

EMMA VILLAS SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	VIA ANTONIO BERTOLONI 8 ROMA RM
Codice Fiscale	01188760522
Numero Rea	RM 1299311
P.I.	01188760522
Capitale Sociale Euro	69.695 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	799019
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	784.957	400.024
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5.688.320	6.044.160
7) altre	344.787	92.834
Totale immobilizzazioni immateriali	6.818.064	6.537.018
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	-	3.733.942
2) impianti e macchinario	1.337	2.592
3) attrezzature industriali e commerciali	8.617	11.304
4) altri beni	144.222	41.299
Totale immobilizzazioni materiali	154.176	3.789.137
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	286.086	238.086
Totale partecipazioni	286.086	238.086
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.207	2.207
Totale crediti verso imprese controllate	2.207	2.207
Totale crediti	2.207	2.207
3) altri titoli	1.950	1.950
Totale immobilizzazioni finanziarie	290.243	242.243
Totale immobilizzazioni (B)	7.262.483	10.568.398
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	68.078	-
Totale rimanenze	68.078	-
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.503.296	832.486
Totale crediti verso clienti	2.503.296	832.486
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	590.531	138.619
Totale crediti tributari	590.531	138.619
5-ter) imposte anticipate	15.240	-
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	762.394	559.065
esigibili oltre l'esercizio successivo	27.950	325.552
Totale crediti verso altri	790.344	884.617
Totale crediti	3.899.411	1.855.722
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
5) strumenti finanziari derivati attivi	81.479	162.055
6) altri titoli	3.371.033	3.236.901
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.452.512	3.398.956

IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.387.918	2.064.644
3) danaro e valori in cassa	3.908	1.035
Totale disponibilità liquide	2.391.826	2.065.679
Totale attivo circolante (C)	9.811.827	7.320.357
D) Ratei e risconti	153.001	62.237
Totale attivo	17.227.311	17.950.992
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	69.695	60.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.189.655	-
III - Riserve di rivalutazione	955.761	4.029.877
IV - Riserva legale	12.000	12.000
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	81.478	162.055
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	524.840	1.352.559
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	936.553	168.047
Totale patrimonio netto	5.769.982	5.784.538
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.639.374	1.741.927
4) altri	43.500	-
Totale fondi per rischi ed oneri	1.682.874	1.741.927
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	462.606	413.093
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.022.986	1.012.563
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.618.288	2.638.292
Totale debiti verso banche	2.641.274	3.650.855
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.338.353	1.518.199
Totale debiti verso fornitori	1.338.353	1.518.199
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.249.931	1.680.528
Totale debiti tributari	1.249.931	1.680.528
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	63.562	42.799
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	63.562	42.799
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.004.003	3.099.186
Totale altri debiti	4.004.003	3.099.186
Totale debiti	9.297.123	9.991.567
E) Ratei e risconti	14.726	19.867
Totale passivo	17.227.311	17.950.992

Conto economico

31-12-2023 31-12-2022

Conto economico	31-12-2023	31-12-2022
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.520.730	28.367.085
5) altri ricavi e proventi		
altri	658.490	506.086
Totale altri ricavi e proventi	658.490	506.086
Totale valore della produzione	33.179.220	28.873.171
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	17.424.956	16.316.399
7) per servizi	10.684.835	7.351.108
8) per godimento di beni di terzi	498.318	255.662
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.034.111	825.779
b) oneri sociali	264.708	212.043
c) trattamento di fine rapporto	78.411	81.945
e) altri costi	-	67.174
Totale costi per il personale	1.377.230	1.186.941
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	583.057	522.756
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	15.713	113.638
Totale ammortamenti e svalutazioni	598.770	636.394
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(68.078)	-
12) accantonamenti per rischi	43.500	-
14) oneri diversi di gestione	1.357.878	2.466.413
Totale costi della produzione	31.917.409	28.212.917
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.261.811	660.254
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	128.502	13.982
Totale proventi diversi dai precedenti	128.502	13.982
Totale altri proventi finanziari	128.502	13.982
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	140.845	196.538
Totale interessi e altri oneri finanziari	140.845	196.538
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(12.343)	(182.556)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	67.727	-
Totale rivalutazioni	67.727	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	67.727	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.317.195	477.698
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	498.435	412.204
imposte differite e anticipate	(117.793)	(102.553)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	380.642	309.651
21) Utile (perdita) dell'esercizio	936.553	168.047

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2023 31-12-2022

Rendiconto finanziario, metodo indiretto			
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)			
Utile (perdita) dell'esercizio	936.553	168.047	
Imposte sul reddito	380.642	309.651	
Interessi passivi/(attivi)	12.343	182.556	
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	1.447.331	762.807	
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto			
Accantonamenti ai fondi	121.911	81.945	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	598.770	636.394	
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(170.280)	(121.058)	
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	550.401	597.281	
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.997.732	1.360.088	
Variazioni del capitale circolante netto			
Decreimento/(Incremento) delle rimanenze	(68.078)	-	
Decreimento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.670.810)	30.507	
Incremento/(Decreimento) dei debiti verso fornitori	(179.846)	200.821	
Decreimento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(90.764)	(49.481)	
Incremento/(Decreimento) dei ratei e risconti passivi	(5.141)	(2.664)	
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(296.221)	(18.651)	
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.310.860)	160.532	
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(313.128)	1.520.620	
Altre rettifiche			
Interessi incassati/(pagati)	(12.343)	(182.556)	
(Imposte sul reddito pagate)	(380.642)	(130.815)	
(Utilizzo dei fondi)	(28.898)	(102.553)	
Totale altre rettifiche	(421.883)	(415.924)	
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(735.011)	1.104.696	
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento			
Immobilizzazioni materiali			
(Investimenti)	(150.102)	(13.710)	
Immobilizzazioni immateriali			
(Investimenti)	(864.103)	(263.609)	
Immobilizzazioni finanziarie			
(Investimenti)	(48.000)	(69.717)	
Attività finanziarie non immobilizzate			
(Investimenti)	(66.405)	(231.086)	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.128.610)	(578.122)	
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
Mezzi di terzi			
Incremento/(Decreimento) debiti a breve verso banche	2.980	-	
(Rimborso finanziamenti)	(1.012.562)	(425.188)	
Mezzi propri			
Aumento di capitale a pagamento	3.199.350	-	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.189.768	(425.188)	
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	326.147	101.386	

Disponibilità liquide a inizio esercizio			
Depositi bancari e postali	2.064.644	1.951.272	
Danaro e valori in cassa	1.035	13.021	
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.065.679	1.964.293	
Disponibilità liquide a fine esercizio			
Depositi bancari e postali	2.387.918	2.064.644	
Danaro e valori in cassa	3.908	1.035	
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.391.826	2.065.679	

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2023.

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, il risultato economico ed i flussi di cassa 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.

Emma Villas S.p.A. al 31 dicembre 2023 si è avvalsa della facoltà di esonero di redazione del Bilancio Consolidato 2023 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 oltre al fatto che ai sensi del comma 3-bis dello stesso articolo le imprese controllate dalla Società, individualmente e nel loro insieme, sono irrilevanti (scarsa significatività).

Si dà atto inoltre che, con atto di scissione del 20/12/2022, iscritto presso la c.c.i.a.a. in data 01/02/2023, 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, confluito nella beneficiaria FOLLIA S.r.l., per una migliore gestione del core business.

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

	DARE	AVERE
ATTIVITA'		
TERRENI E FABBRICATI		3.979.653
ALTRI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		105.075
IMPIANTI E MACCHINARI		1.356
ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI		2.331
CREDITI VARI		300.553
TOTALE ATTIVITA'		4.388.967
PASSIVITA'		
FONDI AMMORTAMENTO FABBRICATI	245.711	
FONDI AMMORTAMENTO IMPIANTI E MACCHINARI	163	
FONDI AMM.TO, .ATTREZZ.. INDUSTR. E COMMERC.	2.185	
FONDI AMMORTAMENTO ALTRI BENI MATERIALI	71.026	
RISERVA DI RIVALUTAZIONE MARCHIO	3.074.116	
UTILE/PERDITA PORTATI DA ESERCIZI PRECEDENTI	995.766	
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		4.388.967

Nell'esercizio 2023 è stata inoltre conclusa l'operazione di quotazione su Euronext Growth Milan, previa trasformazione in Società per Azioni ed aumento di capitale deliberati con verbale di assemblea straordinaria del 13/07/2023.

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. Peraltra 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
concessioni, licenze, marchi e diritti simili	
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, belli, 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.

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

Per i debiti iscritti 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 € 583.057, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 6.818.064.

