment con size di investimento annuale (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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Descrizione	Dettaglio	30/06/2025	31/12/2024	Variaz. assoluta	Varia z. %
<i>Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere dell'ingegno</i>					
	Software in concessione capitalizzato	3.504	4.000	(496)	(12)

Descrizione	Dettaglio	30/06/2025	31/12/2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>Totale</b>		<b>3.504</b>		-	<b>(496)</b>

*Immobilizzazioni in corso e acconti*

Si trattava, fondamentalmente, di tutta la consulenza ricevuta, alla data del 31/12/2024, da varie software house (come REACT, AUBAY ecc.) per i necessari investimenti per lo sviluppo innovativo del sistema informatico. I progetti in corso alla data di chiusura del precedente esercizio risultano ultimati:

Descrizione	Dettaglio	30/06/2025	31/12/2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>					
Costi di sviluppo in corso		-	495.048	(495.048)	(100)
<b>Totale</b>		-	<b>495.048</b>	<b>(495.048)</b>	

*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.

Oltre a quanto sopra, il Gruppo è titolare del marchio MARCHE HOLIDAY di proprietà di MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L., del costo storico di Euro 70.295,00, che alla data della presente relazione è stato ammortizzato per Euro 53.973.

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

Descrizione	Dettaglio	30/06/2025	31/12/2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>					
Marchio EMMA VILLAS		5.155.840	5.332.480	(176.640)	(3)
Marchio MARCHE HOLIDAY		16.322	18.262	(1.940)	(10)
<b>Totale</b>		<b>5.172.162</b>	<b>5.350.742</b>	<b>(178.580)</b>	

*Avviamento*

Si tratta dell’avviamento iscritto in bilancio da MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L. nell’anno 2010 a seguito del conferimento della ditta individuale Sabbatini Laura nella Marche Holiday S.r.l., successivamente confluito con conferimento in Marche Holiday Villas nel corso del 2024:

Descrizione	Dettaglio	30/06/2025	31/12/2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Avviamento</i>					
Avviamento MARCHE HOLIDAY		15.349	17.533	(2.184)	(12)

Descrizione	Dettaglio	30/06/2025	31/12/2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
	<b>Totale</b>	<b>15.349</b>	<b>17.533</b>	<b>(2.184)</b>	

#### *Altre immobilizzazioni immateriali*

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

Descrizione	Dettaglio	30/06/2025	31/12/2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
	<b>Totale</b>	<b>1.220.338</b>	<b>1.326.247</b>	<b>(105.909)</b>	
<i>Altre immobilizzazioni immateriali</i>					
	Altri costi pluriennali (ex Le Ville di Chiara)	2.013	6.130	(4.117)	(67)
	Migliorie su beni di terzi	455.618	505.306	(49.688)	(10)
	Avviamento da consolidato	725.043	767.692	(42.649)	(6)
	Altre immobilizzazioni immateriali	37.664	47.119	(9.455)	(20)
	<b>Totale</b>	<b>1.220.338</b>	<b>1.326.247</b>	<b>(105.909)</b>	

#### *Immobilizzazioni Materiali*

##### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento rapportate al semestre, pari ad Euro 16.272, le immobilizzazioni materiali di Gruppo ammontano ad Euro 188.203.

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

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	61.564	18.324	348.997	428.885
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	60.269	10.035	171.735	242.039
Valore di bilancio	1.295	8.289	177.262	186.846
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	0	0	17.629	17.629
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	21	1.499	14.752	16.272
<i>Totale variazioni</i>	<i>-21</i>	<i>-1.499</i>	<i>2.877</i>	<i>1.357</i>
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	61.564	18.324	366.625	446.513

	<b>Impianti e macchinario</b>	<b>Attrezzature industriali e commerciali</b>	<b>Altre immobilizzazioni materiali</b>	<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	60.290	11.533	186.487	258.311
Valore di bilancio	1.274	6.790	180.139	188.203

### 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.

	<b>Importo</b>
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	203.760
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	20.376
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	24.191
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	3.884

### *Immobilizzazioni Finanziarie*

Le immobilizzazioni finanziarie al 30/06/2025 ammontano ad Euro 256.067, come dettagliato nei paragrafi seguenti.

