

# EMMA VILLAS S.R.L.UNIPERSONALE

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

| Dati anagrafici  |   |
|--|---|
| Sede in  | VIA DUCCIO DI BUONINSEGNA 22<br>ROMA RM |
| Codice Fiscale   | 01188760522                             |
| Numero Rea   | RM 1299311                              |
| P.I.   | 01188760522                             |
| Capitale Sociale Euro  | 60.000 i.v.                             |
| Forma giuridica  | SOCIETA' A RESPONSABILITA'<br>LIMITATA  |
| Settore di attività prevalente (ATECO)                             | 799019                                  |
| Società in liquidazione  | no                                      |
| Società con socio unico  | si                                      |
| Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento | no                                      |
| Appartenenza a un gruppo   | no                                      |

# Stato patrimoniale

|  | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--|------------|------------|
| <b>Stato patrimoniale</b>  |            |            |
| Attivo   |            |            |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>   |            |            |
| I - Immobilizzazioni immateriali                                   |            |            |
| 1) costi di impianto e di ampliamento                              | 400.024    | 388.355    |
| 4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili                   | 6.044.160  | 6.400.000  |
| 7) altre   | 92.834     | 7.810      |
| Totale immobilizzazioni immateriali                                | 6.537.018  | 6.796.165  |
| II - Immobilizzazioni materiali                                    |            |            |
| 1) terreni e fabbricati  | 3.733.942  | -          |
| 2) impianti e macchinario  | 2.592      | -          |
| 3) attrezzature industriali e commerciali                          | 11.304     | -          |
| 4) altri beni  | 41.299     | 12.120     |
| Totale immobilizzazioni materiali                                  | 3.789.137  | 12.120     |
| III - Immobilizzazioni finanziarie                                 |            |            |
| 1) partecipazioni in   |            |            |
| a) imprese controllate   | 238.086    | 554.650    |
| Totale partecipazioni  | 238.086    | 554.650    |
| 2) crediti   |            |            |
| a) verso imprese controllate                                       |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                             | 2.207      | 3.987.600  |
| Totale crediti verso imprese controllate                           | 2.207      | 3.987.600  |
| Totale crediti   | 2.207      | 3.987.600  |
| 3) altri titoli  | 1.950      | -          |
| Totale immobilizzazioni finanziarie                                | 242.243    | 4.542.250  |
| Totale immobilizzazioni (B)  | 10.568.398 | 11.350.535 |
| C) Attivo circolante   |            |            |
| II - Crediti   |            |            |
| 1) verso clienti   |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                             | 832.486    | 862.993    |
| Totale crediti verso clienti                                       | 832.486    | 862.993    |
| 5-bis) crediti tributari   |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                             | 138.619    | 193.454    |
| Totale crediti tributari   | 138.619    | 193.454    |
| 5-quater) verso altri  |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                             | 559.065    | 478.264    |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                             | 325.552    | -          |
| Totale crediti verso altri   | 884.617    | 478.264    |
| Totale crediti   | 1.855.722  | 1.534.711  |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni  |            |            |
| 5) strumenti finanziari derivati attivi                            | 162.055    | 1.152      |
| 6) altri titoli  | 3.236.901  | 2.605.815  |
| Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 3.398.956  | 2.606.967  |
| IV - Disponibilità liquide   |            |            |
| 1) depositi bancari e postali                                      | 2.064.644  | 1.951.272  |
| 3) danaro e valori in cassa  | 1.035      | 13.021     |
| Totale disponibilità liquide                                       | 2.065.679  | 1.964.293  |

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Totale attivo circolante (C)   | 7.320.357  | 6.105.971  |
| D) Ratei e risconti  | 62.237     | 12.756     |
| Totale attivo  | 17.950.992 | 17.469.262 |
| <b>Passivo</b>   |            |            |
| A) Patrimonio netto  |            |            |
| I - Capitale   | 60.000     | 60.000     |
| III - Riserve di rivalutazione   | 4.029.877  | 4.555.520  |
| IV - Riserva legale  | 12.000     | 12.000     |
| VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | 162.055    | 1.152      |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                                 | 1.352.559  | 1.073.856  |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                                    | 168.047    | 278.703    |
| Totale patrimonio netto  | 5.784.538  | 5.981.231  |
| B) Fondi per rischi e oneri  |            |            |
| 2) per imposte, anche differite  | 1.741.927  | 1.844.480  |
| Totale fondi per rischi ed oneri                                       | 1.741.927  | 1.844.480  |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato                  | 413.093    | 267.872    |
| D) Debiti  |            |            |
| 4) debiti verso banche   |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 1.012.563  | 425.188    |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                 | 2.638.292  | 3.402.325  |
| Totale debiti verso banche   | 3.650.855  | 3.827.513  |
| 7) debiti verso fornitori  |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 1.518.199  | 1.317.378  |
| Totale debiti verso fornitori  | 1.518.199  | 1.317.378  |
| 12) debiti tributari   |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 1.680.528  | 1.109.839  |
| Totale debiti tributari  | 1.680.528  | 1.109.839  |
| 13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale         |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 42.799     | 56.696     |
| Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale      | 42.799     | 56.696     |
| 14) altri debiti   |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                 | 3.099.186  | 3.041.722  |
| Totale altri debiti  | 3.099.186  | 3.041.722  |
| Totale debiti  | 9.991.567  | 9.353.148  |
| E) Ratei e risconti  | 19.867     | 22.531     |
| Totale passivo   | 17.950.992 | 17.469.262 |

# Conto economico

31-12-2022      31-12-2021

| Conto economico   |            |            |  |
|---|------------|------------|--|
| A) Valore della produzione  |            |            |  |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni                                       | 28.367.085 | 18.124.567 |  |
| 5) altri ricavi e proventi  |            |            |  |
| altri   | 506.086    | 351.954    |  |
| Totale altri ricavi e proventi  | 506.086    | 351.954    |  |
| Totale valore della produzione  | 28.873.171 | 18.476.521 |  |
| B) Costi della produzione   |            |            |  |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                          | 16.316.399 | 10.867.839 |  |
| 7) per servizi  | 7.351.108  | 4.907.735  |  |
| 8) per godimento di beni di terzi   | 255.662    | 614.823    |  |
| 9) per il personale   |            |            |  |
| a) salari e stipendi  | 825.779    | 338.330    |  |
| b) oneri sociali  | 212.043    | 180.119    |  |
| c) trattamento di fine rapporto   | 81.945     | 47.140     |  |
| e) altri costi  | 67.174     | 812        |  |
| Totale costi per il personale   | 1.186.941  | 566.401    |  |
| 10) ammortamenti e svalutazioni   |            |            |  |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                | 522.756    | 124.404    |  |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                  | 113.638    | 4.643      |  |
| Totale ammortamenti e svalutazioni  | 636.394    | 129.047    |  |
| 14) oneri diversi di gestione   | 2.466.413  | 935.559    |  |
| Totale costi della produzione   | 28.212.917 | 18.021.404 |  |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)                            | 660.254    | 455.117    |  |
| C) Proventi e oneri finanziari  |            |            |  |
| 16) altri proventi finanziari   |            |            |  |
| d) proventi diversi dai precedenti  |            |            |  |
| altri   | 13.982     | 4.130      |  |
| Totale proventi diversi dai precedenti  | 13.982     | 4.130      |  |
| Totale altri proventi finanziari  | 13.982     | 4.130      |  |
| 17) interessi e altri oneri finanziari  |            |            |  |
| altri   | 196.538    | 38.012     |  |
| Totale interessi e altri oneri finanziari   | 196.538    | 38.012     |  |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)                      | (182.556)  | (33.882)   |  |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)                                 | 477.698    | 421.235    |  |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate          |            |            |  |
| imposte correnti  | 412.204    | 142.532    |  |
| imposte differite e anticipate  | (102.553)  | -          |  |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 309.651    | 142.532    |  |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio  | 168.047    | 278.703    |  |

# Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2022 31-12-2021

| Rendiconto finanziario, metodo indiretto  |           |           |  |
|---|-----------|-----------|--|
| A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)   |           |           |  |
| Utile (perdita) dell'esercizio  | 168.047   | 278.703   |  |
| Imposte sul reddito   | 309.651   | 142.532   |  |
| Interessi passivi/(attivi)  | 182.556   | 33.882    |  |
| 1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione                  | 762.807   | 455.117   |  |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto                                  |           |           |  |
| Accantonamenti ai fondi   | 81.945    | 47.140    |  |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni   | 636.394   | 129.047   |  |
| Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie | (160.903) | -         |  |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari  | (121.058) | -         |  |
| Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto                           | 436.378   | 176.187   |  |
| 2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto  | 1.199.185 | 631.304   |  |
| Variazioni del capitale circolante netto  |           |           |  |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti   | 30.507    | (766.538) |  |
| Incremento/(Decreimento) dei debiti verso fornitori   | 200.821   | 686.482   |  |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi   | (49.481)  | 64.569    |  |
| Incremento/(Decreimento) dei ratei e risconti passivi   | (2.664)   | (143.212) |  |
| Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto   | (18.651)  | 2.041.842 |  |
| Totale variazioni del capitale circolante netto   | 160.532   | 1.883.143 |  |
| 3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto  | 1.359.717 | 2.514.447 |  |
| Altre rettifiche  |           |           |  |
| Interessi incassati/(pagati)  | (182.556) | (32.454)  |  |
| (Imposte sul reddito pagate)  | (130.815) | (164.781) |  |
| (Utilizzo dei fondi)  | (102.553) | (7.543)   |  |
| Totale altre rettifiche   | (415.924) | (204.778) |  |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A)  | 943.793   | 2.309.669 |  |
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento   |           |           |  |
| Immobilizzazioni materiali  |           |           |  |
| (Investimenti)  | (13.710)  | (3.833)   |  |
| Immobilizzazioni immateriali  |           |           |  |
| (Investimenti)  | (263.609) | (243.089) |  |
| Immobilizzazioni finanziarie  |           |           |  |
| (Investimenti)  | (69.717)  | (591.378) |  |
| Attività finanziarie non immobilizzate  |           |           |  |
| (Investimenti)  | (231.086) | -         |  |
| Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide   | 160.903   | -         |  |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)  | (417.219) | (838.300) |  |
| C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento   |           |           |  |
| Mezzi di terzi  |           |           |  |
| (Rimborso finanziamenti)  | (425.188) | (295.210) |  |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)   | (425.188) | (295.210) |  |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)   | 101.386   | 1.176.159 |  |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio  |           |           |  |
| Depositi bancari e postali  | 1.951.272 | 774.766   |  |

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Danaro e valori in cassa                        | 13.021    | 13.368    |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio | 1.964.293 | 788.134   |
| Disponibilità liquide a fine esercizio          |           |           |
| Depositi bancari e postali                      | 2.064.644 | 1.951.272 |
| Danaro e valori in cassa                        | 1.035     | 13.021    |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio   | 2.065.679 | 1.964.293 |

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2022.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

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

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

La società EMMA VILLAS S.R.L.UNIPERSONALE è esonerata dalla redazione del Bilancio Consolidato in quanto, unitamente alle società controllate, non ha superato per due anni consecutivi due dei tre limiti dimensionali previsti dall'art. 27, comma 1 del D.Lgs. 127/91.

Nell'esercizio 2022 è stata conclusa l'operazione di fusione per incorporazione delle società LE VILLE DI CHIARA S.r.l. ed EMMINA S.r.l., con atto di fusione del 18/03/2022.

Nel medesimo esercizio, è stata eseguita l'operazione di scissione dei due rami d'azienda di proprietà della società e più precisamente:

- Ramo d'azienda servizi di prenotazione e altre attività di assistenza turistica;
- Ramo d'azienda immobiliare.

Obiettivo della suddetta operazione di scissione è stato quello di separare il patrimonio immobiliare, confluito nella società beneficiaria FOLLIA S.r.l., dall'attività operativa, per una migliore gestione di quest'ultimo.

L'atto di scissione è stato sottoscritto in data 20/12/2022, mentre l'ultima delle iscrizioni al Registro delle Imprese competente dell'atto medesimo è avvenuta in data 01/02/2023. Pertanto, gli effetti contabili della scissione si avranno nell'esercizio 2023.