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
Valore di inizio esercizio				
Costo	687.779	-	271.465	959.244
Rivalutazioni	-	6.400.000	-	6.400.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	287.755	355.840	178.631	822.226
Valore di bilancio	400.024	6.044.160	92.834	6.537.018
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	519.930	-	344.173	864.103
Ammortamento dell'esercizio	134.997	355.840	92.220	583.057
Totale variazioni	384.933	(355.840)	251.953	281.046
Valore di fine esercizio				
Costo	1.207.709	-	615.638	1.823.347
Rivalutazioni	-	6.400.000	-	6.400.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	422.752	711.680	270.851	1.405.283
Valore di bilancio	784.957	5.688.320	344.787	6.818.064

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	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese d'impianto e ampliamento	129.466	215.156	85.690-	40-
	Spese ricerca e sviluppo	629.141	132.168	496.973	376
	Progetto Net Strategy	26.350	52.700	26.350-	50-
	Totale	784.957	400.024	384.933	

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

operativa dell'azienda. In particolare vi è tutta la consulenza ricevuta da vari professionisti (legali, commercialisti, 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	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>					
Marchio EMMA VILLAS		5.688.320	6.044.160	(355.840)	(9)
Totale		5.688.320	6.044.160	(355.840)	

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	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Altre immobilizzazioni immateriali</i>					
Spese pubblicità pluriennale			3.905	(3.905)	(100)
Altri costi pluriennali (ex Le Ville di Chiara)		14.431	22.731	(8.300)	(37)
Migliorie su beni di terzi		330.356	66.198	264.158	399
Totale		344.787	92.834	251.953	

La variazione della presente voce è dovuta in particolare alla contabilizzazione delle poste relative alle migliorie apportate all'immobile ove è posta la sede operativa, nonché agli store fisici aperti dalla società a Siena, Orbetello e Porto Cervo.

L'apertura degli store in località turistiche importanti rientra nella strategia aziendale di sviluppo del brand attraverso la presenza fisica sul territorio.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 15.713, le immobilizzazioni materiali ammontano ad € 154.176.

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
Valore di inizio esercizio					

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Costo	3.830.698	2.592	13.046	236.459	4.082.795
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	96.756	-	1.742	195.160	293.658
Valore di bilancio	3.733.942	2.592	11.304	41.299	3.789.137
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	150.102	150.102
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	3.733.942	1.213	146	34.049	3.769.350
Ammortamento dell'esercizio	-	42	2.541	13.130	15.713
Totale variazioni	(3.733.942)	(1.255)	(2.687)	102.923	(3.634.961)
Valore di fine esercizio					
Costo	(148.955)	1.236	10.715	281.486	144.482
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(148.955)	(101)	2.098	137.264	(9.694)
Valore di bilancio	-	1.337	8.617	144.222	154.176

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

DESCRIZIONE	VALORE INIZIO ESERCIZIO	INCREMENTI PER ACQUISIZIONI	DECREMENTI PER SCISSIONE	AMM.TI	VALORE FINE ESERCIZIO
Terreni e fabbricati	3.733.942	-	(3.733.942)	-	-
Macchine d'ufficio elettroniche	4.243	32.167	-	(5.228)	31.181
Mobili e arredi	34.130	117.935	(34.049)	(5.952)	112.065
Autoveicoli	2.925	-	-	(1.950)	975
Impianti	2.592	-	(1.213)	(42)	1.337
Attrezzature	11.304	-	(146)	(2.541)	8.617
TOTALI:	3.789.137	150.102	(3.769.350)	(15.713)	154.176

Come indicato nella tabella sopra riportata, le variazioni rispetto all'esercizio precedente derivano per la quasi totalità dai decrementi dei beni oggetto dell'operazione di scissione con la società FOLLIA S.r.l.

Gli incrementi per acquisizioni sono invece relativi in particolare all'acquisto di arredi e macchine d'ufficio destinati agli store fisici "Emma Villas" aperti nel corso del 2023 a Siena, Orbetello e Porto Cervo.

Operazioni di locazione finanziaria

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

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	203.760
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	32.538
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	48.907
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	6.477

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

L'incremento del valore delle partecipazioni di € 48.000 è relativo all'incremento della quota di partecipazione nella società EMV INTERNATIONAL LTD.

	Partecipazioni in imprese controllate	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio			
Costo	238.086	238.086	-
Valore di bilancio	238.086	238.086	1.950
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	48.000	48.000	-
Totale variazioni	48.000	48.000	-
Valore di fine esercizio			
Costo	286.086	286.086	-
Valore di bilancio	286.086	286.086	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
EMV INTERNATIONAL LTD	INGHILTERRA		115	10.057	41.304	115	100,00%	284.336
EMMA VILLAS EVENTI S.R.L.	CHIUSI (SI)	01398490522	10.000	1	9.927	7.000	70,00%	1.750
Totale								286.086

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

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

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese controllate

Descrizione	Importo esercizio corrente	Importo esercizio precedente	Variazione
EMMA VILLAS EVENTI SRL	2.207	2.207	-
Totale	2.207	2.207	-

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.

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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	832.486	1.670.810	2.503.296	2.503.296	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	138.619	451.912	590.531	590.531	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	15.240	15.240		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	884.617	(94.273)	790.344	762.394	27.950
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.855.722	2.043.689	3.899.411	3.856.221	27.950

I crediti verso clienti si riferiscono in larga parte alle prenotazioni effettuate nell'esercizio tramite i portali, per soggiorni che avverranno nell'esercizio successivo, le cui somme vengono accreditate alla società al momento del check-in.

Di conseguenza, la variazione della presente voce rispetto all'esercizio precedente è dovuta in particolare all'utilizzo sempre maggiore dei portali di prenotazione.

Per quanto concerne i crediti tributari, sono così composti:

- Iva: euro 33.003;
- Erario c/sostituto d'imposta: euro 4.723;
- Acconti Ires: euro 48.951;
- Acconti Irap: euro 20.940;
- Ritenute su interessi attivi: euro 8.939;
- Credito d'imposta quotazione: euro 443.975;
- Crediti d'imposta vari: euro 30.000;

Le imposte anticipate si riferiscono:

- per euro 4.800 al compenso agli amministratori relativo al mese di dicembre 2023, il quale è stato corrisposto dopo il 12/01/2024 e pertanto sarà deducibile fiscalmente nell'esercizio 2024;
- per euro 10.440 all'accantonamento a fondo rischi ed oneri di euro 43.500 relativamente ad un contenzioso passivo conclusosi ad inizio 2024 con la corresponsione del suddetto importo accantonato, che pertanto sarà anch'esso deducibile fiscalmente nell'esercizio 2024.

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

- Acconti a proprietari e fornitori: euro 733.194;
- Altri crediti v/dipendenti: euro 29.200.

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

- Depositi cauzionali: euro 27.950.

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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	378.889	1.012.383	1.112.024	2.503.296

Area geografica	ITALIA	ALTRI PAESI UE	EXTRA-UE	Totale
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	590.531	-	-	590.531
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	15.240	-	-	15.240
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	790.344	-	-	790.344
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.775.004	1.012.383	1.112.024	3.899.411

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	162.055	(80.576)	81.479
Altri titoli non immobilizzati	3.236.901	134.132	3.371.033
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.398.956	53.556	3.452.512

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.

Tutto quanto sopra, come dettagliato nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	VALORE AL 31/12 /2023	VALORE AL 31/12 /2022
Polizza Unicredit 4030081 Unibonus business	€ 530.000	€ 445.585
Polizza Unicredit 7563387 Life bonus stars	€ 240.000	€ 230.416
Polizza Unicredit 7563341 Life bonus stars	€ 240.000	€ 240.000
Polizza Unicredit 7439576 Life bonus stars	€ 67.200	€ 65.137
Polizza Unicredit 7001439 Uniplan bonus	€ 38.848	€ 36.582
Polizza Unicredit 7001499 Uniplan bonus	€ 129.382	€ 122.426
Polizza Unicredit 7293580 Uniplan bonus	€ 97.873	€ 81.651
Polizza Unicredit 7722080 Life bonus stars	€ 452.878	€ 447.286
Polizza Unicredit 7122811 Uniplan bonus	€ 87.472	€ 81.542
Polizza Unicredit 7524487 Life bonus stars	€ 34.713	€ 31.888
Polizze Unicredit Unigarantito	€ 100.000	€ 100.000
Fondo Fideuram	€ 121.518	€ 123.238
Titoli vari	€ 631.149	€ 631.149
Altri titoli di investimento (ex Le Ville di Chiara S.r.l.)	€ 400.000	€ 400.000
Fondo BNL	€ 200.000	€ 200.000
Totale:	€ 3.371.033	€ 3.236.901

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
Depositi bancari e postali	2.064.644	323.274	2.387.918
Denaro e altri valori in cassa	1.035	2.873	3.908
Totale disponibilità liquide	2.065.679	326.147	2.391.826

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
Ratei attivi	843	(29)	814
Risconti attivi	61.394	90.793	152.187
Totale ratei e risconti attivi	62.237	90.764	153.001

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto:.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei attivi su competenze bancarie	814
	Risconti attivi su leasing	62.199
	Risconti attivi su assicurazioni	89.988
	Totale	153.001

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	Decrementi		
Capitale	60.000		-	9.695	-		69.695
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-		-	3.189.655	-		3.189.655
Riserve di rivalutazione	4.029.877		-	-	3.074.116		955.761
Riserva legale	12.000		-	-	-		12.000
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	162.055		-	-	80.577		81.478
Utili (perdite) portati a nuovo	1.352.559		168.047	-	995.766		524.840
Utile (perdita) dell'esercizio	168.047		(168.047)	-	-	936.553	936.553
Totale patrimonio netto	5.784.538		-	3.199.350	4.150.459	936.553	5.769.982

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

Tale riserva è stata ridotta per copertura delle differenze contabili derivanti dall'operazione di scissione sottoscritta con la società FOLLIA S.r.l.