Si rileva che, ai fini del consolidamento, sono state elise le partecipazioni infragruppo, per l'importo complessivo di Euro 1.045.497, come dettagliato nella seguente tabella:

<b>Denominazione</b>	<b>Quota posseduta in %</b>	<b>Valore eliso per consolidamento</b>
EMV INTERNATIONAL LTD	100%	284.336
MARCHE HOLYDAY VILLAS SRL	100%	199.698
DOMUS RENTAL S.R.L.	100%	539.636
<b>Totali</b>		<b>1.045.497</b>

### *Variazioni e scadenza e dei crediti ed altri titoli immobilizzati*

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

Anche in questo caso, ai fini del consolidamento è stato escluso l'importo dei crediti immobilizzati verso altre società del Gruppo, per l'importo di Euro 15.000.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso altri	254.117	254.117	-
Altri titoli	1.950	1.950	-
<b>Totale</b>	<b>4.157</b>	<b>1.950</b>	-

*Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica*

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

Area geografica	Crediti immobilizzati verso imprese controllate
ITALIA	254.117
<b>Totale</b>	<b>254.117</b>

*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 di Gruppo.

	Valore al 31/12/2024	Variazioni nell'esercizio	Valore al 30/06/2025
Merci	54.451	(9.018)	45.433
<b>Totale</b>	<b>54.451</b>	<b>(9.018)</b>	<b>45.433</b>

*Crediti iscritti nell'attivo circolante*

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

*Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante*

Nella seguente tabella vengono 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	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	2.218.548	1.191.118	3.433.727	3.433.727	0

	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Variazione nell'esercizio</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>Quota scadente entro l'esercizio</b>	<b>Quota scadente oltre l'esercizio</b>
Crediti tributari	636.768	(461.409)	185.987	175.927	10.060
Imposte anticipate	220.484	978.204	1.198.688	1.198.688	0
Crediti verso altri	1.244.957	1.585.929	2.830.886	2.786.089	44.797
<b>Totale</b>	<b>4.320.757</b>	<b>2.564.133</b>	<b>7.649.288</b>	<b>7.594.431</b>	<b>54.857</b>

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

Per quanto concerne i crediti tributari, sono così composti:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Erario c/lva	57.727
Erario c/rimborsi imposte	610
Erario c/accounti IRAP	61.130
Ritenute subite su provvigioni	7.568
Ritenute subite su interessi attivi	51.409
Erario c/crediti d'imposta vari	7.543
<b>Totale</b>	<b>185.987</b>

I crediti verso altri sono costituiti come segue:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Depositi cauzionali per utenze	200
Crediti vari v/terzi	57.051
INAIL c/anticipi	2.411
Acconti a proprietari e fornitori	726.628
Depositi Cauzionali vari	44.596
Fondo vincolato BNL	2.000.000
<b>Totale</b>	<b>2.830.886</b>

#### *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.

<b>Area geografica</b>	<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>Imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>
ITALIA	381.828	185.987	1.198.688	830.886	2.597.389
ALTRI PAESI UE	1.102.367	-	-	-	1.102.367
EXTRA UE	1.949.532	-	-	-	1.949.532
<b>Totale</b>	<b>3.433.727</b>	<b>185.987</b>	<b>1.198.688</b>	<b>830.886</b>	<b>5.649.288</b>

## Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

### *Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni*

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

Descrizione voce	Valore al 31/12/2024	Variazioni nell'esercizio	Valore al 30/06/2025
strumenti finanziari derivati attivi	25.975	(15.082)	10.893
altri titoli	3.383.443	142.953	3.526.396
<b>Totale</b>	<b>3.409.418</b>	<b>127.871</b>	<b>3.537.289</b>