Nella tabella seguente è riportato il dettaglio degli effetti dell'operazione di scissione sul patrimonio della società EMMA VILLAS S.r.l.:

| <b>0507</b>  | <b>ALTRÉ IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b> | <b>DARE</b>    | <b>AVERE</b>          |
|--|---|----------------|-----------------------|
| 050792   | Mobili e arredi VILLASTRADA-VC          | € 23.683,25    |                       |
| 050793   | Mobili e arredi FOGLIANO-VC             | € 81.391,79    |                       |
| <b>0590 TERRENI E FABBRICATI</b>                   |   |                |                       |
| 059001   | Fabbricati Villa Tania/Fabro-VC         | € 1.936.978,05 |                       |
| 059002   | Ufficio civico n.9-VC                   | € 86.198,66    |                       |
| 059003   | Appartamenti Feri/Mencarini-VC          | € 186.079,82   |                       |
| 059004   | Ufficio n. civico 7-VC                  | € 141.187,60   |                       |
| 059005   | Deposito-VC                             | € 3.000,00     |                       |
| 059006   | Fabbricato Fogliano-VC                  | € 1.580.117,60 |                       |
| 059008   | Fabbricati_interessi su mutuo-VC        | € 46.090,91    |                       |
| <b>0593 IMPIANTI E MACCHINARI</b>                  |   |                |                       |
| 059304   | Impianti di condizionamento-VC          | € 1.355,74     |                       |
| <b>0594 ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI</b> |   |                |                       |
| 059403   | Attrizz. spec. ind. commer e agr.-VC    | € 2.330,58     |                       |
| <b>1591 CREDITI VARI V/TERZI</b>                   |   |                |                       |
| 159103   | Costo Sospeso per subentro Leasing-EMMI | € 300.552,67   |                       |
| <b>TOTALE</b>                                      |   |                | <b>€ 4.388.966,67</b> |
| <b>4103</b>  | <b>FONDI AMMORTAMENTO FABBRICATI</b>    | <b>DARE</b>    | <b>AVERE</b>          |
| 410390   | F.do amm.to FABBR VILLA TANIA/FABRO-VC  | € 143.293,19   |                       |
| 410391   | F.do amm.to UFFICIO CIVICO N. 9-VC      | € 9.698,34     |                       |

|             |   |                       |
|-------------|---|-----------------------|
| 410392      | F.do amm.to APPART FERI/MENCARINI-VC            | € 14.164,33           |
| 410393      | F.do amm.to UFFICIO CIVICO N. 7-VC              | € 10.165,50           |
| 410394      | F.do amm.to FABBRICATO FOGLIANO-VC              | € 65.192,52           |
| 410395      | F.do amm.to FABBR_INTERESSI MUTUO-VC            | € 2.971,69            |
| 410397      | F.do amm.to DEPOSITO-VC                         | € 225,00              |
| <b>4105</b> | <b>FONDI AMMORTAMENTO IMPIANTI E MACCHINARI</b> |                       |
| 410590      | F.do ammort. imp di condizionamento-VC          | € 163,35              |
| <b>4107</b> | <b>FONDI AMMORT.ATTREZZ.INDUSTR.E COMMERC.</b>  |                       |
| 410790      | F.do amm.attr.spec.ind.e comm.agr.-VC           | € 2.184,90            |
| <b>4109</b> | <b>FONDI AMMORTAMENTO ALTRI BENI MATERIALI</b>  |                       |
| 410990      | F.do amm.to mobiliearredi VILLASTRADA-VC        | € 20.163,80           |
| 410991      | F.do amm.to mobili e arredi FOGLIANO-VC         | € 50.862,34           |
|             |   | <b>€ 319.084,96</b>   |
| 239003      | Riserva di rivalutazione Marchio                | € 3.074.115,91        |
| 259001      | Utile/Perdita portati da es. precedente         | € 995.765,80          |
|             |   | <b>€ 4.388.966,67</b> |

La società, ai sensi dell'art. 2364 Cod. Civ, ha usufruito della possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. In particolare le ragioni di tale dilazione sono da ricondursi all'incorporazione delle società EMMINA SRL e LE VILLE DI CHIARA SRL a seguito della fusione con queste ultime, nonché alla successiva scissione parziale con FOLLIA SRL e ad altre operazioni straordinarie che la società ha intrapreso nel corso dell'esercizio.

## Criteri di formazione

### Redazione del bilancio

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.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

## Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis, comma 1, punto 1-bis del codice civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della prevalenza della sostanza dell'operazione o del contratto sulla forma. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

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

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

### Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

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 codice civile.

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 di bilancio.

## 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 comma 2 del codice civile.

## Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio 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'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile 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 di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

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

### Immobilizzazioni immateriali

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

Le eventuali alienazioni di beni immateriali avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo.

La società applica la disciplina del costo ammortizzato e dell'attualizzazione. Peraltro per le immobilizzazioni immateriali per le quali è previsto un pagamento differito a condizioni diverse rispetto a quelle normalmente praticate sul mercato, per operazioni similari o equiparabili, l'iscrizione in bilancio è avvenuta al valore attuale dei futuri pagamenti contrattuali determinato ai sensi dell'OIC 19 più gli oneri accessori.

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.

Nel successivo prospetto si dettaglia, 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, per quali beni immateriali è stata eseguita nel 2021 una rivalutazione evidenziandone il relativo ammontare.

| Descrizione  | Importo   |
|--|-----------|
| <b>concessioni, licenze, marchi e diritti simili</b> |           |
| Decreto legge n.104/2020                             | 6.400.000 |

Per quanto concerne il criterio adottato per effettuare le rivalutazioni, si specifica che è stato rivalutato il marchio "EMMA VILLAS" di proprietà della società, sulla base di apposita perizia di stima giurata, redatta dalla Dott.ssa Paola Montrucchio (Studio Pirola - Milano) in data 20/06/2022.

Il valore attribuito al suddetto marchio non eccede i limiti di cui all'art. 11, comma 2 della Legge 342/2000.

Il suddetto marchio è ammortizzato in un periodo di 18 anni.

Si evidenzia che sugli 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 ampliamento*

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

### *Beni immateriali*

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

### **Immobilizzazioni materiali**

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

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

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

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

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

### **Immobilizzazioni finanziarie**

#### *Partecipazioni*

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

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

#### *Crediti*

Riguardo ai crediti verso imprese controllate, si specifica che si tratta di finanziamenti erogati alle stesse.

Si precisa che nel presente esercizio è rimasto in essere il solo credito nei confronti della controllata EMMA VILLAS EVENTI S.r.l., pari ad Euro 2.207,00, in quanto le società EMMINA S.r.l. e LE VILLE DI CHIARA S.r.l. sono state incorporate con atto di fusione del 18/03/2022 e pertanto le relative voci di credito e debito sono state annullate con la registrazione dell'operazione di fusione stessa.

### **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.

### **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**

### *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 mediante il differimento dei costi (risconti attivi), già rilevati in contabilità agli esercizi successivi e la rilevazione dei ricavi (ratei attivi realizzati nell'esercizio in corso ma che avranno manifestazione finanziaria negli esercizi successivi come precisato nel principio contabile OIC 18).

## **Patrimonio netto**

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

### **Ratei e risconti passivi**

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

Nell'iscrizione così come nel riesame 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 mediante il differimento dei ricavi (risconti passivi) già rilevati in contabilità, agli esercizi successivi, e la rilevazione dei costi (ratei passivi) realizzati nell'esercizio in corso ma che avranno manifestazione finanziaria negli esercizi successivi come precisato nel principio contabile OIC 18.

## **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.

## Nota integrativa, attivo

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

### **Immobilizzazioni**

#### Immobilizzazioni immateriali

##### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 522.756, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 6.537.018.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

|  | Costi di impianto e di ampliamento | Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | Altre immobilizzazioni immateriali | Totale immobilizzazioni immateriali |
|--|------------------------------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>        |                                    |   |                                    |                                     |
| <b>Costo</b>                             | 676.110                            | -   | 19.525                             | 695.635                             |
| <b>Rivalutazioni</b>                     | -                                  | 6.400.000                                     | -                                  | 6.400.000                           |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b> | 287.755                            | -   | 11.715                             | 299.470                             |
| <b>Valore di bilancio</b>                | 388.355                            | 6.400.000                                     | 7.810                              | 6.796.165                           |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>         |                                    |   |                                    |                                     |
| <b>Incrementi per acquisizioni</b>       | 11.669                             | -   | 251.940                            | 263.609                             |
| <b>Ammortamento dell'esercizio</b>       | -                                  | 355.840                                       | 166.916                            | 522.756                             |
| <b>Totale variazioni</b>                 | 11.669                             | (355.840)                                     | 85.024                             | (259.147)                           |
| <b>Valore di fine esercizio</b>          |                                    |   |                                    |                                     |
| <b>Costo</b>                             | 687.779                            | -   | 271.465                            | 959.244                             |
| <b>Rivalutazioni</b>                     | -                                  | 6.400.000                                     | -                                  | 6.400.000                           |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b> | 287.755                            | 355.840                                       | 178.631                            | 822.226                             |
| <b>Valore di bilancio</b>                | 400.024                            | 6.044.160                                     | 92.834                             | 6.537.018                           |

#### *Dettaglio composizione costi pluriennali*

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

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

| Descrizione                               | Dettaglio                      | 2022           | 2021           | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|---|--------------------------------|----------------|----------------|------------------|-----------|
| <i>costi di impianto e di ampliamento</i> |                                |                |                |                  |           |
|   | Spese d'impianto e ampliamento | 215.156        | -              | 215.156          | -         |
|   | Spese ricerca e sviluppo       | 132.168        | 309.305        | (177.137)        | (57)      |
|   | Progetto Net Strategy          | 52.700         | 79.050         | (26.350)         | (33)      |
|   | <b>Totale</b>                  | <b>400.024</b> | <b>388.355</b> | <b>11.669</b>    |           |

Nella voce "Costi d'impianto ed ampliamento", oltre ai costi di impianto sostenuti in fase di costruzione della società e dell'azienda, vi sono le spese sostenute per ampliare e sviluppare la struttura societaria e per incrementare la capacità

operativa dell'azienda. In particolare vi è tutta la consulenza ricevuta da vari professionisti (legali, commercialisti, GAPT, REACT ecc.) per l'espansione effettiva dell'attività in direzioni precedentemente non perseguitate (lo sviluppo del RE-HOME, lo sviluppo degli algoritmi di valutazione delle strutture ricettive, l'attività di accrescimento delle competenze interne, l'attività propedeutica per l'acquisizione di aziende, ecc.).

Per quanto riguarda il conto "Spese ricerca e sviluppo", si tratta, fondamentalmente, dell'attività di sviluppo innovativo del sistema informatico.

Per quanto concerne il conto "Progetto Net Strategy", si tratta di investimenti effettuati fino al 2020 per la realizzazione di una rete commerciale innovativa.

#### *Concessioni, licenze, marchi e diritti simili*

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

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

| Descrizione  | Dettaglio | 2022             | 2021             | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|--|-----------|------------------|------------------|------------------|-----------|
| <i>Concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i> |           |                  |                  |                  |           |
| Marchio EMMA VILLAS                                  |           | 6.044.160        | 6.400.000        | (355.840)        | (6)       |
| <b>Totale</b>  |           | <b>6.044.160</b> | <b>6.400.000</b> | <b>(355.840)</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 | 2022          | 2021         | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|--|-----------|---------------|--------------|------------------|-----------|
| <i>Altre immobilizzazioni immateriali</i>          |           |               |              |                  |           |
| Spese pubblicità pluriennale                       |           | 3.905         | 7.810        | (3.905)          | (50)      |
| Altri costi pluriennali<br>(ex Le Ville di Chiara) |           | 22.731        |              | 22.731           | 100       |
| Migliorie su beni di terzi                         |           | 66.198        |              | 66.198           | 100       |
| <b>Totale</b>                                      |           | <b>92.834</b> | <b>7.810</b> | <b>85.024</b>    |           |

La variazione della presente voce è dovuta in particolare alla contabilizzazione delle poste relative alle società incorporate EMMINA S.r.l. e LE VILLE DI CHIARA S.r.l.

#### Immobilizzazioni materiali

##### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 113.638, le immobilizzazioni materiali ammontano ad € 3.789.137.

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

|                                   | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Attrezzature industriali e commerciali | Altre immobilizzazioni materiali | Totale Immobilizzazioni materiali |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> |                      |                        |  |                                  |                                   |
| <b>Costo</b>                      | -                    | -                      | -                                      | 192.140                          | 192.140                           |

|  | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Attrezzature industriali e commerciali | Altre immobilizzazioni materiali | Totale Immobilizzazioni materiali |
|--|----------------------|------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b> | -                    | -                      | -                                      | 180.020                          | 180.020                           |
| <b>Valore di bilancio</b>                | -                    | -                      | -                                      | 12.120                           | 12.120                            |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>         |                      |                        |  |                                  |                                   |
| <b>Incrementi per acquisizioni</b>       | 3.830.698            | 2.592                  | 13.046                                 | 44.319                           | 3.890.655                         |
| <b>Ammortamento dell'esercizio</b>       | 96.756               | -                      | 1.742                                  | 15.140                           | 113.638                           |
| <b>Totale variazioni</b>                 | 3.733.942            | 2.592                  | 11.304                                 | 29.179                           | 3.777.017                         |
| <b>Valore di fine esercizio</b>          |                      |                        |  |                                  |                                   |
| <b>Costo</b>                             | 3.830.698            | 2.592                  | 13.046                                 | 236.459                          | 4.082.795                         |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b> | 96.756               | -                      | 1.742                                  | 195.160                          | 293.658                           |
| <b>Valore di bilancio</b>                | 3.733.942            | 2.592                  | 11.304                                 | 41.299                           | 3.789.137                         |

Di seguito viene illustrato il dettaglio delle immobilizzazioni materiali e le relative movimentazioni:

| DESCRIZIONE                     | VALORE INIZIO ESERCIZIO | INCREMENTI PER ACQUISIZIONI | INCREMENTI PER FUSIONE | AMM.TI           | VALORE FINE ESERCIZIO |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Terreni e fabbricati            |                         |                             | 3.830.698              | (96.756)         | 3.733.942             |
| Macchine d'ufficio elettroniche | 6.870                   |                             |                        | (2.627)          | 4.243                 |
| Mobili e arredi                 | 138                     |                             | 44.555                 | (10.563)         | 34.130                |
| Autoveicoli                     | 4.875                   |                             |                        | (1.950)          | 2.925                 |
| Impianti                        |                         | 1.400                       | 1.192                  |                  | 2.592                 |
| Attrezzature                    | 237                     | 12.310                      | 500                    | (1.742)          | 11.304                |
| <b>TOTALI:</b>                  | <b>12.120</b>           | <b>13.710</b>               | <b>3.876.945</b>       | <b>(113.638)</b> | <b>3.789.137</b>      |

Come indicato nella tabella sopra riportata, le variazioni rispetto all'esercizio precedente derivano per la quasi totalità dai beni acquisiti a seguito dell'incorporazione delle società EMMINA S.r.l. e LE VILLE DI CHIARA S.r.l..

Si fa presente che i beni inclusi nella voce "Terreni e Fabbricati" sono stati poi oggetto di scissione a favore della società FOLLIA S.r.l.. Per i relativi dettagli e gli effetti sul patrimonio di EMMA VILLAS S.r.l. si rinvia a quanto descritto nella parte introduttiva alla presente nota integrativa e nella relazione sulla gestione.