Il valore della riserva di rivalutazione risulta pertanto così determinato:

Riserva di rivalutazione al 31/12/2022	€ 4.029.877
- Utilizzo per copertura differenze di scissione	(€ 3.074.116)
Riserva di rivalutazione al 31/12/2023:	€ 955.761

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	69.695	Capitale		-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.189.655	Capitale	A;B	3.189.655
Riserve di rivalutazione	955.761	Capitale	A;B	955.761
Riserva legale	12.000	Utili	B	12.000
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	81.478		E	-
Utili portati a nuovo	524.840	Utili	A;B;C	524.840
Totale	4.833.429			4.682.256

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Quota non distribuibile				4.157.416
Residua quota distribuibile				524.840

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

L'importo del fondo imposte differite di euro 1.639.374 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.

La voce "altri fondi" si riferisce all'accantonamento della somma di euro 43.500 relativamente ad un contenzioso passivo conclusosi ad inizio 2024 con la corresponsione del suddetto importo accantonato. Pertanto il relativo fondo sarà estinto nel prossimo esercizio.

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

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.741.927	-	1.741.927
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	43.500	43.500
Utilizzo nell'esercizio	102.553	-	102.553
Totale variazioni	(102.553)	43.500	(59.053)
Valore di fine esercizio	1.639.374	43.500	1.682.874

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.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	413.093
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	78.411
Utilizzo nell'esercizio	28.898
Totale variazioni	49.513
Valore di fine esercizio	462.606

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
Debiti verso banche	3.650.855	(1.009.581)	2.641.274	1.022.986	1.618.288

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso fornitori	1.518.199	(179.846)	1.338.353	1.338.353	-
Debiti tributari	1.680.528	(430.597)	1.249.931	1.249.931	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	42.799	20.763	63.562	63.562	-
Altri debiti	3.099.186	904.817	4.004.003	4.004.003	-
Totale debiti	9.991.567	(694.444)	9.297.123	7.678.835	1.618.288

Debiti verso banche

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

Voce	Debiti per conto corrente	Debiti per finanziamenti a medio termine	Totale
4)	2.981	2.638.293	2.641.274

Rispetto all'esercizio precedente, sono state rimborsate le rate scadute dei finanziamenti a medio termine in essere, per l'importo complessivo di euro 1.012.562, come da dettaglio seguente:

	Importo esercizio corrente	Importo esercizio precedente	Variazione
Mutuo San Paolo 66287508	147.289	248.530	(101.241)
Finanziamento INTESA 46210006	1.298.453	1.794.428	(495.975)
Finanziamento BNL 6152100	687.500	937.500	(250.000)
Finanziamento UNICREDIT 8715917	505.051	670.397	(165.346)
Totale:	2.638.293	3.650.855	(1.012.562)

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	1.074.151	1.364.914	(290.763)
	ALTRI PAESI UE	224.416	100.535	123.881
	EXTRA UE	39.786	52.750	(12.964)
	Totale	1.338.353	1.518.199	(179.846)

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 + sanzioni	136.538	963.315	(826.777)
	Ritenute su redditi lav. autonomo	80.268	42.786	37.482

Ritenute Irpef dipendenti	50.669	43.770	6.899
Ritenute d'acconto proprietari	254.422	198.853	55.569
Ires	556.168	294.886	261.282
Irap	171.866	136.918	34.948
Totale	1.249.931	1.680.528	(430.597)

Alla data della presente relazione sono stato poste in essere rateizzazioni per euro 401.758 per far fronte al pagamento dei suddetti debiti. Il saldo dei debiti per Ires ed Irap include euro 229.599 relativi ad anni precedenti che saranno versati nel corso dell'esercizio 2024.

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	62.568	28.510	34.058
	INPS amministratore	-	14.289	(14.289)
	INAIL	994	-	994
	Totale	63.562	42.799	20.763

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	3.675.655	2.838.372	837.283
	Compensi amministratori	49.700	42.250	7.450
	Debiti diversi v/terzi	15.000	-	15.000
	Sindacati c/ritenute	477	452	25
	Gestione rimborsi sinistri	4.904	5.149	(245)
	Depositi cauzionali clienti	1.767	-	1.767
	Debiti verso il personale	256.500	212.963	43.537
	Totale	4.004.003	3.099.186	904.817

Per quanto concerne la voce "clienti c/anticipi", si tratta degli anticipi ricevuti da clienti nell'esercizio 2023 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.

Suddivisione 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
Debiti verso banche	2.641.274	-	-	2.641.274
Debiti verso fornitori	1.074.151	224.416	39.786	1.338.353
Debiti tributari	1.249.931	-	-	1.249.931
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	63.562	-	-	63.562
Altri debiti	4.004.003	-	-	4.004.003
Debiti	9.032.921	224.416	39.786	9.297.123

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
Ratei passivi	19.867	(5.141)	14.726
Totale ratei e risconti passivi	19.867	(5.141)	14.726

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto:

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
Ratei utenze		10.124
Ratei interessi e competenze		4.602
Totale		14.726

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	32.520.730	28.367.085	4.153.645
Total	32.520.730	28.367.085	4.153.645

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	4.996.496
ALTRI PAESI UE	13.130.331
EXTRA-UE	14.393.903
Total	32.520.730

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 € 182.614, si tratta per la quasi totalità di penali applicate da Emma Villas ai proprietari delle strutture ricettive e non, per inadempienze contrattuali.

Per quel che concerne la voce "Credito d'imposta quotazione" per € 443.975, si tratta del credito d'imposta riconosciuto per il 50% delle spese di consulenza e varie sostenute dalla società per la quotazione presso Euronext Growth Milan.

Descrizione	Valore esercizio corrente	Valore esercizio precedente
Sopravvenienze attive varie	27.873	63.709
Arrotondamenti attivi	336	621
Altri proventi	3.692	110.252

Plusvalenze da alienazioni	-	40.261
Recessi anticipati	182.614	291.243
Credito d'imposta quotazione	443.975	
Totale	658.490	506.086

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.

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	50.742	1.327
	Proventi fondi	738	4.140
	Proventi finanziari	77.022	8.515
	Totale	128.502	13.982

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 e ad altre fattispecie.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	140.106
Altri	739
Totale	140.845

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	13	5.935
	Interessi passivi su finanziamenti	110.682	90.962
	Interessi passivi dilazioni di pag.	739	251
	Altri interessi passivi	26.427	25.861
	Oneri finanziari banche	2.969	9.616
	Oneri finanziari diversi	15	5.081
	Svalutazione polizze	-	58.832
	Totale	140.845	196.538

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:

RICAVI	IMPORTI	DESCRIZIONE
Sopravvenienze attive	27.873	Natura straordinaria.
Credito d'imposta quotazione	443.975	Credito d'imposta quotazione
TOTALE:	471.848	
COSTI	IMPORTI	DESCRIZIONE
Rimborsi per caro Energia 2023	1.312.195	Rimborsi concessi a sostegno dei proprietari delle ville locate, con determinati requisiti, per far fronte al "caro energia" dell'esercizio 2023. Trattasi di costi non ricorrenti.
Team Quotazione	760.739	Costi inerenti la quotazione
Sanzioni	159.008	Natura straordinaria - Sanzioni su ritardi nei versamenti IVA vecchi
Altre imposte e tasse	58.193	Imposte a carico delle soc. incorporate con la fusione
IMU	1.816	Natura straordinaria - Ultima rata - non vi sono più immobili di proprietà
Sopravvenienze passive	176.534	Natura straordinaria
TOTALE:	2.468.485	

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 per euro 102.553, in relazione all'ammortamento del marchio, che è stato oggetto di rivalutazione civilistica nell'anno 2021;
- per le imposte anticipate per euro 15.240, relative:

- per euro 4.800 al compenso agli amministratori relativo al mese di dicembre 2023, il quale è stato corrisposto dopo il 12/01/2024 e pertanto sarà deducibile fiscalmente nell'esercizio 2024;
- per euro 10.440 all'accantonamento a fondo rischi ed oneri di euro 43.500 relativamente ad un contenzioso passivo conclusosi ad inizio 2024 con la corresponsione del suddetto importo accantonato, che pertanto sarà anch'esso deducibile fiscalmente nell'esercizio 2024.