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

- STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI ATTIVI: Si tratta del fair value positivo, alla data della presente relazione semestrale, dei contratti di interest rate swap sottoscritti dalla società per copertura delle potenziali variazioni dei tassi di interesse su n. 2 contratti di finanziamento, dei quali si illustrerà in dettaglio nel prosieguo della presente nota integrativa;
- ALTRI TITOLI: Si tratta di polizze assicurative, fondi comuni, SICAV e SICAF sottoscritti dalla società che, per la tipologia di investimento, sono stati iscritti tra i titoli non immobilizzati. In particolare, trattasi di investimenti temporanei di liquidità in titoli che non rappresentano partecipazioni immobilizzate, in quanto prontamente liquidabili, come dettagliato nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	VALORE AL 30/06/2025	VALORE AL 31/12/2024
Polizze varie Unicredit	787.851	1.848.736
Fondo Fideuram	119.708	119.708
Altri titoli e fondi d'investimento	2.618.837	1.414.999
<b>Totali:</b>	<b>3.526.396</b>	<b>3.383.443</b>

### *Disponibilità liquide*

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

	Valore al 31/12/2024	Variazioni nell'esercizio	Valore al 30/06/2025
depositi bancari e postali	2.246.311	10.652.417	14.043.999
assegni	4.500	0	4.500
danaro e valori in cassa	9.190	-3.286	10.669
<b>Totale</b>	<b>2.260.001</b>	<b>10.649.131</b>	<b>14.059.168</b>

### **RATEI E RISCONTI ATTIVI**

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

	Valore al 31/12/2024	Variazioni nell'esercizio	Valore al 30/06/2025
Ratei attivi	3.148	(50.301)	53.449
Risconti attivi	54.020	256.216	331.588
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>57.168</b>	<b>256.216</b>	<b>385.037</b>

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

Descrizione	Dettaglio	Importo al 30/06/2025
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei attivi su acquisizione immobili	53.449
	Risconti attivi su contratti affiliazione	303.532
	Risconti attivi su Leasing/Noleggi	17.431
	Risconti attivi su assicurazioni	4.006
	Risconti attivi su contratti di PM	6.619
	<b>Totale</b>	<b>385.037</b>

#### ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI

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

#### NOTA INTEGRATIVA, PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

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

#### PATRIMONIO NETTO

##### *Variazioni nelle voci di patrimonio netto*

Con riferimento alla data del 30/06/2025, nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto di Gruppo, nonché il dettaglio delle altre riserve.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	69.695	-	-	-	-	69.695
Riserva da sopraprezzo delle azioni	3.189.655	-	-	-	-	3.189.655
Riserve di rivalutazione	955.761	-	-	-	-	955.761
Riserva legale	14.000	-	-	-	-	14.000

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	25.975	-	-	15.082	-	10.893
Utili (perdite) portati a nuovo	1.459.391	(1.502.489)		(4)	-	(43.103)
Utile (perdita) dell'esercizio	-1.502.489	1.502.489	-	-	-3.596.349	-3.596.349
<b>Totale</b>	<b>4.211.988</b>		-	<b>15.078</b>	<b>-3.596.349</b>	<b>600.552</b>

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 Montruccio 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)
<b>Riserva di rivalutazione:</b>	<b>€ 955.761</b>

#### *Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto*

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

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	69.695 Capitale			-
Riserva da sovrapprezzo azioni	3.189.655 Capitale	A;B		3.189.655
Riserve di rivalutazione	955.761 Capitale	A;B		955.761
Riserva legale	14.000 Utili	B		14.000
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	10.893 Capitale	E		-
Utili (perdite) portati a nuovo	42.198 Utili	A;B;C		42.198

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Totale</b>	<b>4.196.901</b>			
Quota non distribuibile				4.159.416
Residua quota distribuibile				42.198
<b>Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro</b>				