## Operazioni di locazione finanziaria

Nel seguente prospetto vengono riportate le informazioni richieste dal Legislatore allo scopo di rappresentare, seppure in via extracontabile, le implicazioni derivanti dalla differenza di contabilizzazione rispetto al metodo finanziario, nel quale l'impresa utilizzatrice rileverebbe il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni e calcolerebbe su tale bene le relative quote di ammortamento, mentre contestualmente rileverebbe il debito per la quota capitale dei canoni da pagare. In questo caso, nel conto economico si rileverebbero la quota interessi e la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

|   | Importo   |
|---|-----------|
| <b>Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio</b>        | 1.121.309 |
| <b>Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio</b>                            | 54.315    |
| <b>Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio</b>                | 286.094   |
| <b>Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo</b> | 31.278    |

## Immobilizzazioni finanziarie

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

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

Si precisa che, a seguito dell'operazione di fusione per incorporazione delle società controllate EMMINA S.r.l. e LE VILLE DI CHIARA S.r.l., sono state annullate le partecipazioni nelle stesse, per gli importi rispettivamente di Euro 250.000,00 ed Euro 133.900,00, come evidenziato nella voce "altre variazioni" della tabella seguente. L'incremento del valore delle partecipazioni di € 67.336 è relativo all'incremento della quota di partecipazione nella società EMV INTERNATIONAL LTD.

|                                    | Partecipazioni in imprese controllate | Totale Partecipazioni | Altri titoli |
|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|--------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>  |                                       |                       |              |
| <b>Costo</b>                       | 554.650                               | 554.650               | -            |
| <b>Valore di bilancio</b>          | 554.650                               | 554.650               | -            |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>   |                                       |                       |              |
| <b>Incrementi per acquisizioni</b> | 67.336                                | 67.336                | -            |
| <b>Altre variazioni</b>            | (383.900)                             | (383.900)             | -            |
| <b>Totale variazioni</b>           | (316.564)                             | (316.564)             | -            |
| <b>Valore di fine esercizio</b>    |                                       |                       |              |
| <b>Costo</b>                       | 238.086                               | 238.086               | -            |
| <b>Valore di bilancio</b>          | 238.086                               | 238.086               | 1.950        |

#### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

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

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

| Denominazione             | Città, se in Italia, o Stato estero | Codice fiscale (per imprese italiane) | Capitale in euro | Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro | Patrimonio netto in euro | Quota posseduta in euro | Quota posseduta in % | Valore a bilancio o corrispondente credito |
|---------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------|--|--------------------------|-------------------------|----------------------|--|
| EMMA VILLAS EVENTI S.R.L. | CHIUSI (SI)                         | 01398490522                           | 10.000           | (52)                                     | 9.926                    | 7.000                   | 70,00%               | 1.750                                      |
| EMV INTERNATIONAL LTD     | INGHILTERRA                         |                                       | 114              | 30.769                                   | 30.883                   | 95                      | 83,00%               | 236.336                                    |
| <b>Totale</b>             |                                     |                                       |                  |  |                          |                         |                      | 238.086                                    |

#### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value".

I valori di iscrizione in bilancio sono giustificati dalle ragioni descritte nel paragrafo precedente.

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

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

Riguardo alle imprese controllate, a seguito dell'operazione di fusione sono venuti meno i crediti nei confronti di EMMINA S.r.l. e LE VILLE DI CHIARA S.r.l., essendo le rispettive posizioni di debito/credito confluite tutte in EMMA VILLAS S.r.l..

Tali crediti erano relativi a finanziamenti infruttiferi a supporto degli investimenti immobiliari delle due società partecipate.

#### Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese controllate

| Descrizione            | Importo esercizio corrente | Importo esercizio precedente | Variazione  |
|------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------|
| LE VILLE DI CHIARA SRL | -                          | 3.251.337                    | (3.251.337) |
| EMMINA SRL             | -                          | 734.487                      | (734.487)   |

|                        |              |                  |                    |
|------------------------|--------------|------------------|--------------------|
| EMMA VILLAS EVENTI SRL | 2.207        | 1.776            | 431                |
| <b>Totale</b>          | <b>2.207</b> | <b>3.987.600</b> | <b>(3.985.393)</b> |

## Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Per quanto riguarda i crediti derivanti dall'incorporazione di Emmina S.r.l. e Le Ville di Chiara S.r.l., qualora ritenuti inesigibili, sono stati cancellati dal bilancio, rilevando una perdita su crediti, in quanto non era stato precedentemente rilevato nei rispettivi bilanci un apposito fondo svalutazione crediti. L'ammontare di tali crediti è di Euro 723.960.

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

#### 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 |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b> | 862.993                    | (30.507)                  | 832.486                  | 832.486                          | -                                |
| <b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>     | 193.454                    | (54.835)                  | 138.619                  | 138.619                          | -                                |
| <b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>   | 478.264                    | 406.353                   | 884.617                  | 559.065                          | 325.552                          |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>        | 1.534.711                  | 321.011                   | 1.855.722                | 1.530.170                        | 325.552                          |

Per quanto concerne i crediti tributari, sono così composti:

- Acconti Ires: euro 88.703;
- Acconti Irap: euro 37.227;
- Iva: euro 12.353;
- Ritenute su interessi attivi: euro 336.

I crediti verso altri sono costituiti, per la parte in scadenza entro 12 mesi, come segue:

- Acconti a proprietari: euro 559.065.

Per la parte in scadenza oltre i 12 mesi, la posta comprende:

- Depositi cauzionali: euro 15.000;
- Costo sospeso per subentro leasing (ex Emmina): euro 300.552;
- Altri crediti verso dipendenti (ex Emmina): euro 10.000.

### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

| Area geografica  | ITALIA  | ALTRI PAESI UE | EXTRA UE | Totale  |
|--|---------|----------------|----------|---------|
| <b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b> | 164.037 | 339.308        | 329.141  | 832.486 |
| <b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>     | 138.619 | -              | -        | 138.619 |

| Area geografica                                       | ITALIA           | ALTRI PAESI UE | EXTRA UE       | Totale           |
|---|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante   | 884.617          | -              | -              | 884.617          |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b> | <b>1.187.273</b> | <b>339.308</b> | <b>329.141</b> | <b>1.855.722</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.

|   | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Strumenti finanziari derivati attivi non immobilizzati                    | 1.152                      | 160.903                   | 162.055                  |
| Altri titoli non immobilizzati  | 2.605.815                  | 631.086                   | 3.236.901                |
| <b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b> | <b>2.606.967</b>           | <b>791.989</b>            | <b>3.398.956</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, alla data di chiusura dell'esercizio, 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, per loro natura liquidabili a breve.

Relativamente alle polizze Unicredit, negli anni precedenti iscritte tra i "crediti verso altri", per una miglior rappresentazione in bilancio, nel presente esercizio le stesse sono state più opportunamente inserite tra i titoli non immobilizzati.

Tutto quanto sopra, come dettagliato nella tabella seguente:

| DESCRIZIONE   | VALORE AL 31/12<br>/2022 | VALORE AL 31/12<br>/2021 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Polizza Unicredit 4030081 Unibonus business                 | € 445.585                | € 270.000                |
| Polizza Unicredit 7563387 Life bonus stars                  | € 230.416                | € 62.500                 |
| Polizza Unicredit 7563341 Life bonus stars                  | € 240.000                | € 62.500                 |
| Polizza Unicredit 7439576 Life bonus stars                  | € 65.137                 | € 9.800                  |
| Polizza Unicredit 7001439 Uniplan bonus                     | € 36.582                 | € 9.000                  |
| Polizza Unicredit 7001499 Uniplan bonus                     | € 122.426                | € 32.400                 |
| Polizza Unicredit 7293580 Uniplan bonus                     | € 81.651                 | € 22.500                 |
| Polizza Unicredit 7722080 Life bonus stars                  | € 447.286                | € 180.000                |
| Polizza Unicredit 7122811 Uniplan bonus                     | € 81.542                 | € 22.500                 |
| Polizza Unicredit 7524487 Life bonus stars                  | € 31.888                 | € 8.250                  |
| Polizze Unicredit Unigarantito                              | € 100.000                | € 1.168.218              |
| Fondo Fideuram  | € 123.238                | € 126.998                |
| Titoli vari   | € 631.149                | € 631.149                |
| Altri titoli di investimento (ex Le Ville di Chiara S.r.l.) | € 400.000                |                          |
| Fondo BNL (fondo svincolato)                                | € 200.000                |                          |
| <b>Totale:</b>  | <b>€ 3.236.901</b>       | <b>€ 2.605.815</b>       |

## Disponibilità liquide

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

|                                       | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Depositi bancari e postali</b>     | 1.951.272                  | 113.372                   | 2.064.644                |
| <b>Denaro e altri valori in cassa</b> | 13.021                     | (11.986)                  | 1.035                    |
| <b>Totale disponibilità liquide</b>   | 1.964.293                  | 101.386                   | 2.065.679                |

## Ratei e risconti attivi

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

|                                       | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Ratei attivi</b>                   | 181                        | 662                       | 843                      |
| <b>Risconti attivi</b>                | 12.575                     | 48.819                    | 61.394                   |
| <b>Totale ratei e risconti attivi</b> | 12.756                     | 49.481                    | 62.237                   |

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

| Descrizione             | Dettaglio                           | Importo esercizio corrente |
|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| <i>RATEI E RISCONTI</i> |                                     |                            |
|                         | Ratei attivi su competenze bancarie | 843                        |
|                         | Risconti attivi su leasing          | 61.394                     |
|                         | <b>Totale</b>                       | <b>62.237</b>              |

## Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesati nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 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 di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

### **Patrimonio netto**

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

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

|   | Valore di inizio esercizio | Destinazione del risultato dell'esercizio precedente | Altre variazioni   |            | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|----------------------------|--|--------------------|------------|-----------------------|--------------------------|
|   |                            |  | Altre destinazioni | Incrementi |                       |                          |
| <b>Capitale</b>   | 60.000                     | -  | -                  | -          |                       | 60.000                   |
| <b>Riserve di rivalutazione</b>   | 4.555.520                  | -  | -                  | 525.643    |                       | 4.029.877                |
| <b>Riserva legale</b>   | 12.000                     | -  | -                  | -          |                       | 12.000                   |
| <b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b> | 1.152                      | -  | 160.903            | -          |                       | 162.055                  |
| <b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>                                  | 1.073.856                  | 278.703  | -                  | -          |                       | 1.352.559                |
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>                                   | 278.703                    | (278.703)  | -                  | -          | 168.047               | 168.047                  |
| <b>Totale patrimonio netto</b>  | 5.981.231                  | -  | 160.903            | 525.643    | 168.047               | 5.784.538                |

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

Tale riserva è stata ridotta per copertura del disavanzo di fusione derivante dal fatto che le partecipazioni nelle società incorporate erano iscritte in bilancio della EMMA VILLAS S.r.l. per un valore superiore alle relative quote di patrimonio netto.

A tal proposito, era stata mantenuta la valutazione con il criterio del costo in luogo del patrimonio netto, ancorchè quest'ultimo risultasse inferiore, in quanto:

- La società EMMINA S.r.l. è titolare di un contratto di leasing immobiliare, il cui valore è ben superiore alle rate a scadere ivi incluso il prezzo di riscatto;
- La società LE VILLE DI CHIARA S.r.l. è proprietaria di beni immobili il cui valore corrente è ben superiore al loro valore contabile.

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)        |
| <b>Riserva di rivalutazione:</b>              | <b>€ 4.029.877</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.

|                                 | Importo   | Origine / natura | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile |
|---------------------------------|-----------|------------------|------------------------------|-------------------|
| <b>Capitale</b>                 | 60.000    | Capitale         |                              | -                 |
| <b>Riserve di rivalutazione</b> | 4.029.877 | Capitale         | A;B                          | 4.029.877         |

|  | Importo   | Origine / natura | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile |
|--|-----------|------------------|------------------------------|-------------------|
| Riserva legale   | 12.000    | Utili            | B                            | 12.000            |
| Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | 162.055   | Capitale         |                              | -                 |
| Utili portati a nuovo  | 1.352.559 | Utili            | A;B;C                        | 1.352.559         |
| Totale   | 5.616.491 |                  |                              | 5.394.436         |
| Quota non distribuibile  |           |                  |                              | 4.041.877         |
| Residua quota distribuibile                                      |           |                  |                              | 1.352.559         |

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

## 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 1.741.927 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.

|                            | Fondo per imposte anche differite | Totale fondi per rischi e oneri |
|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | 1.844.480                         | 1.844.480                       |
| Variazioni nell'esercizio  |                                   |                                 |
| Utilizzo nell'esercizio    | 102.553                           | 102.553                         |
| Totale variazioni          | (102.553)                         | (102.553)                       |
| Valore di fine esercizio   | 1.741.927                         | 1.741.927                       |

## 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.

Si precisa che l'importo delle "altre variazioni" di euro 63.276 è relativo al fondo TFR in capo alle società Emmina S.r.l. e Le Ville di Chiara S.r.l., derivanti dall'operazione di fusione con queste ultime.

|                               | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |
|-------------------------------|--|
| Valore di inizio esercizio    | 267.872  |
| Variazioni nell'esercizio     |  |
| Accantonamento nell'esercizio | 81.945   |
| Altre variazioni              | 63.276   |
| Totale variazioni             | 145.221  |
| Valore di fine esercizio      | 413.093  |

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

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

|   | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Debiti verso banche</b>  | 3.827.513                  | (176.658)                 | 3.650.855                | 1.012.563                        | 2.638.292                        |
| <b>Debiti verso fornitori</b>                                     | 1.317.378                  | 200.821                   | 1.518.199                | 1.518.199                        | -                                |
| <b>Debiti tributari</b>   | 1.109.839                  | 570.689                   | 1.680.528                | 1.680.528                        | -                                |
| <b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b> | 56.696                     | (13.897)                  | 42.799                   | 42.799                           | -                                |
| <b>Altri debiti</b>   | 3.041.722                  | 57.464                    | 3.099.186                | 3.099.186                        | -                                |
| <b>Totale debiti</b>  | 9.353.148                  | 638.419                   | 9.991.567                | 7.353.275                        | 2.638.292                        |

#### *Debiti verso banche*

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

| Voce | Debiti per finanziamenti a medio termine | Totale    |
|------|--|-----------|
| 4)   | 3.650.855                                | 3.650.855 |

Rispetto all'esercizio precedente, sono state rimborsate le rate scadute dei suddetti finanziamenti per l'importo complessivo di Euro 425.188.