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

IRES:

UTILE ANTE IMPOSTE	1.317.195
---------------------------	------------------

VARIAZIONI IN AUMENTO:

SANZIONI E MULTA	174.663
AMM.TI INDEDUCIBILI AUTO	1.560
AMM.TI INDEDUCIBILI MARCHIO	355.840
LEASING INDEDUCIBILE AUTOVETTURE	38.900
TERRENO INDEDUCIBILE - LEASING IMMOBILIARE	7.201
COSTI X AUTO INDED. AL 80% RF18	86.143
TELEFONICHE INDED.	10.991
ALTRI COSTI INDEDUCIBILI	53.739
ACCANTONAMENTO F.DO RISCHI	43.500
COMPENSO AMMINISTRATORI	20.000
SOPRAVV. INDED.	38.577
SPESE DI RAPPRESENZANZA	69.573
RISTORANTI VIAGGI 100% RF23	58.627
TOTALE	959.313

VARIAZIONI IN DIMINUZIONE:

10 % IRAP	19.375
ULTERIORE DED. DIPENDENTI	44.349
ACE	23.430
SUPER AMMORTAMENTO DAL 2018	397
CREDITO D'IMPOSTA QUOTAZIONE	443.975
SPESE DI RAPPRESENTANZA	69.573
RISTORANTI VIAGGI 75% RF43 A B	43.971
TOTALE	645.070

BASE IMPONIBILE	1.631.438
------------------------	------------------

IRES 24%	391.545
-----------------	----------------

IRAP:

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	IMPORTO	VAR. IN AUM.	VAR. IN DIM.	TOTALI
Ricavi delle vendite e prestazioni	32.520.730	-	-	32.520.730
Altri ricavi e proventi	658.490	-	443.975	214.515
Totale componenti positivi	33.179.220	-	443.975	32.735.245
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	17.424.956	-	501	17.424.454
Per servizi	10.684.835	-	460.384	10.224.451
Per godimento di beni di terzi	498.318	-	83.388	414.930
Ammortamenti delle immob. Materiali	15.713	-	1.560	14.153
Ammortamenti delle immob. Immateriali	583.057	-	355.840	227.217
Variaz. delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-68.078	-	-	-68.078
Oneri diversi di gestione	1.314.168	-	222.131	1.092.037
Totale componenti negativi	30.452.969	-	1.123.804	29.329.165
VALORE DELLA PRODUZIONE LORDO				3.406.080
- INAIL				- 1.296
VALORE DELLA PRODUZIONE NETTO				3.404.784
DEDUZIONE FORFETARIA				1.187.141
BASE IMPONIBILE				2.217.643
IRAP 4,82%				106.890

Nota integrativa, rendiconto finanziario

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

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

Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Impiegati	31
Operai	2
Totale Dipendenti	33

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

REPARTO	N. DIP.
Amministrazione/contabilità	9
Booking	6
Commerciale	8
Marketing	4
Reception	4
Pulizie	1
Manutenzione	1
Totale:	33

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	375.574	7.282

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 BDO ITALIA S.p.A..

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	18.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	18.000

Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio.

Descrizione	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni ordinarie	6.969.500	6.969.500	69.695
Totale	6.969.500	6.969.500	69.695

Titoli emessi dalla società

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

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

SOCIETA' CONCEDENTE	N. CONTRATTO	CANONI A SCADERE
PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA	CN 85344	€ 31.686
CA AUTO BANK	7001133952	€ 7.489
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES	1079737	€ 18.952
TOTALI:		€ 58.128

Le garanzie sono relative ad un fondo vincolato tenuto presso BNL per l'importo di 200.000, in relazione al quale è in corso lo svincolo nell'esercizio 2024.

	Importo
Impegni	58.128
Garanzie	200.000
di cui reali	200.000

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 operazioni poste in essere con parti correlate sono state concluse a condizioni di mercato.

Costi sostenuti nei confronti delle parti correlate

Descrizione	Importo
EMMA VILLAS VITT S.S.D. A R.L.	641.066
EMV INTERNATIONAL LTD	740.013
FOLLIA S.R.L.	185.398
GAP COMPANY SRLS	341.857
STUDIO PROFESSIONALE ASSOCIATO TOLONE	96.884
<i>Totale</i>	<i>2.005.218</i>

Ricavi realizzati nei confronti delle parti correlate

Descrizione	Importo
EMV INTERNATIONAL LTD	96.028
<i>Totale</i>	<i>96.028</i>

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 ed il conflitto Israele-Palestina, i quali continuano 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 2023, il quale è anzi di circa 5,6 volte superiore rispetto all'esercizio precedente, e riteniamo che non lo avrà nemmeno sul prossimo anno (viste le prenotazioni del I trimestre 2024); 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 può concentrare le proprie energie sulla sola attività caratteristica.

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 IRS 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 52.757;

- contratto IRS n. 24173088 sottoscritto con BNL in data 15/09/2020, del capitale iniziale di euro 1.000.000 (residuo Euro 687.500), con scadenza 15/09/2026 - Mark to market: euro 28.619.
- contratto CF n. 24173089 sottoscritto con BNL in data 15/09/2020, del capitale iniziale di euro 1.000.000 (residuo Euro 687.500), con scadenza 15/09/2026 - Mark to market: euro 102.

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 31/12/2023 comunicato dall'Istituto di credito, per complessivi euro 81.478. 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 salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, ai sensi del D.L. 34/2020, per l'importo complessivo di euro 8.841,00;
- misure urgenti in materia di sostegno alle imprese e agli operatori economici, di lavoro, salute e servizi territoriali, connesse all'emergenza da COVID-19, ai sensi del D.L. 41/2021, per l'importo complessivo di euro 150.000,00;
- misure urgenti connesse all'emergenza da COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali - Credito di Imposta per le Sponsorizzazioni Sportive, per l'importo complessivo di euro 59.670.

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 936.553:

euro 2.000 alla riserva legale;
euro 934.553 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 31/12/2023 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, 29/03/2024

Per il Consiglio di Amministrazione

Giammarco Bisogno, Presidente



RELAZIONE SULLA GESTIONE

Al 31 Dicembre 2023

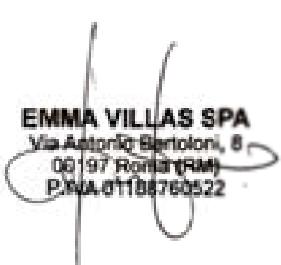


www.emmavillas.com

EMMA VILLAS SPA
Via Antonello Girelli, 8
00197 Roma RM
Ph. 06 9876522

SOMMARIO

INFORMATIVA SULLA SOCIETÀ.....	3
ATTIVITÀ SOCIETARIA.....	3
APPROVAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO	3
FATTI DI PARTICOLARE RILIEVO.....	3
ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO.....	3
SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA.....	4
PRINCIPALI INDICATORI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA.....	6
SITUAZIONE ECONOMICA.....	9
PRINCIPALI INDICATORI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA.....	11
INFORMAZIONI EX ART 2428 C.C.....	13
PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE A CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ.....	13
PRINCIPALI INDICATORI NON FINANZIARI.....	13
INFORMATIVA SULL'AMBIENTE.....	14
INFORMAZIONI SULLA GESTIONE DEL PERSONALE.....	14
RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLE CONTROLLANTI.....	14
CREDITI VERSO LE CONSOCIATE ISCRITTI NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE.....	14
COSTI SOSTENUTI NEI CONFRONTI DELLE SOCIETÀ CONSOCIATE.....	15
RICAVI REALIZZATI NEI CONFRONTI DELLE SOCIETÀ CONSOCIATE	15
AZIONI PROPRIE	15
AZIONI/QUOTE DELLA SOCIETÀ CONTROLLANTE.....	15
EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	15
USO DI STRUMENTI FINANZIARI RILEVANTI PER LA VALUTAZIONE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA E DEL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO.....	15
SEDI SECONDARIE	16
CONCLUSIONI.....	16



Signori Soci, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2023; 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 Giammarco Bisogno (quindi con più di 25 anni di esperienza nel settore) ed è un primario Tour Operator Incoming italiano attivo nel settore degli affitti turistici settimanali di ville e casali di prestigio con piscina privata, in molte zone d'Italia, a cui abbina l'offerta di prodotti e servizi aggiuntivi al soggiorno.

Tutte le proprietà sono commercializzate e gestite da Emma Villas in esclusiva. Emma Villas è il primo operatore in Italia per numero di proprietà in esclusiva, con una presenza capillare in 15 regioni italiane.

L'area geografica maggiormente coperta è la Toscana con 237 proprietà, seguite da Umbria (95), Sicilia (47), Marche (33), Puglia (27) ed Emilia Romagna (25). Le altre proprietà si trovano in Sardegna, Lazio, Piemonte, Lombardia, Abruzzo, Campania, Veneto e Calabria.

Nel 2023 la società ha commercializzato 543 ville (con un aumento del 10% rispetto alle 492 del 2022,) per un totale di circa 7.633 settimane prenotate.

Approvazione del bilancio d'esercizio

Si dà atto che la società non ha usufruito della possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

Fatti di particolare rilievo

Con atto di scissione del 20/12/2022, iscritto presso la c.c.i.a.a. in data 01/02/2023, 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.

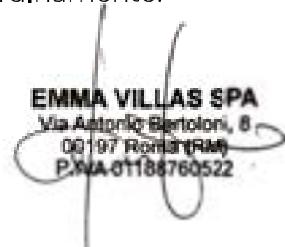
La suddetta operazione ha consentito di separare il patrimonio immobiliare dall'attività operativa, confluito nella beneficiaria FOLLIA S.r.l., per una migliore gestione del core business.

Per il dettaglio degli effetti dell'operazione di scissione sul patrimonio di EMMA VILLAS S.P.A., si rimanda alla tabella riportata in nota integrativa.

Nell'esercizio 2023 è stata inoltre conclusa l'operazione di quotazione su Euronext Growth Milan, previa trasformazione in Società per Azioni ed aumento di capitale deliberati con verbale di assemblea straordinaria del 13/07/2023.

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.