*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	(15.082)	10.893

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

<b>Riconciliazione perdita consolidata</b>	
Perdita capogruppo	(3.392.725)
Risultato controllate	(160.975)
Perdita aggregata	(3.553.700)
<b>Rettifiche di consolidamento</b>	
Ammortamento avviamento	(42.649)
<b>Perdita consolidata</b>	
	<b>(3.596.349)</b>

<b>Riconciliazione Patrimonio netto consolidato</b>	
PN capogruppo	1.000.675
PN controllate	(79.668)
<b>Rettifiche di consolidamento</b>	
Elisione del capitale e riserve delle società consolidate	(192.505)
Elisione ammortamenti avviamento da consolidamento	(127.950)
<i>Totali elisioni</i>	
	<i>(320.455)</i>
<b>PN consolidato</b>	
	<b>600.552</b>

## FONDI PER RISCHI E ONERI

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

L'importo del suddetto fondo di Euro 1.485.912 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	50.908	(50.908)	1.485.912
<b>Totale</b>	<b>1.536.820</b>	<b>50.908</b>	<b>(50.908)</b>	<b>1.588.466</b>

#### TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Nella seguente tabella vengono esposte 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	523.595	60.654	16.439	44.215	567.810
<b>Totale</b>	<b>523.595</b>	<b>60.654</b>	<b>16.439</b>	<b>44.215</b>	<b>567.810</b>

#### DEBITI

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

	Valore al 31/12/2024	Variazione nell'esercizio	Valore al 30/06/2025	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	6.673.145	-972.417	5.700.728	3.302.373	2.398.355
Acconti	151.880	417.973	569.853	569.853	-
Debiti verso fornitori	1.378.943	-612.362	766.581	766.581	-
Debiti tributari	1.477.535	-423.587	1.053.948	1.053.948	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	98.123	21.742	119.865	119.865	-
Altri debiti	3.392.681	17.781.148	21.173.829	21.173.829	-
<b>Totale</b>	<b>13.172.307</b>	<b>16.212.497</b>	<b>29.384.804</b>	<b>26.986.449</b>	<b>2.398.355</b>

#### *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	3.302.273	2.398.355	5.700.628

Rispetto al 31/12/2024, l'indebitamento bancario del Gruppo ha registrato le seguenti variazioni:

- in diminuzione derivante dal rientro sui c/c affidati per Euro 1.448.568 e dal rimborso delle rate di competenza dell'esercizio dei finanziamenti in essere per Euro 930.135;
- in aumento di Euro 25.918 per utilizzo, da parte di Marche Holiday Villas S.r.l. ed EMV International Ltd, di fidi e carte di credito e di Euro 1.380.368 per effetto dall'ottenimento da parte di Emma Villas S.p.A. di un nuovo finanziamento da parte di Banca Popolare di Milano, come meglio dettagliato nella relazione sulla gestione:

Tutto quanto sopra, come da dettaglio seguente:

SOCIETA'	RAPPORTO	IMPORTO 31/12/2024	VARIAZIONE	IMPORTO 30/06/2025	SCADENZA
E.V. S.p.A.	INTESA 66287508 (EX VC)	43.797	-43.797	-	-
	INTESA N. 46210006	798.779	-251.232	547.547	10/06/2026
	INTESA N. 36202646	1.250.000	-250.000	1.000.000	28/06/2027
	BNL N. 6152100	437.500	-125.000	312.500	17/08/2026
	UNICREDIT N. 2439931	1.356.288	-176.123	1.180.166	31/07/2028
	UNICREDIT N. 8715917	338.212	-83.984	254.228	31/12/2026
	BPM N 07789612	-	1.380.368	1.380.368	12/03/2028
	BANCHE C/C PASSIVI	1.448.568	-1.448.568	-	-
MHV S.r.l.	BNL FIN.TO IN C/SPECIALE	1.000.000	-	1.000.000	-
	CARTA CREDITO UNICREDIT	-	796	796	-
EMV Ltd	BANCHE C/C PASSIVI	-	25.122	25.122	-
<b>TOTALI:</b>		<b>6.673.145</b>	<b>-972.417</b>	<b>5.700.728</b>	