L'importo del finanziamento di Euro 248.530 non presente nell'esercizio precedente è relativo ad un finanziamento sottoscritto dalla società incorporata Le Ville di Chiara S.r.l.

Tutto quanto sopra, come da dettaglio seguente:

|   | Importo esercizio corrente | Importo esercizio precedente | Variazione       |
|---|----------------------------|------------------------------|------------------|
| Mutuo San Paolo 66287508<br>(ex LE VILLE DI CHIARA) | 248.530                    |                              | 248.530          |
| Finanziamento INTESA 46210006                       | 1.794.428                  | 1.995.000                    | (200.572)        |
| Finanziamento BNL 6152100                           | 937.500                    | 1.000.000                    | (62.500)         |
| Finanziamento UNICREDIT 8715917                     | 670.397                    | 832.513                      | (162.116)        |
| <b>Totale:</b>                                      | <b>3.650.855</b>           | <b>3.827.513</b>             | <b>(176.658)</b> |

#### *Debiti verso fornitori*

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

| Descrizione                   | Dettaglio      | Importo esercizio corrente | Importo esercizio precedente | Variazione     |
|-------------------------------|----------------|----------------------------|------------------------------|----------------|
| <i>Debiti verso fornitori</i> |                |                            |                              |                |
|                               | ITALIA         | 1.364.914                  | 1.261.749                    | 103.165        |
|                               | ALTRI PAESI UE | 100.535                    | 150.531                      | (49.996)       |
|                               | EXTRA UE       | 52.750                     | (94.902)                     | 147.652        |
|                               | <b>Totale</b>  | <b>1.518.199</b>           | <b>1.317.378</b>             | <b>200.821</b> |

#### *Debiti tributari*

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

| Descrizione                       | Dettaglio | Importo esercizio corrente | Importo esercizio precedente | Variazione     |
|-----------------------------------|-----------|----------------------------|------------------------------|----------------|
| <i>Debiti tributari</i>           |           |                            |                              |                |
| Iva                               |           | 963.315                    | 704.690                      | 258.625        |
| Ritenute su redditi lav. Autonomo |           | 42.786                     | 75.831                       | (33.045)       |
| Ritenute su altri redditi         |           |                            | 5                            | (5)            |
| Ritenute Irpef dipendenti         |           | 43.770                     | 67.591                       | (23.821)       |
| Ritenute d'acconto proprietari    |           | 198.853                    | 114.719                      | 84.134         |
| Ires                              |           | 294.886                    | 109.836                      | 185.050        |
| Irapp                             |           | 136.918                    | 37.167                       | 99.751         |
| <b>Totale</b>                     |           | <b>1.680.528</b>           | <b>1.109.839</b>             | <b>570.689</b> |

In relazione ai suddetti debiti, si ritiene opportuno evidenziare che, successivamente alla chiusura dell'esercizio 2022, sono stati effettuati versamenti in ravvedimento operoso o a seguito di avvisi bonari per circa Euro 442.000. L'importo inserito in bilancio si riferisce alle imposte non versate al 31/12/2022.

#### *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 esercizio corrente | Importo esercizio precedente | Variazione      |
|--|-----------|----------------------------|------------------------------|-----------------|
| <i>Debiti verso istituti di previdenza sociale</i> |           |                            |                              |                 |
| INPS dipendenti                                    |           | 28.510                     | 35.734                       | (7.224)         |
| INPS amministratore                                |           | 14.289                     | 20.922                       | (6.633)         |
| INAIL  |           |                            | 40                           | (40)            |
| <b>Totale</b>                                      |           | <b>42.799</b>              | <b>56.696</b>                | <b>(13.897)</b> |

#### *Altri debiti*

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

| Descrizione                 | Dettaglio | Importo esercizio corrente | Importo esercizio precedente | Variazione    |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|------------------------------|---------------|
| <i>Altri debiti</i>         |           |                            |                              |               |
| Clienti c/anticipi          |           | 2.838.372                  | 2.851.937                    | (13.565)      |
| Compensi amministratore     |           | 42.250                     | 34.250                       | 8.000         |
| Sindacati c/ritenute        |           | 452                        |                              | 452           |
| Gestione rimborsi sinistri  |           | 5.149                      |                              | 5.149         |
| Rimborsi utenze proprietari |           |                            | 12.462                       | (12.462)      |
| Debiti verso il personale   |           | 212.963                    | 143.073                      | 69.890        |
| <b>Totale</b>               |           | <b>3.099.186</b>           | <b>3.041.722</b>             | <b>57.464</b> |

Per quanto concerne la voce "clienti c/anticipi", si tratta degli anticipi ricevuti da clienti nell'esercizio 2022 ma relativi a soggiorni effettuati successivamente. Ciò in quanto è prassi per l'azienda riscuotere, all'atto della prenotazione, il 30% del costo del soggiorno.

### Suddisione dei debiti per area geografica

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

| Area geografica   | ITALIA    | ALTRI PAESI UE | EXTRA-UE | Totale    |
|---|-----------|----------------|----------|-----------|
| <b>Debiti verso banche</b>  | 3.650.855 | -              | -        | 3.650.855 |
| <b>Debiti verso fornitori</b>                                     | 1.364.914 | 100.535        | 52.750   | 1.518.199 |
| <b>Debiti tributari</b>   | 1.680.528 | -              | -        | 1.680.528 |
| <b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b> | 42.799    | -              | -        | 42.799    |
| <b>Altri debiti</b>   | 3.099.186 | -              | -        | 3.099.186 |
| <b>Debiti</b>   | 9.838.282 | 100.535        | 52.750   | 9.991.567 |

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, comma 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.

### **Ratei e risconti passivi**

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

|  | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Ratei passivi</b>                   | 22.531                     | (2.664)                   | 19.867                   |
| <b>Totale ratei e risconti passivi</b> | 22.531                     | (2.664)                   | 19.867                   |

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

| Descrizione             | Dettaglio                    | Importo esercizio corrente |
|-------------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>RATEI E RISCONTI</b> |                              |                            |
|                         | Ratei interessi e competenze | 19.867                     |
|                         | <b>Totale</b>                | <b>19.867</b>              |

## Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

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

## Valore della produzione

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

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

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

| Categoria di attività            | Valore esercizio corrente | Valore esercizio precedente | Variazione        |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Ricavi per locazioni e soggiorni | 28.367.085                | 18.124.567                  | 10.252.518        |
| <b>Totalle</b>                   | <b>28.367.085</b>         | <b>18.124.567</b>           | <b>10.252.518</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.

| Area geografica | Valore esercizio corrente |
|-----------------|---------------------------|
| ITALIA          | 4.592.131                 |
| ALTRI PAESI UE  | 11.911.205                |
| EXTRA UE        | 11.863.749                |
| <b>Totalle</b>  | <b>28.367.085</b>         |

### 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 € 291.243, si tratta per la quasi totalità di penali applicate da Emma Villas ai proprietari delle strutture ricettive e non, per inadempienze contrattuali. Tale voce negli esercizi precedenti era inclusa nelle sopravvenienze attive.

Per quel che concerne la voce "Altri proventi" per Euro 110.252, si tratta prevalentemente di rimborsi assicurativi per sinistri.

| Descrizione                 | Valore esercizio corrente | Valore esercizio precedente |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Sopravvenienze attive varie | 63.709                    | 205.396                     |
| Arrotondamenti attivi       | 621                       | 1.818                       |
| Altri proventi              | 110.252                   | 10.740                      |

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Plusvalenze da alienazioni         | 40.261         |
| Recessi anticipati                 | 291.243        |
| Credito d'imposta sponsorizzazione | 134.000        |
| <b>Totale</b>                      | <b>506.086</b> |
|                                    | <b>351.954</b> |

## Costi della produzione

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.

Nella seguente tabella è illustrato il dettaglio dei costi della produzione.

| Descrizione  | Valore esercizio corrente | Valore esercizio precedente | Differenza       | %           |
|--|---------------------------|-----------------------------|------------------|-------------|
| <b>B6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci:</b> |                           |                             |                  |             |
| Acquisti di beni   | 40.336                    | 22.691                      | 17.645           | 78%         |
| Acquisizioni immobili da locare                                      | 16.276.063                | 10.845.147                  | 5.430.916        | 50%         |
| <b>Totale B6:</b>  | <b>16.316.399</b>         | <b>10.867.838</b>           |                  |             |
| <b>B7) Costi per servizi:</b>  |                           |                             |                  |             |
| <b>Servizi per la produzione</b>                                     | <b>1.601.218</b>          | <b>359.770</b>              | <b>1.241.448</b> | <b>345%</b> |
| Utenze   | 148.394                   | 140.545                     | 7.849            | 6%          |
| Costi accessori su acquisti  |                           |                             |                  | 0%          |
| Manutenzioni   | 14.398                    | 4.073                       | 10.325           | 253%        |
| Costi per intermediazione vendita                                    | 1.315.982                 | 1.008.601                   | 307.381          | 30%         |
| Altri servizi per la produzione                                      | 514.282                   | 491.077                     | 23.205           | 5%          |
| Gestione veicoli aziendali   | 46.642                    | 31.348                      | 15.294           | 49%         |
| Prestazioni di lavoro autonomo                                       | 659.653                   | 494.316                     | 165.337          | 33%         |
| Altre prestazioni di lavoro  | 57.125                    | 6.184                       | 50.941           | 824%        |
| Spese commerciali e di viaggio                                       | 1.962.982                 | 1.639.339                   | 323.643          | 20%         |
| Spese amministrative e generali                                      | 269.765                   | 208.344                     | 61.421           | 29%         |
| Commissioni e canoni bancari   | 504.570                   | 260.683                     | 243.887          | 94%         |
| Compensi lordi amministratore  | 256.097                   | 263.455                     | (7.358)          | -3%         |
| <b>Totale B7:</b>  | <b>7.351.108</b>          | <b>4.907.735</b>            | <b>2.443.373</b> |             |
| <b>B8) Costi per godimento beni di terzi:</b>                        |                           |                             |                  |             |
| Godimento beni di terzi  | 255.662                   | 614.823                     | (359.161)        | -58%        |
| <b>Totale B8:</b>  | <b>255.662</b>            | <b>614.823</b>              | <b>(359.161)</b> |             |
| <b>B9) Costi per il personale:</b>                                   |                           |                             |                  |             |
| Costi personale dipendente   | 1.186.941                 | 566.401                     | 620.540          | 110%        |
| <b>Totale B9:</b>  | <b>1.186.941</b>          | <b>566.401</b>              | <b>620.540</b>   |             |
| <b>B10) Ammortamenti:</b>  |                           |                             |                  |             |

|  |                         |                   |                   |                   |              |
|--|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| <b>Ammortamenti immateriali</b>                | <b>immobilizzazioni</b> | <b>522.756</b>    | <b>124.404</b>    | <b>398.352</b>    | <b>320%</b>  |
| <b>Ammortamenti immobilizzazioni materiali</b> |                         | <b>113.638</b>    | <b>4.643</b>      | <b>108.995</b>    | <b>2348%</b> |
| <b>Totale B10:</b>                             |                         | <b>636.394</b>    | <b>129.047</b>    | <b>507.347</b>    |              |
| <b>B14) Oneri diversi di gestione:</b>         |                         |                   |                   |                   |              |
| Oneri tributari                                |                         | 768.347           | 533.635           | 234.712           | 44%          |
| Cancelleria                                    |                         | 2.811             | 1.745             | 1.066             | 61%          |
| Imposta di bollo                               |                         | 20.702            | 2.912             | 17.790            | 611%         |
| <b>Perdite su crediti - soc. incorporate</b>   |                         | <b>723.960</b>    | <b>0</b>          | <b>723.960</b>    |              |
| Esercizio automezzi                            |                         | 15.470            | 4.166             | 11.304            | 271%         |
| Altri costi di esercizio                       |                         | 235.188           | 360.844           | (125.656)         | -35%         |
| <b>Sopravvenienze passive</b>                  |                         | <b>699.935</b>    | <b>32.257</b>     | <b>667.678</b>    | <b>2070%</b> |
| <b>Totale B14:</b>                             |                         | <b>2.466.413</b>  | <b>935.559</b>    | <b>1.530.854</b>  |              |
| <b>Totale</b>                                  |                         | <b>28.212.917</b> | <b>18.021.403</b> | <b>10.191.514</b> |              |

Si riportano qui di seguito i commenti alle voci che hanno subito più rilevanti variazioni rispetto all'esercizio precedente:

**Servizi per la produzione:** la differenza rispetto all'esercizio precedente di Euro 1.241.448 è costituita per Euro 300.000 all'aumento delle consulenze per l'attività di sviluppo e per operazioni straordinarie, per Euro 835.734 all'attività diretta di gestione delle strutture e per Euro 105.714 si tratta di un aumento proporzionale a quello del fatturato

**Godimento beni di terzi:** la riduzione di Euro 359.161 è dovuta al fatto che, per effetto della fusione, si è avuta una riduzione delle locazioni passive.

**Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali:** l'incremento è dovuto principalmente all'ammortamento del marchio, essendo il primo anno post rivalutazione e, quindi, il primo periodo di ammortamento.

**Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali:** l'aumento rilevante rispetto agli esercizi precedenti è dovuto in particolare all'ammortamento dei beni immobili acquisiti con l'operazione di fusione.

**Perdite su crediti - società incorporate:** Le due società incorporate avevano accumulato crediti verso soggetti non più solvibili per fallimento. Si è pertanto ritenuto opportuno portare a perdita tali crediti.

**Sopravvenienze passive:** La voce più rilevante di Euro 513.045 si riferisce a rettifiche contabili delle società incorporate a seguito della fusione; in particolare si riferiscono a fatture da emettere di anni vecchi da chiudere. La differenza attiene quasi per intero alle sopravvenienze derivanti da cancellazioni sui portali.

## Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

### Composizione dei proventi da partecipazione

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

### Ripartizione dei proventi finanziari per tipologia di investimento

Nel seguente prospetto si dà evidenza dei proventi finanziari di cui all'art. 2425, n. 16 del codice civile.

### Ripartizione dei proventi finanziari per tipologia di investimento

| Descrizione                      | Dettaglio            | Importo esercizio corrente | Importo esercizio precedente |
|----------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------|
| <i>Altri proventi finanziari</i> |                      |                            |                              |
|                                  | Interessi attivi c/c | 1.327                      | 338                          |
|                                  | Proventi fondi       | 4.140                      | 3.792                        |

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Proventi finanziari | 8.515         |
| <b>Totale</b>       | <b>13.982</b> |

### 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.

|                     | Interessi e altri oneri finanziari |
|---------------------|------------------------------------|
| Debiti verso banche | 196.538                            |
| <b>Totale</b>       | <b>196.538</b>                     |

### 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.

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di investimento

| Descrizione                                | Dettaglio                           | Importo esercizio corrente | Importo esercizio precedente |
|--|-------------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <i>Interessi ed altri oneri finanziari</i> |                                     |                            |                              |
|  | Interessi passivi c/c               | 5.935                      | 6                            |
|  | Interessi passivi su finanziamenti  | 90.962                     | 30.065                       |
|  | Interessi passivi dilazioni di pag. | 251                        |                              |
|  | Altri interessi passivi             | 25.861                     | 1.494                        |
|  | Oneri finanziari banche             | 9.616                      | 6.447                        |
|  | Oneri finanziari diversi            | 5.081                      |                              |
|  | Svalutazione polizze                | 58.832                     |                              |
|  | <b>Totale</b>                       | <b>196.538</b>             | <b>38.012</b>                |

### Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio sono stati rilevati i seguenti ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali:

- Sopravvenienze attive per Euro 63.708, in quanto aventi natura straordinaria.

Sono inoltre stati rilevati i seguenti costi o altri componenti negativi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali:

| COSTO                               | IMPORTI    | DESCRIZIONE   |
|-------------------------------------|------------|---|
| Acquisizioni Immobili da locare     | 187.476,86 | Rimborsi "caro energia" aventi natura straordinaria.  |
| Serv. Foto/Home Staging/Virtual 360 | 40.000,00  | Natura straordinaria - Costi per "Virtual tour" (i costi di Hosting non sono rilevanti: € 30 a struttura pari a circa 5.000 anni) |
| Consulenze                          | 31.342,80  | Costi per quotazione  |
| Sanzioni                            | 131.391,96 | Natura straordinaria - Sanzioni su ritardi nei versamenti IVA   |
| Perdite su crediti-EMMINA           | 48.001,86  | Natura straordinaria - Perdite su crediti soc. incorporate  |

|  |                  |  |
|--|------------------|--|
| Perdite su crediti-VC                  | 675.957,98       | Natura straordinaria - Perdite su crediti soc. incorporate               |
| IMU                                    | 24.850,00        | Natura straordinaria - dal 2023 non vi sono immobili di proprietà        |
| Sopravvenienze passive                 | 564.131,75       | Natura straordinaria - rettifica fatture da emettere Società incorporate |
| Sopravvenienza passiva<br>indeducibile | 3.474,28         | Natura straordinaria   |
| <b>TOTALE:</b>                         | <b>1.706.627</b> |  |

## 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. 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.

### 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.

Di seguito si riportano i prospetti di raccordo degli oneri fiscali ed il calcolo delle imposte dell'esercizio:

#### IRES:

**UTILE ANTE IMPOSTE** **477.698**

#### VARIAZIONI IN AUMENTO:

|   |                |
|---|----------------|
| IMU   | 24.850         |
| SANZIONI E MULTA                                    | 169.524        |
| AMM.TI INDEDUCIBILI AUTO                            | 1.560          |
| AMM.TI INDEDUCIBILI MARCHIO                         | 355.840        |
| AMM.TI INDEDUCIBILI TERRENO                         | 11.622         |
| LEASING INDEDUCIBILE AUTOVETTURE                    | 34.936         |
| TERRENO INDEDUCIBILE - LEASING<br>IMMOBILIARE       | 21.621         |
| COSTI X AUTO INDED. AL 80% RF18                     | 64.755         |
| TASSE E IMPOSTE INDEDUCIBILI (super<br>bollo)       | 9.180          |
| TELEFONICHE INDED.                                  | 12.262         |
| ALTRI COSTI INDEDUCIBILI (costi non<br>documentati) | 67.901         |
| TRASFERTE INDEDUCIBILI                              | 13.304         |
| SOPRAVV. INDED.                                     | 3.474          |
| SPESE DI RAPPRESENZANZA                             | 55.395         |
| RISTORANTI VIAGGI 100% RF23                         | 34.758         |
| <b>TOTALE</b>                                       | <b>880.984</b> |

#### VARIAZIONI IN DIMINUZIONE:

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| IMU 100% DEDUCIBILE       | (24.850) |
| 10 % IRAP                 | (5.799)  |
| ULTERIORE DED. DIPENDENTI | (13.325) |

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| ACE                            | (21.245)         |
| SUPER AMMORTAMENTO DAL 2018    | (606)            |
| PLUSVALENZA SU VENDITA PORSCHE | (39.186)         |
| SPESE DI RAPPRESENTANZA        | (55.395)         |
| RISTORANTI VIAGGI 75% RF43 A B | (26.069)         |
| <b>TOTALE</b>                  | <b>(186.474)</b> |
| <b>BASE IMPONIBILE</b>         | <b>1.172.207</b> |
| <b>IRES 24%</b>                | <b>281.330</b>   |

**IRAP:**

| <b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>                     | <b>IMPORTO</b>    | <b>VAR. IN AUM.</b> | <b>VAR. IN DIM.</b> | <b>TOTALI</b>     |
|---|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Ricavi delle vendite e prestazioni                    | 28.367.085        |                     |                     | <b>28.367.085</b> |
| Altri ricavi e proventi                               | 506.086           |                     | 39.186              | <b>466.900</b>    |
| <b>Totale componenti positivi</b>                     | <b>28.873.171</b> | -                   | 39.186              | <b>28.833.985</b> |
| <b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>                      |                   |                     |                     |                   |
| Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 16.316.399        |                     | 396                 | <b>16.316.003</b> |
| Per servizi   | 7.351.108         |                     | 405.225             | <b>6.945.883</b>  |
| Per godimento di beni di terzi                        | 255.662           |                     | 108.641             | <b>147.021</b>    |
| Ammortamenti delle immob. Materiali                   | 113.638           |                     | 13.182              | <b>100.456</b>    |
| Ammortamenti delle immob. Immateriali                 | 522.756           |                     | 355.840             | <b>166.916</b>    |
| Oneri diversi di gestione                             | 2.466.413         |                     | 930.988             | <b>1.535.424</b>  |
| <b>Totale componenti negativi</b>                     | <b>27.025.975</b> | -                   | 1.814.272           | <b>25.211.703</b> |
| VALORE DELLA PRODUZIONE LORDO                         |                   |                     |                     | <b>3.622.282</b>  |
| VALORE DELLA PRODUZIONE NETTO                         |                   |                     |                     | <b>3.622.282</b>  |
| DEDUZIONE FORFETARIA                                  |                   |                     |                     | <b>907.043</b>    |
| <b>BASE IMPONIBILE</b>                                |                   |                     |                     | <b>2.715.239</b>  |
| <b>IRAP</b>   | <b>4,82%</b>      |                     |                     | <b>130.875</b>    |

## **Nota integrativa, rendiconto finanziario**

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

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

Il suddetto rendiconto evidenzia un flusso finanziario dell'attività operativa pari ad Euro 943.793.

Tale flusso positivo è stato in parte assorbito per la copertura dei flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento (-Euro 417.219) e dall'attività di finanziamento (-Euro 425.188).

Pertanto, al netto delle suddette attività di investimento e finanziamento, nel corso dell'esercizio è stato realizzato un incremento complessivo di liquidità di Euro 101.386.

## Nota integrativa, altre informazioni

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

### Dati sull'occupazione

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

|                          | Numero medio |
|--------------------------|--------------|
| Impiegati                | 28           |
| Operai                   | 2            |
| <b>Totale Dipendenti</b> | <b>30</b>    |

I suddetti dipendenti medi sono suddivisi come segue tra i diversi reparti di attività:

| REPARTO                     | N. DIP.   |
|-----------------------------|-----------|
| Amministrazione/contabilità | 9         |
| Booking                     | 6         |
| Commerciale                 | 5         |
| Giardiniere                 | 1         |
| Marketing                   | 3         |
| Pulizie                     | 1         |
| Reception                   | 5         |
| <b>Totale:</b>              | <b>30</b> |

### Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

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

|          | Amministratori |
|----------|----------------|
| Compensi | 256.097        |

### 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 presente bilancio.

|  | Valore        |
|--|---------------|
| Revisione legale dei conti annuali   | 18.000        |
| <b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b> | <b>18.000</b> |

### Categorie di azioni emesse dalla società

Il presente paragrafo della nota integrativa non è pertinente in quanto il capitale sociale non è rappresentato da azioni.

## **Titoli emessi dalla società**

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

## **Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società**

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

## **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

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

Gli impegni sono relativi all'importo dei canoni a scadere dei seguenti contratti di locazione finanziaria:

| SOCIETA'<br>CONCEDENTE               | N. CONTRATTO   | CANONI A<br>SCADERE |
|--------------------------------------|----------------|---------------------|
| ICCREA                               |                |                     |
| BANCAIMPRESA                         | 3051060307     | € 309.352           |
| PORSCHE FINANCIAL<br>SERVICES ITALIA | CN 85344       | € 54.583            |
|                                      | <b>TOTALI:</b> | <b>€ 363.935</b>    |

|         | Importo |
|---------|---------|
| Impegni | 363.935 |

## **Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

### **Patrimoni destinati ad uno specifico affare**

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio 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 di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

## **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

Nel corso dell'esercizio, le eventuali operazioni poste in essere con parti correlate sono state concluse a condizioni di mercato. Le informazioni di dettaglio vengono fornite nella relazione sulla gestione.

## **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

## **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si segnala il conflitto tra Russia ed Ucraina, il quale continua a costituire un elemento di preoccupazione, in relazione al possibile calo di prenotazioni da parte dei clienti provenienti dai suddetti territori.

Quanto indicato in precedenza non ha, tuttavia, avuto un impatto negativo sul risultato dello scorso anno, il quale è anzi aumentato di circa il 27% rispetto all'esercizio precedente, e riteniamo che non lo avrà nemmeno sul prossimo anno; pertanto, come detto nella parte iniziale del presente documento, si ritiene che vi siano i presupposti per redigere il bilancio secondo il principio della continuità aziendale, anche alla luce dell'andamento dei primi mesi dell'esercizio 2023.

Si dà inoltre atto che nell'esercizio 2022 è stata eseguita l'operazione di scissione parziale, avente ad oggetto il ramo d'azienda immobiliare di proprietà della società, come meglio dettagliato nella parte iniziale della presente nota integrativa, L'atto di scissione è stato sottoscritto in data 20/12/2022, mentre l'ultima delle iscrizioni al Registro delle Imprese competente dell'atto medesimo è avvenuta in data 01/02/2023. Pertanto, gli effetti contabili della scissione si avranno nell'esercizio 2023.

## **Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto 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 105.201;
- 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 56.854.

Tali prodotti derivati, in osservanza di quanto disposto dall'OIC 32, sono stati iscritti in bilancio per un valore pari al proprio fair value, il quale, in assenza di evidenze di mercato, è stato assunto pari al mark to market al 31/12/2022 comunicato dall'Istituto di credito, per complessivi Euro 162.055. In contropartita è stata costituita la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi, di pari importo.

## **Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento**

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

## **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, la Società attesta di aver ricevuto nel corso dell'esercizio:

- misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali, ai sensi del D.L. 23/2020 (Decreto Liquidità), per l'importo complessivo di Euro 376.345,16. In particolare, si tratta dell'estensione della garanzia dello stato su affidamenti preesistenti;
- credito d'imposta per gli investimenti pubblicitari incrementali su quotidiani, periodici e sulle emittenti televisive e radiofoniche locali, per l'importo complessivo di Euro 6.330,00.

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare come segue l'utile d'esercizio di euro 168.047:  
euro 168.047 a nuovo.

## **Nota integrativa, parte finale**

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2022 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Roma, 30/05/2023

Giammarco Bisogno, Amministratore Unico

# EMMA VILLAS S.R.L. UNIPERSONALE

Sede legale: VIA DUCCIO DI BUONINSEGNA 22 ROMA (RM)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI ROMA

C.F. e numero iscrizione: 01188760522

Iscritta al R.E.A. n. RM 1299311

Capitale Sociale sottoscritto € 60.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 01188760522

Societa' unipersonale

## Relazione sulla gestione

### Bilancio Ordinario al 31/12/2022

Signori Soci, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2022; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

## Informativa sulla società

### Attività societaria

Emma Villas è stata costituita nel 2006 da Giamarco Bisogno (quindi con più di 25 anni di esperienza nel settore) ed è un 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 15 regioni italiane.