Stato Patrimoniale riclassificato (Dati in migliaia di Euro)	31.12.2023	31.12.2022	Var %
Immobilizzazioni immateriali	6.818	6.537	4%
Immobilizzazioni materiali	154	3.789	-96%
Immobilizzazioni finanziarie	290	242	20%
Attivo fisso netto	7.262	10.568	-31%
Rimanenze	68	-	n/a
Crediti commerciali	2.503	832	201%
Debiti commerciali	(5.016)	(4.357)	15%
Capitale circolante commerciale	(2.444)	(3.524)	-31%
Altre attività correnti	790	885	-11%
Altre passività correnti	(327)	(261)	25%
Crediti e debiti tributari	(708)	(1.585)	-55%
Ratei e risconti netti	138	42	226%
Capitale circolante netto	(2.550)	(4.443)	-43%
Fondi rischi e oneri	(1.683)	(1.742)	-3%
TFR	(463)	(413)	12%
Capitale investito netto (Impieghi)	2.567	3.971	-35%
Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.020	1.013	1%
Debito finanziario corrente	3	-	n/a
Debito finanziario non corrente	1.618	2.638	-39%
Totale debiti bancari e finanziari	2.641	3.651	-28%
Altre attività finanziarie correnti	(3.453)	(3.399)	2%
Disponibilità liquide	(2.392)	(2.066)	16%
Indebitamento finanziario netto	(3.203)	(1.814)	77%
Capitale sociale	70	60	16%
Riserve	4.764	5.556	-14%
Risultato d'esercizio	937	168	457%
Patrimonio netto	5.770	5.785	0%
Totale fonti	2.567	3.971	-35%

EMMA VILLAS SPA
Via Antonio Bertoloni, 8
00197 Roma (RM)
P.IVA 01108760522

(*) 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 dalla 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 consistenza e composizione:

- Le attività materiali risultano ridotte in particolare per effetto dell'operazione di scissione del ramo immobiliare già sopra illustrata, per il valore netto contabile complessivo di Euro 3.769.350;
- Le acquisizioni di immobilizzazioni materiali, per complessivi Euro 150.102, si riferiscono invece in particolare all'acquisto di arredi e macchine d'ufficio destinati agli store fisici "Emma Villas" aperti nel corso del 2023 a Siena, Orbetello e Porto Cervo;
- L'incremento delle immobilizzazioni immateriali, per complessivi Euro 281.046, si riferisce per la maggior parte ad investimenti sul software e per interventi e manutenzioni su beni di terzi, rappresentati dall'immobile ove è posta la sede operativa, nonché dagli store fisici "Emma Villas" aperti nel corso del 2023 a Siena, Orbetello e Porto Cervo.
- La variazione del Capitale Circolante Netto deriva in particolare dall'aumento dei crediti verso i portali di prenotazione, dovuti all'incremento delle prenotazioni effettuate dai clienti tramite i canali indiretti in luogo del sito internet della società, le cui somme non vengono accreditate alla società immediatamente come nel caso di prenotazione diretta, ma al momento del check-in.

Si evidenzia ad ogni buon conto che si tratta di somme di certa esigibilità, ancorché avranno manifestazione finanziaria futura.

Relativamente al Capitale Investito Netto, la variazione della voce "Fondi rischi e oneri" afferisce al rilascio delle imposte differite per Euro 102.553 calcolate sulla rivalutazione del marchio per effetto degli ammortamenti dell'esercizio, nonché al fondo accantoamento altri rischi riferito al contenzioso passivo con un'ex agente conclusosi ad inizio 2024 con la corresponsione dell'importo stanziato a fondo rischi di Euro 43.500.

La variazione registrata nell'indebitamento bancario deriva dal rimborso delle rate di competenza dell'esercizio per complessivi Euro 1.012.562. 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, per complessivi Euro 3.371.033; l'importo include euro 200.000 che alla data del 31 dicembre risultano vincolati e per le quali nel corso del 2024 è in corso lo svincolo. (ii) STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI ATTIVI che accoglie il Mark to market positivo per Euro 81.479 di n. 2 contratti IRS e n. 1 contratto CF, 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 3.074.116 e degli utili a nuovo per Euro 995.766 per copertura delle differenze contabili derivanti dall'operazione di scissione parziale del ramo d'azienda immobiliare.

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	79,45 %	54,73 %	45,17 %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Banche su circolante			
= D.4) Debiti verso banche / C) Attivo circolante	26,92 %	49,87 %	(46,02) %
L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario			
Indice di indebitamento			
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	1,99	2,10	(5,59) %
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
Quoziente di indebitamento finanziario			
= [D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso 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	0,46	0,63	(27,47) %
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			
Mezzi propri su capitale investito			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	33,49 %	32,22 %	3,94 %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle	0,43 %	0,69 %	(37,68) %

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)			
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
Indice di disponibilità			
= [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]	128,99 %	95,74 %	34,73 %
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)			
Margine di struttura primario			
= [A) Patrimonio Netto - (B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	(1.518.244,00)	(5.107.205,00)	70,27 %
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.			
Indice di copertura primario			
= [A) Patrimonio Netto] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	0,79	0,53	49,06 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con mezzi propri.			
Margine di struttura secondario			
= [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)]	2.245.524,00	(313.893,00)	815,38 %
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.			
Indice di copertura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D)	1,31	0,97	35,05 %

EMMA VILLAS SPA

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

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
Debiti (oltre l'esercizio successivo) / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]			
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.			
Capitale circolante netto			
= [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]	2.230.284,00	(313.893,00)	810,52 %
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			
Margine di tesoreria primario			
= [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]	2.162.206,00	(313.893,00)	788,84 %
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			
Indice di tesoreria primario			
= [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]	128,10 %	95,74 %	33,80 %
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 principalmente all'operazione di scissione del ramo d'azienda immobiliare, già sopra descritta.

EMMA VILLAS SPA

Via Antonello Girelli, 8
00197 Roma (RM)
P.IVA 01188760522

Per quanto riguarda il capitale circolante netto, nonchè il margine e l'indice di tesoreria, come sopra già evidenziato, le relative variazioni sono dovute in particolare all'aumento dei crediti verso i portali di prenotazione, dovuti all'incremento delle prenotazioni effettuate dai clienti tramite i canali indiretti, le cui somme non vengono accreditate alla società immediatamente come nel caso di prenotazione diretta, ma al momento del check-in.

Indebitamento Finanziario Netto (Dati in migliaia Euro)	31.12.2023	31.12.2022	Var %
A. Disponibilità liquide	(2.392)	(2.066)	16%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	n/a
C. Altre attività correnti	(3.453)	(3.399)	2%
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	(5.844)	(5.465)	7%
E. Debito finanziario corrente	1.020	1.013	1%
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	3	-	n/a
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	1.023	1.013	1%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(4.821)	(4.452)	8%
I. Debito finanziario non corrente	1.618	2.638	-39%
J. Strumenti di debito	-	-	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	n/a
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	1.618	2.638	-39%
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	(3.203)	(1.814)	77%

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

L'indebitamento finanziario netto risulta incrementato del 77%, passando da 1,8 milioni del 2022 ad 3,2 milioni (cash positive) al 31/12/2023.

L'incremento è rilevante in particolare se si considera l'aumento di circa 1,2 milioni dei crediti verso i portali di prenotazione, le cui somme non vengono accreditate alla società immediatamente come nel caso di prenotazione diretta, ma al momento del check-in, come sopra riferito.

Si evidenzia nuovamente che si tratta di somme di certa esigibilità, che possono pertanto essere considerate come liquidità futura.

Situazione economica

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

Conto Economico riclassificato (Dati in migliaia di Euro)	31.12.2023	% (*)	31.12.2022	% (*)	Var %
Ricavi delle vendite	32.521	99%	28.367	98%	15%
Variazione rimanenze prodotti in corso di lavoro, semilavorati e finiti	-	-	-	-	n/a
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-	-	n/a
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-	-	n/a
Altri ricavi e proventi	187	1%	442	2%	-58%
Valore della produzione	32.707	100%	28.809	100%	14%

Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	(17.357)	-53%	(16.058)	-56%	8%
Costi per servizi	(8.612)	-26%	(7.351)	-26%	17%
Godimento beni di terzi	(498)	-2%	(256)	-1%	95%
Costi del personale	(1.377)	-4%	(1.187)	-4%	16%
Oneri diversi di gestione	(962)	-3%	(1.019)	-4%	-6%
EBITDA Aggiustato	3.901	12%	2.940	10%	33%
Proventi straordinari	472	1%	64	0%	641%
Oneri straordinari	(2.468)	-8%	(1.707)	-6%	45%
EBITDA	1.904	6%	1.297	5%	47%
Ammortamenti e svalutazioni	(599)	-2%	(636)	-2%	-6%
Accantonamenti	(44)	0%	-	0%	n/a
EBIT	1.262	4%	660	2%	91%
Risultato finanziario	55	0%	(183)	-1%	-130%
EBT	1.317	4%	478	2%	176%
Imposte d'esercizio	(381)	-1%	(310)	-1%	23%
Risultato d'esercizio	937	3%	168	1%	457%

(*) 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.

Ebitda Adjusted (Dati in migliaia di Euro)	31.12.2023	31.12.2022	Var %
EBITDA	1.904	1.297	47%
Proventi straordinari	(472)	(64)	641%
Oneri straordinari	2.468	1.707	45%
EBITDA Adjusted	3.901	2.940	33%

L'incremento dei ricavi delle vendite del 15% riflette il processo di consolidamento intrapreso da Emma Villas in un mercato sempre più in crescita: Nel 2023 la società ha commercializzato 543 ville (con un aumento del 10% rispetto alle 492 del 2022,) per un totale di circa 7.633 settimane prenotate, principalmente concentrate nel periodo giugno/settembre confermandosi il primo operatore in Italia per numero di Proprietà Gestite in Esclusiva. L'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 del 47% 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, nonché nei costi sostenuti per i lavoratori autonomi.