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

### Acconti

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

Descrizione	Importo 30/06/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
Acconti	569.853	151.880	417.973

### Debiti verso fornitori

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

Descrizione	Importo 30/06/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
Debiti verso fornitori	766.581	1.378.943	(612.362)

### Debiti tributari

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

Descrizione	Dettaglio	Importo 30/06/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
<i>Debiti tributari</i>				
	Iva	498.282	66.660	431.622
	Ritenute su redditi lav. autonomo	35.926	88.324	(52.398)
	Ritenute Irpef dipendenti	78.883	67.084	11.799
	Ritenute d'acconto proprietari e altri	209.869	850.907	(641.038)
	Ires	157.463	334.113	(176.650)
	Irap	57.663	62.091	(4.428)
	Altri tributi	15.862	8.356	7.506
	<b>Totale</b>	<b>1.053.949</b>	<b>1.477.535</b>	<b>(423.587)</b>

#### *Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale*

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

Descrizione	Dettaglio	Importo 30/06/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
<i>Debiti verso istituti di previdenza sociale</i>				
	INPS dipendenti	111.777	87.868	23.909
	INPS amministratore	3.240	3.240	0
	INAIL	193	2.525	-2.332
	Fondi previdenza complementare	4.656	4.489	167
	<b>Totale</b>	<b>119.865</b>	<b>98.122</b>	<b>21.743</b>

#### *Altri debiti*

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

Descrizione	Dettaglio	Importo 30/06/2025	Importo 31/12/2024	Variazione
<i>Altri debiti</i>				
	Clienti c/anticipi	20.420.946	2.673.491	17.747.455
	Compensi amministratori	30.755	32.285	(1.530)
	Sindacati c/ritenute	487	631	(144)
	Gestione rimborsi sinistri	8.358	8.458	(100)
	Debiti acq. partecipazione DOMUS RENTAL	260.000	260.000	0
	Debiti verso il personale	450.157	318.681	131.476
	Debiti diversi	3.127	99.135	(96.008)

<b>Totale</b>	<b>21.173.829</b>	<b>3.392.681</b>	<b>17.781.148</b>
---------------	-------------------	------------------	-------------------

Per quanto concerne la voce “clienti c/anticipi”, si tratta degli anticipi ricevuti da clienti al 30/06/2025 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.

<b>Area geografica</b>	<b>Debiti verso banche</b>	<b>Acconti</b>	<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>Debiti tributari</b>	<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>Altri debiti</b>	<b>Debiti</b>
ITALIA	5.700.728	569.853	414.372	1.053.948	119.865	21.173.829	29.032.595
ALTRI PAESI UE	-	-	46.752	-	-	-	46.752
EXTRA-UE	-	-	305.457	-	-	-	305.457
<b>Totale</b>	<b>5.700.728</b>	<b>569.853</b>	<b>766.581</b>	<b>1.053.948</b>	<b>109.075</b>	<b>21.173.829</b>	<b>29.384.804</b>

#### RATEI E RISCONTI PASSIVI

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

	<b>Importo 30/06/2025</b>	<b>Importo 31/12/2024</b>	<b>Variazione</b>
Ratei passivi	326.505	31.533	294.972
Risconti passivi	290.203	0	290.203
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>616.708</b>	<b>31.533</b>	<b>585.175</b>

#### NOTA INTEGRATIVA, CONTO ECONOMICO

Il conto economico evidenzia il risultato economico consolidato di Gruppo alla data del 30/06/2025.

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

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

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

Come sopra già riferito, si specifica che nella presente relazione finanziaria, non è stata

evidenziata la colonna di raffronto al 30/06/2024 del Conto Economico Consolidato in quanto la relazione finanziaria alla suddetta data non è stata redatta in forma consolidata.