L'area geografica maggiormente coperta è la Toscana con 217 proprietà, seguite da Umbria (92), Marche (32) ed Emilia Romagna (22). Le altre proprietà si trovano in Puglia, Sardegna, Sicilia, Lazio, Liguria, Veneto, Lombardia, Piemonte, Campania, Abruzzo e Calabria.

Nel 2022 la società ha commercializzato 492 ville (vs. 427 nel 2021) per un totale di circa 7.390 settimane prenotate (+55% vs. 2021), principalmente concentrate nel periodo giugno/settembre.

### Approvazione del bilancio d'esercizio

La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, ha fatto utilizzo della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. Le ragioni di tale dilazione sono da ricondursi all'incorporazione delle società EMMINA SRL e LE VILLE DI CHIARA SRL a seguito della fusione con queste ultime, nonché alla successiva scissione parziale con FOLLIA SRL ed all'operazione di quotazione tuttora in corso.

### Fatti di particolare rilievo

Nell'esercizio 2022 è stata conclusa l'operazione di fusione per incorporazione delle società LE VILLE DI CHIARA S.r.l. ed EMMINA S.r.l., con atto di fusione del 18/03/2022.

Nel medesimo esercizio, è stata eseguita l'operazione di scissione dei due rami d'azienda di proprietà della società e più precisamente:

- Ramo d'azienda servizi di prenotazione e altre attività di assistenza turistica;
- Ramo d'azienda immobiliare.

Obiettivo della suddetta operazione di scissione è stato quello di separare il patrimonio immobiliare, confluito nella società beneficiaria FOLLIA S.r.l., dall'attività operativa, per una migliore gestione di quest'ultima.  
L'atto di scissione è stato sottoscritto in data 20/12/2022, mentre l'ultima delle iscrizioni al Registro delle Imprese competente dell'atto medesimo è avvenuta in data 01/02/2023. Pertanto, gli effetti, anche contabili, della scissione si avranno nell'esercizio 2023.

## Stato patrimoniale e conto economico pro-forma

Relativamente alle operazioni straordinarie in essere, sopra citate descritte nel dettaglio anche in nota integrativa, si riportano qui di seguito lo stato patrimoniale ed il conto economico pro-forma predisposti al fine di rappresentare, in conformità con la normativa regolamentare applicabile in materia, gli effetti delle operazioni straordinarie intercorse successivamente alla chiusura dell'esercizio sociale sull'andamento economico, patrimoniale e finanziario della società, come se esse fossero state virtualmente realizzate alla data di chiusura dell'esercizio 2022.

| <b>Stato Patrimoniale riclassificato pro-forma<br/>(Dati in migliaia di Euro)</b> | <b>31.12.2022<br/>(A)</b> | <b>Rettifiche<br/>pro-forma<br/>(B)</b> | <b>31.12.2022<br/>post rettifiche<br/>(C)</b> |
|---|---------------------------|---|---|
| Immobilizzazioni immateriali  | 6.537                     | -                                       | 6.537   |
| Immobilizzazioni materiali  | 3.789                     | (3.769)                                 | 20  |
| Immobilizzazioni finanziarie  | 242                       | -                                       | 242   |
| <b>Attivo fisso netto (*)</b>   | <b>10.568</b>             | <b>(3.769)</b>                          | <b>6.799</b>                                  |
| Crediti commerciali   | 832                       | -                                       | 832   |
| Debiti commerciali  | (4.357)                   | -                                       | (4.357)                                       |
| <b>Capitale circolante commerciale</b>  | <b>(3.524)</b>            | <b>-</b>                                | <b>(3.524)</b>                                |
| Altre attività correnti   | 885                       | (301)                                   | 584   |
| Altre passività correnti  | (261)                     | -                                       | (261)   |
| Crediti e debiti tributari  | (1.585)                   | -                                       | (1.585)                                       |
| Ratei e risconti netti  | 42                        | -                                       | 42  |
| <b>Capitale circolante netto (**)</b>   | <b>(4.443)</b>            | <b>(301)</b>                            | <b>(4.743)</b>                                |
| Fondi rischi e oneri  | (1.742)                   | -                                       | (1.742)                                       |
| TFR   | (413)                     | -                                       | (413)   |
| <b>Capitale investito netto (***)</b>   | <b>3.971</b>              | <b>(4.070)</b>                          | <b>(99)</b>                                   |
| Parte corrente del debito finanziario non corrente                                | 1.013                     | -                                       | 1.013   |
| Debito finanziario non corrente   | 2.638                     | -                                       | 2.638   |
| <b>Totale debiti bancari e finanziari</b>   | <b>3.651</b>              | <b>-</b>                                | <b>3.651</b>                                  |
| Altre attività finanziarie correnti   | (3.399)                   | -                                       | (3.399)                                       |
| Disponibilità liquide   | (2.066)                   | -                                       | (2.066)                                       |
| <b>Indebitamento finanziario netto (****)</b>                                     | <b>(1.814)</b>            | <b>-</b>                                | <b>(1.814)</b>                                |
| Capitale sociale  | 60                        | -                                       | 60  |
| Riserve   | 5.556                     | (4.070)                                 | 1.487   |
| Risultato d'esercizio   | 168                       | -                                       | 168   |
| <b>Patrimonio netto</b>   | <b>5.785</b>              | <b>(4.070)</b>                          | <b>1.715</b>                                  |
| <b>Totali fonti</b>   | <b>3.971</b>              | <b>(4.070)</b>                          | <b>(99)</b>                                   |

| <b>Conto Economico riclassificato pro-forma<br/>(Dati in migliaia di Euro)</b> | <b>31.12.2022<br/>(A)</b> | <b>Rettifiche<br/>pro-forma<br/>(B)</b> | <b>31.12.2022<br/>post rettifiche<br/>(C)</b> |
|--|---------------------------|---|---|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni                                       | 28.367                    | (45)                                    | 28.322  |
| Altri ricavi e proventi  | 506                       | -                                       | 506   |
| <b>Valore della produzione</b>   | <b>28.873</b>             | <b>(45)</b>                             | <b>28.828</b>                                 |
| Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var.          | (16.316)                  | -                                       | (16.316)                                      |
| Rimanenze  |                           |   |   |
| Costi per servizi  | (7.351)                   | -                                       | (7.351)                                       |
| Costi per godimento di beni di terzi   | (256)                     | 2                                       | (253)   |
| Costi del personale  | (1.187)                   | -                                       | (1.187)                                       |
| Oneri diversi di gestione  | (2.466)                   | -                                       | (2.466)                                       |
| <b>EBITDA (*)</b>  | <b>1.297</b>              | <b>(43)</b>                             | <b>1.254</b>                                  |
| Ammortamenti e svalutazioni  | (636)                     | 108                                     | (529)   |
| <b>EBIT (**)</b>   | <b>660</b>                | <b>65</b>                               | <b>725</b>                                    |
| Risultato finanziario  | (183)                     | -                                       | (183)   |
| <b>EBT</b>   | <b>478</b>                | <b>65</b>                               | <b>543</b>                                    |
| Imposte d'esercizio  | (310)                     | (19)                                    | (328)   |
| <b>Risultato d'esercizio</b>   | <b>168</b>                | <b>46</b>                               | <b>214</b>                                    |

| <b>EBITDA Adjusted pro-forma<br/>(Dati in Euro/000)</b> | <b>31.12.22</b> | <b>Note</b> |
|---|-----------------|-------------|
| <b>EBITDA</b>   | <b>1.254</b>    |             |
| <i>Proventi straordinari</i>                            | (64)            | [1]         |
| <i>Oneri straordinari</i>                               | 1.707           | [2]         |
| <b>EBITDA ADJUSTED pro-forma</b>                        | <b>2.897</b>    |             |

[1] e [2] Per i dettagli degli *adjustment* si rinvia alla tabella a pagina 10 della presente relazione

## Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 5 del codice civile si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello stato patrimoniale.

| <b>Stato Patrimoniale riclassificato<br/>(Dati in migliaia di Euro)</b> | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>Var %</b> |
|---|-------------------|-------------------|--------------|
| Immobilizzazioni immateriali  | 6.537             | 6.796             | -4%          |
| Immobilizzazioni materiali  | 3.789             | 12                | 31164%       |
| Immobilizzazioni finanziarie  | 242               | 4.542             | -95%         |
| <b>Attivo fisso netto</b>   | <b>10.568</b>     | <b>11.351</b>     | <b>-7%</b>   |
| Rimanenze   | -                 | -                 | n/a          |
| Crediti commerciali   | 832               | 863               | -4%          |
| Debiti commerciali  | (4.357)           | (4.169)           | 4%           |
| <b>Capitale circolante commerciale</b>                                  | <b>(3.524)</b>    | <b>(3.306)</b>    | <b>7%</b>    |
| Altre attività correnti   | 885               | 478               | 85%          |
| Altre passività correnti  | (261)             | (190)             | 37%          |
| Crediti e debiti tributari  | (1.585)           | (973)             | 63%          |
| Ratei e risconti netti  | 42                | (10)              | -533%        |
| <b>Capitale circolante netto</b>  | <b>(4.443)</b>    | <b>(4.001)</b>    | <b>11%</b>   |
| Fondi rischi e oneri  | (1.742)           | (1.844)           | -6%          |
| TFR   | (413)             | (268)             | 54%          |
| <b>Capitale investito netto (Impieghi)</b>                              | <b>3.971</b>      | <b>5.237</b>      | <b>-24%</b>  |
| Parte corrente del debito finanziario non corrente                      | 1.013             | 425               | 138%         |
| Debito finanziario non corrente   | 2.638             | 3.402             | -22%         |
| <b>Totale debiti bancari e finanziari</b>                               | <b>3.651</b>      | <b>3.828</b>      | <b>-5%</b>   |
| Altre attività finanziarie correnti                                     | (3.399)           | (2.607)           | 30%          |
| Disponibilità liquide   | (2.066)           | (1.964)           | 5%           |
| <b>Indebitamento finanziario netto</b>                                  | <b>(1.814)</b>    | <b>(744)</b>      | <b>144%</b>  |
| Capitale sociale  | 60                | 60                | 0%           |
| Riserve   | 5.556             | 5.643             | -2%          |
| Risultato d'esercizio   | 168               | 279               | -40%         |
| <b>Patrimonio netto</b>   | <b>5.785</b>      | <b>5.981</b>      | <b>-3%</b>   |
|   | -                 | -                 |              |
| <b>Totale fonti</b>   | <b>3.971</b>      | <b>5.237</b>      | <b>-24%</b>  |

(\*) 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 dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi, pertanto, il saldo ottenuto della società 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 (fondo rischi e oneri e TFR). Il Capitale investito non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi, pertanto, il saldo ottenuto dalla Società potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(\*\*\*) Si precisa che l'Indebitamento Finanziario è calcolato come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle passività finanziarie non correnti e correnti, 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 corso dell'esercizio, cambia significativamente nella sua composizione: da un lato si nota l'incremento delle attività materiali in quanto, a seguito dell'operazione di fusione per incorporazione, la società ha iscritto in bilancio valori di Terreni e Fabbricati per Euro 3.733.942, oltre ad altre attività meno rilevanti per complessivi Euro 55.194; dall'altro lato si evince la rilevante riduzione delle attività finanziarie a fronte della cancellazione delle partecipazioni nelle società Le Ville di Chiara Srl ed Emmina Srl per complessivi Euro 383.900 e dei crediti per

finanziamenti soci a queste ultime per complessivi Euro 3.985.824. Al 31/12/2022 Emma Villas detiene le sole partecipazioni nelle società EMMA VILLAS EVENTI S.R.L. e EMV INTERNATIONAL LTD.

Le variazioni del Capitale Circolante Netto si riferiscono principalmente all'incremento nelle attività correnti relativamente agli acconti versati ai proprietari che alla chiusura dell'esercizio ammontano a Euro 559.065 e ai costi sostenuti dalla società per il subentro nei contratti di leasing (ex Emmina) per complessivi Euro 300.552. Tale effetto positivo è stato in parte compensato dall'incremento dei debiti tributari per effetto sia del maggior carico fiscale dell'esercizio che per il maggior debito Iva.

Relativamente al Capitale Investito Netto, la variazione della voce "Fondi rischi e oneri" afferisce esclusivamente al rilascio delle imposte differite calcolate sulla rivalutazione del marchio per effetto degli ammortamenti dell'esercizio. Con riferimento al TFR si precisa che l'incremento dell'esercizio è in parte anche dovuto al fondo TFR in capo alle società Emmina S.r.l. e Le Ville di Chiara S.r.l., derivanti dall'operazione di fusione con queste ultime.

La variazione registrata nell'indebitamento bancario deriva sia dal rimborso delle rate di competenza dell'esercizio per complessivi Euro 425.188, sia all'iscrizione di un finanziamento sottoscritto dalla società incorporata Le Ville di Chiara S.r.l. per Euro 248.530. La voce "Altre attività finanziarie correnti" accoglie: (i) 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 si è incrementata per effetto dell'iscrizione di altri titoli di investimento (ex Le Ville di Chiara S.r.l.) per Euro 400.000 e per la sottoscrizione di un fondo vincolato (BNL) per Euro 200.000; (ii) STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI ATTIVI che accoglie il Mark to market positivo per Euro 162.055 dei 2 contratti di interest rate swap, per copertura delle potenziali variazioni dei tassi di interesse. In contropartita è stata costituita la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi, di pari importo.