Anche l'EBIT, pur risentendo degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali, registra un incremento del 91% rispetto all'esercizio precedente.

A conferma dei miglioramenti di tutti i margini sopra descritti, anche l'utile netto è fortemente incrementato (del 457%) rispetto all'esercizio precedente.

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

RICAVI	IMPORTI	DESCRIZIONE
Sopravvenienze attive	27.873	Natura straordinaria.
Credito d'imposta quotazione	443.975	Credito d'imposta quotazione avente natura straordinaria
TOTALE:	471.848	

COSTI	IMPORTI	DESCRIZIONE
Rimborsi per caro Energia 2023	1.312.195	Rimborsi "caro energia". Trattasi di costi non ricorrenti.
Team Quotazione	760.739	Costi inerenti la quotazione
Sanzioni	159.008	Natura straordinaria - Sanzioni su ritardi nei versamenti IVA vecchi
Altre imposte e tasse	58.193	Imposte a carico delle soc. incorporate con la fusione
IMU	1.816	Natura straordinaria - Ultima rata - non vi sono più immobili di proprietà
Sopravvenienze passive	176.534	Natura straordinaria
TOTALE:	2.468.485	

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
R.O.E.			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A Patrimonio netto	16,23 %	2,91 %	457,73 %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
= [[[A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria)] - [B) Costi della produzione (quota ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) - B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)] - [B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)]] / TOT. ATTIVO	11,38 %	14,60 %	(22,05) %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
R.O.S.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	3,88 %	2,33 %	66,52 %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
R.O.A.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	7,32 %	3,68 %	98,91 %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			
E.B.I.T. NORMALIZZATO			
= [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)]	1.458.040,00	674.236,00	116,25 %
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.			
E.B.I.T. INTEGRALE			
= [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	1.458.040,00	674.236,00	116,25 %
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 e all'attacco del 7 ottobre 2023 lanciato da Hamas contro Israele, 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

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 1.186.941 ad Euro 1.377.230 è dovuto all'aumento del numero di lavoratori medi da n. 30 nel 2022 fino a n. 36 (n. 33 di media) nel 2023.

Nel corso del 2023, per supportare la crescita aziendale e l'allineamento di standard e processi, è nata 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.

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.P.A.;
- gli importi relativi ai costi sostenuti nei confronti della società consociata FOLLIA S.R.L. si riferiscono a costi per locazioni/attività ricettiva, quale locatrice sia dell'immobile costituente la sede operativa di EMMA VILLAS S.P.A. che di 2 strutture ricettive, 2 appartamenti ed una villa.

Come sopra riferito, nel corso dell'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.

La suddetta operazione ha consentito di separare il patrimonio immobiliare, confluito nella FOLLIA S.r.l., dall'attività operativa rimasta in capo ad EMMA VILLAS S.r.l., 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 finanziarie

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazione assoluta
EMMA VILLAS EVENTI SRL	2.207	2.207	-
Totale	2.207	2.207	-



Costi sostenuti nei confronti delle società consociate

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazione assoluta
EMMA VILLAS VITT S.S.D. A.R.L.	651.066	704.488	(53.422)
EMV INTERNATIONAL LTD	740.013	583.427	156.586
FOLLIA S.R.L.	185.398	-	185.398
<i>Totale</i>	<i>1.576.477</i>	<i>1.287.915</i>	<i>288.562</i>

Ricavi realizzati nei confronti delle società consociate

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazione assoluta
EMV INTERNATIONAL LTD	96.028	-	96.028
<i>Totale</i>	<i>96.028</i>	<i>-</i>	<i>96.028</i>

Azioni proprie

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 e quello tra Israele e Palestina, i quali continuano 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 2023, il quale è anzi di circa 5 volte superiore rispetto all'esercizio precedente, e riteniamo che non lo avrà nemmeno sul prossimo anno (viste le prenotazioni del I trimestre 2024); 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 può 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 (SI)
CORSO ITALIA, 54	ORBETELLO (GR)
VIA LEONARDO DA VINCI, 07	CHIUSI (SI)
VIA GARIBALDI, 70	CETONA (SI)
PIAZZA MATTEOTTI, 5	SIENA (SI)
PROMENADE DU PORT, SNC	ARZACHENA (SS)

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 31/12/2023 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, 29/03/2024

Per il Consiglio di Amministrazione

Giammarco Bisogno, Presidente



**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

Ai Signori Azionisti della Società EMMA VILLAS SpA.

Premettiamo che questo collegio sindacale è stato nominato con assemblea straordinaria dei soci del 13 luglio 2023 che ha deliberato la trasformazione della società in società per azioni.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2023 la nostra attività è stata ispirata dalle disposizioni di legge e dalle Norme di comportamento del collegio sindacale, emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività svolta e dei risultati della stessa Vi informiamo con la presente relazione. È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della EMMA VILLAS SpA chiuso al 31 dicembre 2023, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un utile d'esercizio di euro 936.553.

Attestiamo che il fascicolo di bilancio (comprendendo anche del rendiconto finanziario e della relazione sulla gestione) è stato messo a nostra disposizione nei termini di legge.

Attestiamo altresì che il soggetto incaricato della revisione legale dei conti BDO Italia SpA, ci ha consegnato la propria relazione, datata 15 aprile 2024, contenente un giudizio essenzialmente senza rilievi.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza consistenti in un controllo sintetico complessivo finalizzato alla verifica che il bilancio sia stato correttamente redatto.

La verifica della rispondenza del bilancio ai dati contabili spetta, infatti, al soggetto incaricato della revisione legale.

1. Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. del codice civile

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci tenutesi nel corso dell'esercizio, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni a noi disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né il compimento di operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale della EMMA VILLAS SpA.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo informazioni in merito al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni e caratteristiche, effettuate dalla società per le quali, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo incontrato i responsabili della società incaricata della revisione legale dei conti dai quali diamo atto di aver ricevuto e scambiato, informazioni puntuali ed aggiornate in merito alle attività dagli stessi svolte.

Nel corso di tali incontri non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati all'interno della presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto

funzionamento, anche in relazione alle misure adottate dall'organo amministrativo. Anche a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire in questa sede.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal confronto con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti e dall'esame dei documenti aziendali.

Anche a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire in questa sede.

Non sono pervenute a questo collegio sindacale, denunce dai soci ex articolo 2408 del codice civile né, per quanto di nostra conoscenza, ex art. 2409 c.c..

La società ha ottenuto la quotazione sul mercato Euronext Growth Milan in data 27 settembre 2023, adottando le procedure ed effettuando le nomine previste per le società quotate in tale mercato finanziario.

Nel corso dell'esercizio il Collegio sindacale, in relazione anche alle procedure per la suddetta quotazione, ha rilasciato i seguenti pareri previsti dalla legge:

- la presa d'atto delle dichiarazioni da parte dell'organo di controllo in merito al conferimento dell'incarico di revisione legale (CdA del 26/7/2023);
- parere sulla remunerazione degli amministratori investi di particolari cariche ex art.2389, comma 3, del codice civile (CdA del 26/7/2023);
- parere sulla procedura per le operazioni con parti correlate (CdA del 13/9/2023).

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, né sono pervenute, a questo collegio sindacale, segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

2. Osservazioni sul bilancio d'esercizio

Il soggetto incaricato della revisione legale (BDO Italia SpA) nella propria relazione attesta che: "... il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2023, 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".

Tenuto conto di ciò e per quanto di nostra competenza, abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e la documentazione allo stesso allegata, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Ai sensi dell'art. 2426, n.5 del codice civile, acquisito anche il parere favore della società di revisione, abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento e costi di ricerca e sviluppo.

Abbiamo verificato l'osservanza delle disposizioni di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

In relazione alla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio la società di revisione, nella parte relativa al giudizio ai sensi dell'art.14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 attesta la coerenza della stessa con il bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 dalla Emma Villas SpA.

Per quanto a nostra conoscenza, l'organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma.

Al pari della società di revisione richiamiamo l'attenzione sull'informazione fornita dagli amministratori in merito all'operazione straordinaria di scissione con beneficiaria la società Follia S.r.l. avvenuta nel corso dell'esercizio.

In merito al bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, redatto dall'organo amministrativo ai sensi di legge e da questi comunicato al Collegio Sindacale, i principali dati patrimoniali ed economici sono i seguenti:

TOTALE crediti verso soci	0
TOTALE Immobilizzazioni	7.262.483
TOTALE attivo circolante	9.811.827
TOTALE Ratei e Risconti	153.001
TOTALE Attivo	17.227.311
TOTALE patrimonio netto	5.769.982
TOTALE fondi per rischi ed oneri	1.082.874
TOTALE TFR	462.206
TOTALE debiti	8.297.123
TOTALE Ratei e Risconti	14.726
TOTALE Patrimonio Netto e passivo	17.227.311
TOTALE valore della produzione	33.179.220
TOTALE costi della produzione	31.917.409
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	1.261.811
TOTALE proventi e oneri finanziari	-12.343
TOTALE delle rettifiche	67.727
RISULTATO prima delle imposte	1.317.198
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	380.642
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	936.553

3. Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, invitiamo gli azionisti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dall'organo amministrativo.