## 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.

<b>Categoria di attività</b>	<b>Importo 30/06/2025</b>
Ricavi per locazioni e soggiorni	8.936.156
<b>Totale</b>	<b>8.936.156</b>

### *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.

<b>Area geografica</b>	<b>Importo 30/06/2025</b>
ITALIA	739.385
ALTRI PAESI UE	3.015.431
EXTRA UE	5.181.340
<b>Totale</b>	<b>8.936.156</b>

Il Valore della Produzione Consolidato al 30/06/2025 ammonta ad Euro 9.003.844.

### *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 2.700, si tratta di penali applicate da Emma Villas ai proprietari delle strutture ricettive e non, per inadempienze contrattuali.

<b>Descrizione</b>	<b>2024</b>
Sopravvenienze attive varie	24.551
Arrottamenti attivi	504
Penali attive	2.700
Rimborsi spese imponibili	771
Altri proventi	7
Recessi anticipati	39.155
<b>Totale</b>	<b>67.688</b>

## COSTI DELLA PRODUZIONE

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

Descrizione	Valore 30/06/2025
Costi per materie prime	5.509.484
Costi per servizi	5.416.527
Costi per godimento beni di terzi	346.629
Costi per il personale:	
<i>Salari e stipendi</i>	887.827
<i>Oneri sociali</i>	260.077
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	60.654
<i>Altri costi</i>	4.104
Ammortamenti e svalutazioni:	
<i>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	605.267
<i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	16.272
Variazione delle rimanenze	9.018
Oneri diversi di gestione	511.016
<b>Totale</b>	<b>13.626.869</b>

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

## PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

### *Composizione dei proventi da partecipazione*

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

### *Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti*

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

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	95.498	22.544	118.042

### *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.

<b>Descrizione</b>	<b>Dettaglio</b>	<b>Importo 30/06/2025</b>
<i>Interessi ed altri oneri finanziari</i>		
	Interessi passivi bancari	5.744
	Interessi passivi su finanziamenti	89.754
	Altri interessi passivi	22.313
	Perdite su titoli	231
	<b>Totale</b>	<b>118.042</b>

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

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

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

<b>Voce di costo</b>	<b>Importo</b>	<b>Natura</b>
Virtual 360	699.974	Natura straordinaria

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

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

### *Imposte differite e anticipate*

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

Sono state inoltre stanziate imposte anticipate per l'importo di Euro 978.204 a fronte della perdita fiscale del semestre. Si precisa che sussistono i presupposti per la recuperabilità delle imposte anticipate, in quanto si presume che il Gruppo, al 31/12/2025, presenterà flussi positivi tali da assorbire il valore delle imposte anticipate.

## NOTA INTEGRATIVA, ALTRE INFORMAZIONI

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

## DATI SULL'OCCUPAZIONE

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

	<b>Quadri</b>	<b>Impiegati</b>	<b>Operai</b>	<b>Apprendisti</b>	<b>Totale dipendenti</b>
Numero medio	4	45	2	1	52

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

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

	<b>Amministratori</b>	<b>Sindaci</b>
Compensi	349.925	7.000

## COMPENSI AL REVISORE LEGALE O SOCIETÀ DI REVISIONE

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

<b>Revisione legale dei conti annuali</b>	<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>
Valore	18.500

## CATEGORIE DI AZIONI EMESSE DALLA SOCIETÀ CAPOGRUPPO

Il capitale sociale di EMMA VILLAS S.p.A., alla data del 30/06/2025, è suddiviso in n. 6.969.500 azioni ordinarie, per un valore nominale complessivo di Euro 69.695..

## TITOLI EMESSI DALLA SOCIETÀ

Né la società Capogruppo né le sue controllate hanno emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

## DETTAGLI SUGLI ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETÀ

Né la società Capogruppo né le sue controllate hanno emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6 del codice civile.

## IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

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

	<b>Importo</b>
Impegni	19.173
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	-

Importo
Garanzie
di cui reali

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

SOCIETA' CONCEDENTE	N. CONTRATTO	CANONI A SCADERE
CA AUTOBANK	7001133952	€ 2.335
AUDI FINANCIAL SERVICES	1079737	€ 9.950
PORSCHE FINANCIAL SERVICES	85344	€ 6.888
<b>TOTALI:</b>		<b>€ 19.173</b>

## INFORMAZIONI SUI PATRIMONI E I FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE

### Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che al 30/06/2025 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 30/06/2025 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 dalle società del Gruppo, ed in particolare dalla Capogruppo EMMA VILLAS S.p.A., sono state concluse a condizioni di mercato, come meglio dettagliato nelle tabelle seguenti. Si specifica quanto segue:

- EMMA VILLAS VITT S.S.D. A R.L.: nel corso dell'esercizio 2025 e sino alla data di riferimento della presente relazione, EMMA VILLAS SPA non ha sostenuto costi relativi alla sponsorizzazione della società sportiva Emma Villas Aubay Siena.
- EMV INTERNATIONAL LTD: al 30/06/2025 EMMA VILLAS presenta ricavi delle vendite e delle prestazioni nei confronti di EMV pari ad Euro 30.363 relativi a ricavi per locazioni e soggiorni, nonché costi per Euro 64.463 legati a costi di acquisizione di immobili a disposizione della società nel corso dell'Esercizio 2025.
- FOLLIA S.R.L.: EMMA VILLAS alla data del 30/06/2025 ha sostenuto costi per godimento per beni di terzi per Euro 79.617 relativi ai contratti di locazioni in corso.
  - o Contratto di locazione di immobile (mq 47,3) sito in Chiusi (SI), via Torino n. 19 Lotta A piano 1 (identificato al Foglio 62, Part. 470, Sub 29) per Euro 6 migliaia annui;
  - o Contratto di locazione di immobile (mq 41,6) sito in Chiusi (SI), via Torino n. 19 Lotta A piano 1 (identificato al Foglio 62, Part. 470, Sub 28) per Euro 6 migliaia annui;
  - o Contratto di locazione di immobile (mq 320) sito in Castiglione del Lago (PG), in Loc. Rengone 29 (identificato al Foglio 62, Part. 470, Sub 28) per Euro 18 migliaia annui;

- Contratto di locazione di immobile (mq 1.011) sito in Chiusi (SI), in Loc. Le Biffe Zona Paip snc 29 (identificato al Foglio 62, Part. 470, Sub 28) per Euro 120 migliaia annui;
- Contratto di convenzione privata su immobile sito in Fabro (TR), in Loc. Il Molinaccio (identificato al Foglio 32, Part. 128) per Euro 3.117;
- Contratto di convenzione privata su immobile sito in Siena (SI), in Strada di Fogliano 47 (identificato al Foglio 120, Part. 85, Sub. 4,5,28,29 e 32) per Euro zero.
- STUDIO TOLONE: nel corso dell'esercizio 2025 e sino alla data di riferimento della presente relazione, EMMA VILLAS SPA ha sostenuto costi relativi a consulenza professionale fiscale per Euro 33.800.
- GAP COMPANY SRLS: nel corso dell'esercizio 2025 e sino alla data di riferimento della presente relazione, EMMA VILLAS SPA ha sostenuto costi relativi a consulenza aziendale per Euro 334.100.