La principale variazione intervenuta nel Patrimonio Netto è relativa alla riduzione della riserva di rivalutazione per Euro 525.643 per copertura del disavanzo di fusione derivante dal fatto che le partecipazioni nelle società incorporate erano iscritte in bilancio della EMMA VILLAS S.r.l. per un valore superiore alle relative quote di patrimonio netto.

## Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

| INDICE   | Esercizio 2022 | Esercizio 2021 | Variazioni % |
|--|----------------|----------------|--------------|
| <b>Copertura delle immobilizzazioni</b>  |                |                |              |
| = A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni  | 54,73 %        | 52,70 %        | 3,85 %       |
| L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa             |                |                |              |
| <b>Banche su circolante</b>  |                |                |              |
| = D.4) Debiti verso banche / C) Attivo circolante  | 49,87 %        | 62,68 %        | (20,44) %    |
| L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario |                |                |              |
| <b>Indice di indebitamento</b>   |                |                |              |
| = [ TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto ] / A)<br>Patrimonio netto   | 2,10           | 1,92           | 9,37 %       |
| L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio                                 |                |                |              |
| <b>Quoziente di indebitamento finanziario</b>  |                |                |              |
| = [ D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso                       | 0,63           | 0,64           | (1,56) %     |

| INDICE   | Esercizio 2022 | Esercizio 2021 | Variazioni % |
|--|----------------|----------------|--------------|
| <b>soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti rappresentati da titoli di credito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti + D.11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti ] / A) Patrimonio Netto</b>  |                |                |              |
| L'indice misura il rapporto tra il ricorso al capitale finanziamento (capitale di terzi, ottenuto a titolo oneroso e soggetto a restituzione) e il ricorso ai mezzi propri dell'azienda  |                |                |              |
| <b>Mezzi propri su capitale investito</b>  |                |                |              |
| = A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO  | 32,22 %        | 34,24 %        | (5,90) %     |
| L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi   |                |                |              |
| <b>Oneri finanziari su fatturato</b>   |                |                |              |
| = C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)   | 0,69 %         | 0,21 %         | 228,57 %     |
| L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda   |                |                |              |
| <b>Indice di disponibilità</b>   |                |                |              |
| = [ A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti ] / [ D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti ] | 95,74 %        | 169,19 %       | (43,41) %    |
| L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (includendo quindi il magazzino)   |                |                |              |
| <b>Margine di struttura primario</b>   |                |                |              |
| = [ A) Patrimonio Netto - ( B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo) ] ]  | (5.107.205,00) | (1.381.704,00) | (269,63) %   |
| E' costituito dalla differenza tra il Capitale Netto e le Immobilizzazioni nette. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con mezzi propri gli investimenti in immobilizzazioni.  |                |                |              |
| <b>Indice di copertura primario</b>  |                |                |              |
| = [ A) Patrimonio Netto ] / [ B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo) ] ]  | 0,53           | 0,81           | (34,57) %    |
| E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta  |                |                |              |

| INDICE   | Esercizio 2022 | Esercizio 2021 | Variazioni % |
|--|----------------|----------------|--------------|
| con mezzi propri.  |                |                |              |
| <b>Margine di struttura secondario</b>   |                |                |              |
| = [ A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo) ] - [ B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo) ]   | (313.893,00)   | 4.132.973,00   | (107,59) %   |
| E' costituito dalla differenza fra il Capitale Consolidato (Capitale Netto più Debiti a lungo termine) e le immobilizzazioni. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con fonti consolidate gli investimenti in immobilizzazioni.   |                |                |              |
| <b>Indice di copertura secondario</b>  |                |                |              |
| = [ A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo) ] / [ B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo) ]   | 0,97           | 1,56           | (37,82) %    |
| E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.   |                |                |              |
| <b>Capitale circolante netto</b>   |                |                |              |
| = [ A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti ] - [ D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti ] | (313.893,00)   | 4.132.973,00   | (107,59) %   |
| E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti  |                |                |              |
| <b>Margine di tesoreria primario</b>   |                |                |              |
| = [ A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti ] - [ D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti ]                  | (313.893,00)   | 4.132.973,00   | (107,59) %   |
| E' costituito dalla differenza in valore assoluto fra liquidità immediate e differite e le passività correnti. Esprime la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni correnti con le proprie liquidità   |                |                |              |
| <b>Indice di tesoreria primario</b>  |                |                |              |

| INDICE   | Esercizio 2022 | Esercizio 2021 | Variazioni % |
|--|----------------|----------------|--------------|
| = [ A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.II.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti ] / [ D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti ] | 95,74 %        | 169,19 %       | (43,41) %    |
| L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine   |                |                |              |

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 all'incorporazione delle immobilizzazioni di proprietà delle società EMMINA S.r.l. e LE VILLE DI CHIARA S.r.l. a seguito della fusione con queste ultime società. Anche per quanto riguarda il capitale circolante netto, nonchè il margine e l'indice di tesoreria, le relative variazioni sono dovute al fatto che nel presente esercizio è rimasto in essere tra le immobilizzazioni finanziarie il solo credito nei confronti della controllata EMMA VILLAS EVENTI S.r.l., pari ad Euro 2.207,00, in quanto le società EMMINA S.r.l. e LE VILLE DI CHIARA S.r.l. sono state incorporate con atto di fusione del 18/03/2022 e pertanto le relative voci di credito e debito sono state annullate con la registrazione dell'operazione di fusione stessa.

| <b>Indebitamento Finanziario Netto<br/>(Dati in migliaia Euro)</b> | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>Var %</b> |
|--|-------------------|-------------------|--------------|
| A. Disponibilità liquide   | (2.066)           | (1.964)           | 5%           |
| B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide                       | -                 | -                 | n/a          |
| C. Altre attività correnti   | (3.399)           | (2.607)           | 30%          |
| <b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>                                | <b>(5.465)</b>    | <b>(4.571)</b>    | <b>20%</b>   |
| E. Debito finanziario corrente                                     | -                 | -                 | n/a          |
| F. Parte corrente del debito finanziario non corrente              | 1.013             | 425               | 138%         |
| <b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>               | <b>1.013</b>      | <b>425</b>        | <b>138%</b>  |
| <b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)</b>         | <b>(4.452)</b>    | <b>(4.146)</b>    | <b>7%</b>    |
| I. Debito finanziario non corrente                                 | 2.638             | 3.402             | -22%         |
| 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>2.638</b>      | <b>3.402</b>      | <b>-22%</b>  |
| <b>M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)</b>               | <b>(1.814)</b>    | <b>(744)</b>      | <b>144%</b>  |

Si specifica che l'indebitamento finanziario netto, come sopra rappresentato, è stato calcolato in conformità agli Orientamenti dell'ESMA del 04/03/2021 in materia di obblighi di informativa ai sensi del nuovo regolamento sul prospetto (Regulation (EU) 2017/1129 e Regolamenti Delegati EU 2019/980 e2019/979).

Per il dettaglio delle variazioni intercorse nell'esercizio si rimanda a quanto descritto nella relativa sezione dello Stato patrimoniale.

## Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del conto economico.

| <b>Conto Economico riclassificato<br/>(Dati in migliaia di Euro)</b>  | <b>31.12.2022</b> | <b>%<br/>(*)</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>%<br/>(*)</b> | <b>Var %</b> |
|---|-------------------|------------------|-------------------|------------------|--------------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni                              | 28.367            | 98%              | 18.125            | 98%              | 57%          |
| Altri ricavi e proventi   | 506               | 2%               | 352               | 2%               | 26%          |
| <b>Valore della produzione</b>  | <b>28.873</b>     | <b>100%</b>      | <b>18.477</b>     | <b>100%</b>      | <b>56%</b>   |
| Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. |                   |                  |                   |                  |              |
| Rimanenze   | (16.316)          | -57%             | (10.868)          | -59%             | 48%          |
| Costi per servizi   | (7.351)           | -25%             | (4.908)           | -27%             | 50%          |
| Costi per godimento di beni di terzi                                  | (256)             | -1%              | (615)             | -3%              | -58%         |
| Costi del personale   | (1.187)           | -4%              | (566)             | -3%              | 110%         |
| Oneri diversi di gestione   | (2.466)           | -9%              | (936)             | -5%              | 9%           |
| <b>EBITDA</b>   | <b>1.297</b>      | <b>4%</b>        | <b>584</b>        | <b>3%</b>        | <b>122%</b>  |
| Ammortamenti e svalutazioni   | (636)             | -2%              | (129)             | -1%              | 393%         |
| Accantonamenti  | -                 | 0%               | -                 | 0%               | n/a          |
| <b>EBIT</b>   | <b>660</b>        | <b>2%</b>        | <b>455</b>        | <b>2%</b>        | <b>45%</b>   |
| Resultato finanziario   | (183)             | -1%              | (34)              | 0%               | 439%         |
| <b>EBT</b>  | <b>478</b>        | <b>2%</b>        | <b>421</b>        | <b>2%</b>        | <b>13%</b>   |
| Imposte d'esercizio   | (310)             | -1%              | (143)             | -1%              | 117%         |
| <b>Risultato d'esercizio</b>  | <b>168</b>        | <b>1%</b>        | <b>279</b>        | <b>2%</b>        | <b>-40%</b>  |

(\*) Incidenza rispetto il Valore della produzione

(\*\*) L' EBITDA Aggiustato misura l'EBITDA, come di seguito definito, rettificato da costi e ricavi in eccesso o non ricorrenti e da componenti straordinari. L'EBITDA Aggiustato non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi della società. Poiché la composizione dell'EBITDA Aggiustato non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

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

(\*\*\*\*) L'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 nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi della società. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

| <b>EBITDA Adjusted<br/>(Dati in Euro/000)</b> | <b>31.12.22</b> | <b>Note</b> |
|---|-----------------|-------------|
| <b>EBITDA</b>                                 | <b>1.297</b>    |             |
| Proventi straordinari                         | (64)            | [1]         |
| Oneri straordinari                            | 1.707           | [2]         |
| <b>EBITDA ADJUSTED</b>                        | <b>2.939</b>    |             |

[1] e [2] Per i dettagli degli *adjustment* si rinvia alla tabella a pagina 10 della presente relazione

L'incremento dei ricavi delle vendite riflette il processo di consolidamento intrapreso da Emma Villas in un mercato sempre più in crescita: Nel 2022 la Società ha commercializzato 492 ville (vs 427 nel 2021) per un totale di circa 7.390 settimane prenotate (+55% vs 2021),

principalmente concentrate nel periodo giugno/settembre confermandosi il primo operatore in Italia per numero di Proprietà Gestite in Esclusiva. Il forte incremento delle settimane prenotate è stato reso possibile anche dal rafforzamento e conseguente incremento delle prenotazioni attraverso il canale indiretto, che ha consentito di mitigare il problema delle settimane invendute e di incrementare il numero di settimane prenotate anche nei mesi di bassa stagione.

L'EBITDA risulta in crescita rispetto allo scorso esercizio, anche in presenza di un aumento generalizzato dei costi operativi sostenuti per finanziare la crescita del fatturato. Infatti, tra i costi per servizi i maggiori incrementi si sono registrati nei costi per intermediazione di vendita, spese di viaggio e rappresentanza nonché nei costi sostenuti per i lavoratori autonomi. La riduzione nei costi per godimento beni di terzi si ha per effetto della fusione per incorporazione del compendio immobiliare in capo alla società Ville di Chiara con conseguente venir meno del canone di locazione. Co riferimento ai costi del personale, parte dell'aumento del costo deriva dal subentro nei contratti di lavori delle società fuse.

L'EBIT, anche se in crescita rispetto allo scorso esercizio, risente pesantemente dell'ammortamento del marchio, essendo il primo anno post rivalutazione e, quindi, il primo periodo di ammortamento. Significativo anche l'ammortamento della voce terreni e fabbricati relativamente al compendio immobiliare acquisito dalla fusione.

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

| <b>RICAVI</b>         | <b>IMPORTI</b> | <b>DESCRIZIONE</b>    |
|-----------------------|----------------|-----------------------|
| Sopravvenienze attive | 63.708         | Natura straordinaria. |
| <b>TOTALE:</b>        | <b>63.708</b>  |                       |

| <b>COSTI</b>                        | <b>IMPORTI</b>   | <b>DESCRIZIONE</b>   |
|-------------------------------------|------------------|--|
| Acquisizioni Immobili da locare     | 187.477          | Rimborsi "caro energia" a venti natura straordinaria.  |
| Serv. Foto/Home Staging/Virtual 360 | 40.000           | Natura straordinaria - Costi per "Virtual tour" (i costi di Hosting non sono rilevanti: € 30 a struttura pari a circa 5.000 annui) |
| Consulenze                          | 31.343           | Costi per quotazione   |
| Sanzioni                            | 131.392          | Natura straordinaria - Sanzioni su ritardi nei versamenti IVA  |
| Perdite su crediti-EMMINA           | 48.002           | Natura straordinaria - Perdite su crediti soc. incorporate   |
| Perdite su crediti-VC               | 675.958          | Natura straordinaria - Perdite su crediti soc. incorporate   |
| IMU                                 | 24.850           | Natura straordinaria - dal 2023 non vi sono immobili di proprietà  |
| Sopravvenienze passive              | 564.132          | Natura straordinaria - rettifica fatture da emettere Società incorporate   |
| Sopravvenienza passiva indeducibile | 3.474            | Natura straordinaria   |
| <b>TOTALE:</b>                      | <b>1.706.627</b> |  |

## Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

| <b>INDICE</b>  | <b>Esercizio 2022</b> | <b>Esercizio 2021</b> | <b>Variazioni %</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>R.O.E.</b>  |                       |                       |                     |
| = 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A)<br>Patrimonio netto  | 2,91 %                | 4,66 %                | (37,55) %           |
| L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa   |                       |                       |                     |
| <b>R.O.I.</b>  |                       |                       |                     |
| = [ [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria) ] - [ B) Costi della produzione (quota | 14,60 %               | 5,95 %                | 145,38 %            |

| INDICE   | Esercizio 2022 | Esercizio 2021 | Variazioni % |
|--|----------------|----------------|--------------|
| <b>ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione<br/>(quota ordinaria) - B.10) Ammortamenti e<br/>svalutazioni (quota ordinaria) ] - [ B.10)<br/>Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)<br/>]]] / TOT. ATTIVO</b>  |                |                |              |
| L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica   |                |                |              |
| <b>R.O.S.</b>  |                |                |              |
| $= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)$   |                |                |              |
| L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo   |                |                |              |
| <b>R.O.A.</b>  |                |                |              |
| $= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] / TOT. ATTIVO$   |                |                |              |
| L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria   |                |                |              |
| <b>E.B.I.T. NORMALIZZATO</b>   |                |                |              |
| $= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni (quota ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (quota ordinaria) + C.17-bis) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (quota ordinaria) ]$ |                |                |              |
| E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari.  |                |                |              |
| <b>E.B.I.T. INTEGRALE</b>  |                |                |              |
| $= [ A) Valore della produzione - B) Costi della produzione + C.15) Proventi da partecipazioni + C.16) Altri proventi finanziari + C.17-bis) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie$   |                |                |              |
| E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con esclusione degli oneri finanziari) e dell'area straordinaria.  |                |                |              |

## Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del codice civile.

### Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2428, comma 1 del codice civile si attesta che eventuali rischi e/o incertezze possono derivare da:

- Rischi geopolitici: la società è esposta ai rischi connessi all'attuale e futura congiuntura politico-economica globale, europea ed italiana, in particolare attualmente legata al perdurare della guerra in Ucraina, la cui evoluzione e i cui impatti politici ed economici di lungo periodo sono ancora incerti e di difficile valutazione. Non si può, pertanto, escludere che il manifestarsi e/o il perdurare di eventuali fenomeni di recessione economica e/o di instabilità politica nonché eventuali future ripercussioni negative, anche significative, sull'economia globale, europea e/o nazionale, possano determinare un indebolimento della domanda dei servizi di Emma Villas con possibili effetti negativi sull'attività e sulle prospettive nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società stessa.

Si fa presente comunque che, ad oggi, le prenotazioni ed il relativo fatturato sono in crescita.

- Rischi legati all'indebitamento finanziario: si tratta del rischio che in futuro la società non riesca a negoziare e ottenere i finanziamenti necessari per lo sviluppo della propria attività o per il rifinanziamento di quelli a scadenza, con le modalità, i termini e le condizioni offerte finora dagli attuali creditor, ovvero di risultare inadempiente relativamente ad alcune clausole e impegni assunti con la sottoscrizione dei contratti di finanziamento che potrebbero comportare il sorgere dell'obbligo di rimborsare anticipatamente le somme oggetto di finanziamento.

Tale rischio è considerato di lieve rilevanza, in quanto ad oggi la società non ha mai incontrato difficoltà né ad ottenere finanziamenti, né nel rimborso degli stessi, in relazione ai quali ad oggi si è in pari con le rate scadute.

- Rischi legati all'eventuale mancato rinnovo dei contratti con gli host: nell'ambito dello svolgimento della propria attività la società sottoscrive con i proprietari degli immobili contratti, mediamente, di durata biennale, con rinnovo automatico salvo disdetta da comunicarsi in anticipo rispetto alla scadenza ed è pertanto esposta al rischio che i rapporti con gli host non siano rinnovati alla loro scadenza.

Tale rischio è considerato di lieve rilevanza, in quanto, al contrario, si stanno acquisendo nuovi contratti con altri host.

- Rischi informatici:l'attività svolta dalla società Emma Villas 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 il Gruppo a sospendere o interrompere l'attività.

In relazione a quanto sopra, la società adotta 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).

### Principali indicatori non finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2 del codice civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

### Informativa sull'ambiente

Si attesta che la società sta impostando gli indicatori di sostenibilità che verranno implementati nel corso del prossimo esercizio.

## Informazioni sulla gestione del personale

Ai fini di una migliore comprensione della situazione della società e dell'andamento della gestione si forniscono alcune informazioni inerenti la gestione del personale.

In particolare, si segnala che l'incremento del costo del personale da Euro 566.401 ad Euro 1.186.941 è dovuto al trasferimento ad EMMA VILLAS S.r.l. dei dipendenti delle società incorporate LE VILLE DI CHIARA S.r.l. ed EMMINA S.r.l., con conseguente aumento del numero di lavoratori medi da n. 13 nel 2021 a n. 30 nel 2022.

Nel corso del 2022, per supportare la crescita aziendale e l'allineamento di standard e processi, nasce l'Academy del Gruppo. Un progetto – piattaforma (aula + on line + sezioni web dedicate con accesso riservato) dedicato alla formazione, professionalizzazione e sviluppo di figure chiave per l'azienda.

## Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato dall'art. 2428, comma 3, punto 1 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

## Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Si precisa che sono stati intrattenuti rapporti con le società di cui al punto 2 terzo comma dell'art. 2428 del codice civile, come meglio dettagliato nelle tabelle seguenti. Si specifica che:

- gli importi relativi ai crediti verso le consociate iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie sono relativi a crediti per finanziamenti effettuati a favore della società partecipata EMMA VILLAS EVENTI S.R.L.;
- gli importi relativi ai costi sostenuti nei confronti della società consociata EMMA VILLAS VITT S.S.D. A R.L. si riferiscono a sponsorizzazioni iscritte tra i costi per servizi del conto economico;
- gli importi relativi ai costi sostenuti nei confronti della società consociata EMV INTERNATIONAL LTD si riferiscono a costi per locazioni, quale proprietaria di strutture affittate da EMMA VILLAS S.R.L.

Si dà atto che, con atto di fusione del 18/03/2022, la società ha incorporato le proprie controllate EMMINA S.R.L. e LE VILLE DI CHIARA S.R.L.

L'effetto della fusione ha consentito ad Emma Villas di ottimizzare:

- la struttura organizzativa;
- la compensazione delle partite a debito/credito;
- il contenimento dei costi.

Si precisa inoltre che, nel medesimo esercizio 2022, è stata eseguita l'operazione di scissione dei due rami d'azienda di proprietà della società e più precisamente:

- Ramo d'azienda servizi di prenotazione e altre attività di assistenza turistica;
- Ramo d'azienda immobiliare.

La suddetta operazione ha consentito di separare il patrimonio immobiliare dall'attività operativa, per una migliore gestione del *core business*.

Per quanto riguarda gli effetti dell'operazione di scissione sul patrimonio della società EMMA VILLAS S.r.l. si rinvia a quanto dettagliato in nota integrativa.

## Crediti verso le consociate iscritti nelle Immobilizzazioni

| Descrizione            | Esercizio 2022 | Esercizio 2021   | Variazione assoluta |
|------------------------|----------------|------------------|---------------------|
| LE VILLE DI CHIARA SRL | -              | 3.251.337        | -3.251.337          |
| EMMINA SRL             | -              | 734.487          | -734.487            |
| EMMA VILLAS EVENTI SRL | 2.207          | 1.777            | 430                 |
| <b>Totali</b>          | <b>2.207</b>   | <b>3.987.600</b> | <b>3.985.393-</b>   |

### Costi sostenuti nei confronti delle società consociate

| Descrizione                    | Esercizio 2022   | Esercizio 2021 | Variazione assoluta |
|--------------------------------|------------------|----------------|---------------------|
| EMMA VILLAS VITT S.S.D. A R.L. | 704.488          | 515.901        | 188.587             |
| EMV INTERNATIONAL LTD          | 583.427          | -              | 583.427             |
| <b>Totale</b>                  | <b>1.287.915</b> | <b>515.901</b> | <b>772.014</b>      |

### Azioni proprie

La società non è in possesso di azioni proprie in portafoglio. A tal proposito, si precisa che il capitale sociale non è rappresentato da azioni.

### Azioni/quote della società controllante

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

### Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si segnala il conflitto tra Russia ed Ucraina, il quale continua a costituire un elemento di preoccupazione, in relazione al possibile calo di prenotazioni da parte dei clienti provenienti dai suddetti territori.

Quanto indicato in precedenza non ha, tuttavia, avuto un impatto negativo sul risultato dell'anno 2022, il quale è anzi aumentato di circa il 27% rispetto all'esercizio precedente, e riteniamo che non lo avrà nemmeno sul prossimo anno (viste le prenotazioni del I trimestre 2023); pertanto si ritiene che vi siano i presupposti per redigere il bilancio secondo il principio della continuità aziendale.

Si dà inoltre atto che dall'esercizio 2023, a seguito dell'operazione di scissione del ramo d'azienda immobiliare, la società potrà concentrare le proprie energie sulla sola attività caratteristica.

Per i dettagli della suddetta operazione, si rinvia a quanto già descritto sopra ed in nota integrativa.

### Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6-bis del codice civile, si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale.

### Sedi secondarie

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

| Indirizzo                  | Località |
|----------------------------|----------|
| ZONA INDUSTRIALE PAIP, SNC | CHIUSI   |

## Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella nota integrativa, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Roma, 30/05/2023

Giammarco Bisogno, Amministratore Unico

**Emma Villas S.r.l.**

Relazione della società di revisione  
indipendente ai sensi dell'art. 14 del  
D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022

Protocollo RC105732022BD3519



**Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

Al socio unico della  
Emma Villas S.r.l.

**Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio****Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Emma Villas S.r.l. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

---

**Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

---

**Richiamo di informativa**

Richiamiamo l'attenzione sull'informativa fornita dagli amministratori al paragrafo "Fatti di particolare rilievo" della relazione sulla gestione nel quale illustrano le operazioni straordinarie di fusione avvenute nel corso dell'anno con le controllate Emmina s.r.l. e Le ville di Chiara S.r.l..

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

---

**Altri aspetti**

Il bilancio della Emma Villas S.r.l., nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore.

---

**Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio**

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Bari, Bologna, Brescia, Cagliari, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Verona

---

### Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.

Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

---

**Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari****Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10**

Gli amministratori della Emma Villas S.r.l. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Emma Villas S.r.l. al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

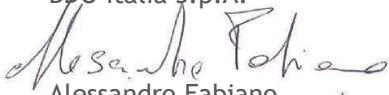
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Emma Villas S.r.l. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Emma Villas S.r.l. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 29 giugno 2023

BDO Italia S.p.A.



Alessandro Fabiano  
Socio

EMMA VILLAS SRL – UNIPERSONALE

Sede in ROMA - Via Duccio di Buoninsegna n. 22

Capitale Sociale: Euro 60.000,00 i.v.

Iscritta alla C.C.I.A.A. di ROMA

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 01188760522

Partita IVA: 01188760522 - N. Rea: RM-1299311

**VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA**

L'anno 2023 il giorno 29 giugno, alle ore 15:00, in Chiusi Zona Industriale Paip Snc Frazione Le Biffe, si è riunita l'assemblea ordinaria della società EMMA VILLAS SRL per discutere e deliberare sul seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

1. Esame del Bilancio al 31/12/2022, Relazione sulla gestione, Relazione della Società di Revisione, deliberazioni ex art. 2364, comma 1, n. 1, Codice Civile;
2. Varie ed eventuali.

E' presente l'Amministratore Unico Sig. Bisogno Giammarco e risulta altresì rappresentato in proprio e per delega l'intero capitale sociale, come segue:

- Bisogno Giammarco Euro 60.000,00.

A sensi dello Statuto assume la Presidenza il sig. Bisogno Giammarco e l'Assemblea chiama a fungere da segretaria la Sig.ra Lupi Monia, che accetta.

Il Presidente, constatata e fatta constatare la regolare costituzione dell'assemblea in forma totalitaria per le presenze di cui sopra, e dichiarandosi i presenti sufficientemente edotti sugli argomenti da discutere, dichiara aperta la discussione sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Preliminamente, il Presidente dà atto che la società, ai sensi dell'art. 2364 Cod. Civ, ha usufruito della possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. In particolare le ragioni di tale dilazione sono da ricondursi all'incorporazione delle società EMMINA SRL e LE VILLE DI CHIARA SRL a seguito della fusione con queste ultime, nonché alla successiva scissione parziale con FOLLIA SRL e ad altre operazioni straordinarie che la società ha intrapreso nel corso dell'esercizio.

**Punto 1: Esame del Bilancio al 31/12/2022, Relazione sulla gestione, Relazione della Società di Revisione, deliberazioni ex art. 2364, comma 1, n. 1, Codice Civile**

Il Presidente, passando a trattare il primo punto all'ordine del giorno, dà lettura del Bilancio chiuso al 31/12/2022, composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa, nonché della Relazione sulla Gestione.

Si apre quindi la discussione sui documenti presentati e il Presidente fornisce i chiarimenti e le delucidazioni richieste dai presenti.

Viene inoltre data lettura della relazione della Società di Revisione BDO ITALIA S.p.A., dalla quale non emergono rilievi.

Al termine della discussione, durante la quale vengono soddisfatte tutte le richieste di informazioni formulate dai convenuti, l'assemblea, all'unanimità,

Delibera

di approvare il bilancio d'esercizio al 31/12/2022, accogliendo altresì il progetto di destinazione dell'utile di Euro 168.047 proposto nella Nota Integrativa, come segue:

- euro 168.047 a nuovo.

Null'altro essendovi a deliberare, e nessun altro chiedendo la parola sulle varie ed eventuali, il Presidente dichiara sciolta la riunione alle ore 15,45 previa lettura e approvazione del presente verbale.

Il Presidente

---

(Bisogno Giammarco)

Il Segretario

---

(Lupi Monia)

Il sottoscritto Bisogno Giammarco, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.