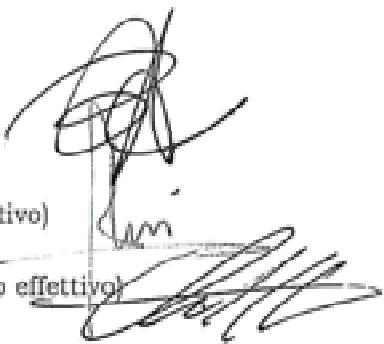
Pistoia, il 15 aprile 2024.

Il Collegio Sindacale

Andrea Bongi (Presidente)

Roberto Neri (Sindaco effettivo)

Claudio Tabarroni (Sindaco effettivo)



Three handwritten signatures are arranged vertically. The top signature is for Andrea Bongi, the middle for Roberto Neri, and the bottom for Claudio Tabarroni. The signatures are in black ink on a white background.

Emma Villas S.p.A.

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 2023

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

Agli azionisti della
Emma Villas S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Emma Villas S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico e 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 2023, 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 l'operazione straordinaria di scissione, avvenuta nel corso dell'esercizio, al fine di separare il patrimonio immobiliare dall'attività operativa, che è confluito nella società beneficiaria Follia S.r.l..

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

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.

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.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Emma Villas S.p.A. al 31 dicembre 2023, 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.p.A. al 31 dicembre 2023 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.p.A. al 31 dicembre 2023 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, 15 aprile 2024

BDO Italia S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alessandro Fabiano'.

Alessandro Fabiano
Socio

N. 2145 di Repertorio

N. 1067 di Raccolta

VERBALE DI ASSEMBLEA

REPUBBLICA ITALIANA

2 maggio 2024

L'anno duemilaventiquattro, il giorno due del mese di maggio.
in Milano, Via Metastasio n. 5.

Io sottoscritta SUSANNA SCHNEIDER, Notaio in Settimo Milanese, iscritto nel Collegio Notarile di Milano,
procedo alla redazione e sottoscrizione del verbale di assemblea della società

"Emma Villas S.p.A."

con sede in Roma (RM), via Antonio Bertoloni n. 8, capitale sociale euro 69.695,00, interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma, al numero di iscrizione e codice fiscale 01188760522, Repertorio Economico Amministrativo n. 1299311

tenutasi in data 29 aprile 2024

dando atto che detta riunione si è tenuta esclusivamente mediante mezzi di telecomunicazione, con la mia costante partecipazione ai lavori assembleari, fatta precisazione che io notaio ero collegato da Milano (MI), via Metastasio n. 5.

Il presente verbale viene redatto, successivamente alla riunione assembleare, nei tempi necessari per la tempestiva esecuzione degli obblighi di deposito e pubblicazione.

L'assemblea si è svolta come segue.

Il giorno 29 aprile 2024, alle ore 10.06, assume la presidenza dell'assemblea, ai sensi dell'articolo 16 dello statuto sociale, GIAMMARCO BISOGNO, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, collegato mediante mezzi di telecomunicazione, il quale mi chiede di redigere il verbale della presente riunione, e dichiara:

- che l'avviso di convocazione della presente assemblea, indetta per il giorno 29 aprile 2024 alle ore 10,00, è stato pubblicato sul sito internet della Società e pubblicato su Italia Oggi in data 12 aprile 2024;
- che, ai sensi dell'art. 106, commi 4 e 5, D.L. 18/2020, è stato designato l'avv. Alessandro Franzini quale Rappresentante Designato ai sensi dell'art. 135-undecies TUF ("Rappresentante Designato") per il conferimento delle deleghe e delle relative istruzioni di voto da parte degli azionisti, e ha reso disponibile, sul proprio sito internet, il modulo per il conferimento della delega;
- che la società ha altresì previsto che coloro che sono legittimati a intervenire in assemblea, ivi incluso il Rappresentante Designato, debbano avvalersi di mezzi di telecomunicazione e ha reso noto agli interessati le relative istruzioni per la partecipazione mediante i predetti mezzi di telecomunicazione;

- che è stato altresì possibile conferire al Rappresentante Designato deleghe o subdeleghe ai sensi dell'art. 135-novies del TUF, in deroga all'art. 135-undecies, comma 4, del TUF, utilizzando l'apposito modulo reso disponibile sul sito internet della Società;
- che il Rappresentante Designato ha reso noto di non essere portatore di alcun interesse proprio rispetto alle proposte di deliberazione sottoposte al voto nel corso dell'odierna assemblea; tuttavia, in ragione dei rapporti contrattuali in essere tra la società e l'avv. Alessandro Franzini, relativi, in particolare, all'assistenza tecnica in sede assembleare e servizi accessori, al solo fine di evitare eventuali successive contestazioni connesse alla supposta presenza di circostanze idonee a determinare l'esistenza di un conflitto di interessi, l'avv. Alessandro Franzini ha dichiarato espressamente l'intenzione di non esprimere un voto difforme da quello indicato nelle istruzioni;
- che, a cura del personale autorizzato, è stata accertata la rispondenza delle deleghe rilasciate dagli intervenuti al Rappresentante Designato, ai sensi della vigente disciplina normativa e regolamentare;
- che il Rappresentante Designato, collegato in videoconferenza, ha dichiarato di aver ricevuto deleghe da parte di numero 2 azionisti rappresentanti numero 6.243.500 azioni ordinarie pari al 89,583% dei complessivi voti esprimibili;
- che l'elenco nominativo dei soci partecipanti tramite il Rappresentante Designato alla odierna assemblea, comprensivo della rilevazione della presenza e dei voti espressi per ciascuna deliberazione, costituisce allegato del verbale assembleare.

Il Presidente dichiara pertanto validamente costituita l'assemblea, per deliberare sulle materie all'ordine del giorno.

Ai sensi dell'art. 18 dello statuto sociale, mi nomina a svolgere le funzioni di Notaio e Segretario dell'assemblea, con l'incarico di assistenza per lo svolgimento dei lavori assembleari e di redazione del verbale in forma pubblica.

In mancanza di contrari o astenuti, mi conferma l'incarico.

Mi invita quindi a fornire, per suo conto, le informazioni preliminari e le disposizioni procedurali dei lavori assembleari.

A seguito dell'incarico ricevuto porto a conoscenza:

- che le azioni della Società sono negoziate presso il Mercato Euronext Growth Milan gestito da Borsa Italiana S.p.A.;
- che, per il Consiglio di Amministrazione, sono al momento intervenuti con mezzi di telecomunicazione oltre al Presidente, i consiglieri: Raffaele Romanucci; Giovanni Tordi; Monia Lupi; Duccio Galletti;
- che, per il Collegio Sindacale, risultano intervenuti con mezzi di telecomunicazione: Andrea Bongi (presidente); Claudio Tabarroni; Roberto Neri;
- che sono intervenuti, con funzioni ausiliarie, alcuni dipendenti e collaboratori della Società;
- che il capitale sociale di euro 69.695,00 è diviso in n. 6.969.500 azioni prive del valore nominale;
- che l'elenco nominativo degli azionisti intervenuti, con specificazione delle azioni possedute e con indicazione della presenza per ciascuna singola

votazione costituirà allegato del verbale assembleare;

- che gli azionisti che detengono, direttamente o indirettamente, una partecipazione al capitale sociale in misura superiore al cinque per cento del capitale sociale sottoscritto e rappresentato da azioni con diritto di voto, secondo le risultanze del libro soci, integrate dalle comunicazioni ricevute e da altre informazioni a disposizione, sono i seguenti:

- Giammarco Bisogno, titolare di complessive n. 6.026.500 azioni pari al 86,47% del capitale sociale;
- che la Società non possiede azioni proprie;

A questo punto:

- faccio presente che nel corso della discussione saranno accettati interventi solo se attinenti alla proposta di volta in volta formulata su ciascun punto all'ordine del giorno, contenuti entro convenienti limiti di tempo;
- comunico al Rappresentante Designato che verrà effettuata la verbalizzazione in sintesi degli eventuali interventi, salva la facoltà di presentare testo scritto degli interventi stessi;
- comunico che le votazioni saranno effettuate mediante dichiarazione del Rappresentante Designato, con specificazione del numero di voti favorevoli, contrari o astenuti, nonché del numero di azioni per le quali verrà richiesta la temporanea assenza dalla riunione assembleare (non votanti);
- avverto che è in corso la registrazione audio dei lavori assembleari, al fine di facilitare la verbalizzazione, fatta precisazione che la registrazione verrà conservata dalla società per il tempo necessario alla verbalizzazione stessa.

Invito il Rappresentante Designato a dichiarare l'eventuale esistenza di cause di impedimento o sospensione – a norma di legge – del diritto di voto segnalate dai propri deleganti, relativamente a tutte le materie espressamente elencate all'ordine del giorno.

Nessuna dichiarazione viene resa.

Do quindi lettura del seguente

ORDINE DEL GIORNO

"Parte ordinaria

1. *Bilancio chiuso al 31 dicembre 2023. Relazione del Consiglio di Amministrazione, della Società di Revisione e del Collegio Sindacale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.*

2. *Destinazione del risultato di esercizio. Deliberazioni inerenti e conseguenti.*

Parte straordinaria

1. *Modifiche agli artt. 15 e 20 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti."*

Con riferimento a tale ordine del giorno informo che sono state pubblicate sul sito internet della Società, nonché depositate presso la sede sociale, a disposizione del pubblico nei modi di legge, la relazione degli amministratori sulle materie all'ordine del giorno nonché il fascicolo relativo al Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 corredato delle relazioni previste dalla legge.