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

- il credito di EMMA VILLAS S.P.A. per finanziamento soci verso la controllata MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L., per l'importo di Euro 15.000,00;
- il credito commerciale di EMMA VILLAS S.P.A. nei confronti della controllata EMV INTERNATIONAL LTD., per l'importo di Euro 139.867;
- il costo per prestazione di servizi sostenuto da EMMA VILLAS S.P.A. nei confronti della controllata DOMUS RENTAL S.R.L., per l'importo di Euro 9.229;
- il costo per prestazione di servizi sostenuto da EMMA VILLAS S.P.A. nei confronti della controllata MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L., per l'importo di Euro 36.548;
- il costo per prestazione di servizi sostenuto da EMMA VILLAS S.P.A. nei confronti della controllata EMV INTERNATIONAL LTD., per l'importo di Euro 64.463;

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

*Costi sostenuti nei confronti di parti correlate*

<b>Descrizione</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>Variazione assoluta</b>
EMMA VILLAS VITT S.S.D. A.R.L.	-	584.939	(584.939)
FOLLIA S.R.L.	79.617	13.627	65.990
<i>Totali</i>	<i>79.617</i>	<i>598.566</i>	<i>(518.949)</i>

**INFORMAZIONI SUGLI ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE**

Nel corso del primo semestre 2025 non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

**INFORMAZIONI SUI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO**

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura del semestre oggetto della presente relazione, che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si segnala che, dopo la chiusura del primo semestre, la Capogruppo Emma Villas S.p.A. ha proseguito con ulteriori sviluppi e iniziative di rilievo, tra cui:

## 1. Sviluppi IT Post-Semestre

Sono state introdotte nuove funzionalità a supporto della vendita e della customer experience:

- Implementazione di promo code per semplificare la gestione di offerte e sconti personalizzati;
- Introduzione della proposta di prezzo della prenotazione.

## 2. Tour Autunnale "Your Property First"

In seguito all'alta partecipazione registrata ai meeting primaverili presso la sede centrale di Chiusi (SI), è stato programmato un tour autunnale con tappe in diverse località italiane (Roma, Lido di Camaiore, Rimini, Milano).

Obiettivo dell'iniziativa è:

- Condividere i risultati della stagione e i progetti futuri;
- Rafforzare la relazione con i proprietari attraverso una maggiore prossimità territoriale del team Emma Villas.

## 3. Accordo con Azienda di Welfare Aziendale

Nel mese di luglio è stato siglato un accordo con una società leader a livello internazionale nel welfare aziendale, che nella fase pilota (luglio-settembre) ha generato circa 50 prenotazioni, per un fatturato pari a circa 180.000€, offrendo inoltre visibilità del brand a un nuovo pubblico, altamente profilato (dipendenti di multinazionali). Il progetto sarà oggetto di ulteriore espansione nei prossimi mesi.

Per quanto riguarda le altre società del Gruppo, non si evidenziano fatti di rilievo avvenuti successivamente alla chiusura del periodo oggetto della presente relazione.

## IMPRESE CHE REDIGONO IL BILANCIO DELL'INSIEME PIÙ GRANDE/PIÙ PICCOLO DI IMPRESEDI 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 6.696;
- 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 4.197;
- 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 30/06/2025 comunicato dagli Istituti di Credito, per complessivi Euro 10.893. In contropartita è stata costituita la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi, di pari importo.

## ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

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

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

#### AZIONI PROPRIE

La società al 30/06/2025 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 primo semestre 2023, non ha posseduto azioni o quote della controllante in quanto non sussiste alcuna società controllante.

#### NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI DELLA SOCIETÀ

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

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

Nella relazione finanziaria al 30/06/2025 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, gli eventuali aiuti ricevuti dalla Società nel corso dell'esercizio sono riepilogati sul portale <https://www.rna.gov.it/trasparenza/aiuti>.

\*\*\*

EMMA VILLAS S.p.A.

Roma (RM) – 30 settembre 2025

Il Presidente del CdA

Giammarco Bisogno

Il sottoscritto BISOGNO GIAMMARCO, in qualità di Legale Rappresentante della società EMMA VILLAS S.r.l., dichiara che il presente documento informatico contenente la situazione patrimoniale ai sensi dell'art. 2501-quater Cod. Civ., è conforme al corrispondente documento originale depositato presso la società, ai sensi dell'articolo 23-bis, comma 2 del D.Lgs. n.82/2005.