Il Presidente conferma le comunicazioni e le dichiarazioni da me rese e passa alla trattazione degli argomenti all'ordine del giorno di parte ordinaria

e chiede al Notaio di fornire le informazioni di carattere procedurale e a dare lettura della proposta del Consiglio di Amministrazione.

Aderendo a tale richiesta, e con riferimento al **primo argomento all'ordine del giorno di parte ordinaria**, ricordo che l'assemblea ordinaria è chiamata ad approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, portante un utile netto di euro 936.553,00.

In considerazione del fatto che la relazione sulla gestione predisposta dal Consiglio di Amministrazione relativamente al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 è stata messa a disposizione del pubblico ai sensi di legge, ne ometto la lettura.

Procedo quindi a dare lettura della proposta dell'organo amministrativo contenuta nella Relazione illustrativa.

La proposta di deliberazione è la seguente:

"L'Assemblea degli Azionisti di Emma Villas S.p.A.,

- esaminati i dati del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, con le relative Relazioni presentate dal Consiglio di Amministrazione, dal Collegio Sindacale e dalla Società di revisione

- preso atto che il bilancio consolidato della Società chiuso al 31 dicembre 2023 non è stato redatto 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.

delibera

- *di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023;*
- *di prendere atto che il bilancio consolidato della Società chiuso al 31 dicembre 2023 non è stato redatto 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;*
- *di conferire al Consiglio di Amministrazione – e per esso al Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato – con facoltà di sub-delega nei limiti di legge, di provvedere a tutti gli adempimenti e tutte le necessarie formalità di legge e regolamentari, di comunicazione, di deposito e di pubblicazione inerenti a quanto sopra deliberato, apportando alla suddetta documentazione eventuali modifiche, aggiunte o soppressioni formali che si dovessero rendere necessarie"*

Apro quindi la discussione per conto del Presidente ed invito il Rappresentante Designato a dichiarare se vi sono eventuali interventi da parte dei suoi deleganti.

Il Rappresentante Designato dichiara che non vi sono interventi.

Pongo quindi ai voti le proposte di deliberazione contenute nella relazione illustrativa e procedo con le operazioni di votazione.

Comunico che il Rappresentante Designato, dichiara di essere portatore di deleghe da parte di n. 2 aventi diritto, rappresentanti n. 6.243.500 azioni, pari a circa il 89.583% dei complessivi diritti di voto.

Relativamente alle azioni così intervenute e partecipanti alla votazione, il Rappresentante Designato dichiara che sono espressi i seguenti voti:

-- favorevoli: n. 6.243.500

-- contrari: n. 0

-- astenuti: n. 0

Dichiaro per conto del Presidente che la proposta di deliberazione è approvata all'unanimità.

Con riferimento al **secondo argomento all'ordine del giorno di parte ordinaria**, ricordo che l'assemblea ordinaria è chiamata ad approvare la proposta di accantonamento degli utili di esercizio risultanti dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 appena approvato a riserve.

Procedo quindi a dare lettura della proposta dell'organo amministrativo contenuta nella Relazione illustrativa.

La proposta di deliberazione è la seguente:

"L'Assemblea degli Azionisti di Emma Villas S.p.A.,

- udita l'esposizione del Presidente,

- esaminati i dati del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, con le relative Relazioni presentate dal Consiglio di Amministrazione, dal Collegio Sindacale e dalla Società di revisione,

delibera

1. di destinare l'utile pari a Euro 936.553 come segue:

- Euro 2.000 alla riserva legale;*
- Euro 934.553 utile a nuovo.*

2. di conferire al Consiglio di Amministrazione – e per esso al Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato – ogni più ampio potere per dare esecuzione, anche a mezzo di procuratori, alla presente deliberazione e depositarla per l'iscrizione presso il Registro delle Imprese, accettando e introducendo nella medesima, le modificazioni, aggiunte o soppressioni, formali o sostanziali, eventualmente richieste dalle Autorità competente"

Apro quindi la discussione per conto del Presidente ed invito il Rappresentante Designato a dichiarare se vi sono eventuali interventi da parte dei suoi deleganti.

Il Rappresentante Designato dichiara che non vi sono interventi.

Pongo quindi ai voti le proposte di deliberazione contenute nella relazione illustrativa e procedo con le operazioni di votazione.

Comunico che il Rappresentante Designato, dichiara di essere portatore di deleghe da parte di n. 2 aventi diritto, rappresentanti n. 6.243.500 azioni, pari a circa il 89.583% dei complessivi diritti di voto.

Relativamente alle azioni così intervenute e partecipanti alla votazione, il Rappresentante Designato dichiara che sono espressi i seguenti voti:

- favorevoli: n. 6.243.500*
- contrari: n. 0*
- astenuti: n. 0*

Dichiaro per conto del Presidente che la proposta di deliberazione è approvata all'unanimità.

Il Presidente constata che l'assemblea è regolarmente costituita anche in sede straordinaria e passa a trattare l'unico argomento all'ordine del giorno di parte straordinaria, e chiede al Notaio di fornire le informazioni di carattere procedurale e a dare lettura della proposta del Consiglio di Amministrazione.

Aderendo a tale richiesta, e con riferimento all'**unico argomento all'ordine del giorno di parte straordinaria**, ricordo che l'assemblea straordinaria è chiamata ad approvare la modifica degli artt. 15 e 20 dello statuto sociale, al fine di:

- introdurre la facoltà della Società di tenere le assemblee, ordinarie e straordinarie, esclusivamente tramite il rappresentante designato, come*

previsto dall'art. 135-undecies.1 TUF;

- allineare lo statuto alle modifiche dipendenti dall'entrata in vigore del nuovo art. 6-bis del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, e della conseguente soppressione della previsione secondo la quale l'amministratore indipendente deve essere "scelto tra i candidati che non siano stati preventivamente individuati o valutati positivamente dall'Euronext Growth Advisor".

Procedo quindi a dare lettura della proposta dell'organo amministrativo trascritta nella Relazione illustrativa.

La proposta di deliberazione è la seguente:

"L'Assemblea straordinaria degli Azionisti di Emma Villas S.p.A., vista la Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione,

delibera

1. di modificare gli art. 15 e 20 dello statuto sociale, nel testo illustrato dal Consiglio di Amministrazione nella relazione illustrativa allegata al presente verbale;

2. di conferire al Consiglio di Amministrazione – e per esso al Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato – ogni più ampio potere per dare esecuzione, anche a mezzo di procuratori, alla presente deliberazione e depositarla per l'iscrizione presso il Registro delle Imprese, accettando e introducendo nella medesima, le modificazioni, aggiunte o soppressioni, formali o sostanziali, eventualmente richieste dalle Autorità competente"

Apro quindi la discussione per conto del Presidente ed invito il Rappresentante Designato a dichiarare se vi sono eventuali interventi da parte dei suoi deleganti.

Il Rappresentante Designato dichiara che non vi sono interventi.

Pongo quindi ai voti le proposte di deliberazione contenute nella relazione illustrativa e procedo con le operazioni di votazione.

Comunico che il Rappresentante Designato, dichiara di essere portatore di deleghe da parte di n. 2 aventi diritto, rappresentanti n. 6.243.500 azioni, pari a circa il 89.583% dei complessivi diritti di voto.

Relativamente alle azioni così intervenute e partecipanti alla votazione, il Rappresentante Designato dichiara che sono espressi i seguenti voti:

- favorevoli: n. 6.026.500

- contrari: n. 217.000

- astenuti: n. 0

Dichiaro per conto del Presidente che la proposta di deliberazione è approvata a maggioranza.

Esaurita la trattazione di tutti gli argomenti all'Ordine del Giorno, il Presidente dichiara chiusi i lavori assembleari alle ore 10.26 e ringrazia gli intervenuti.

A richiesta del Presidente, si allega al presente atto:

- sotto la lettera "A", Elenco degli intervenuti ed esito votazioni;

- sotto la lettera "B", Relazione Illustrativa degli Amministratori;

- sotto la lettera "C", Statuto aggiornato ai sensi dell'art 2436 c.c.

Copie e Trattamento dati personali

Il Presidente ha preso atto che il notaio è tenuto a rilasciare, a chiunque ne faccia richiesta, copie, estratti e certificati del presente atto.

Il Presidente ha autorizzato il notaio a inviare, anche attraverso la piattaforma di condivisione documentale dello studio notarile, copie, estratti e certificati del presente atto e dei relativi adempimenti, unitamente ai dati personali in essi contenuti, alla stessa Società, nonché ai professionisti e/o rappresentanti da essa indicati.

I dati personali sono trattati per le finalità e con le modalità indicate nell'informativa resa disponibile sul sito internet e nei locali dello studio notarile.

Il presente verbale viene da me notaio sottoscritto alle ore 19,00 di questo due maggio duemilaventiquattro.

Scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia e da me notaio completato a mano, consta il presente atto di quattro fogli ed occupa sette pagine sin qui.

Firmato Susanna Schneider

SPAZIO ANNULLATO

ASSEMBLEA EMMA VILLAS S.p.A. 29 APRILE 2024

Allegato " A " all'atto
in data 2 - 5 - 2024
n. 2145 / 1067 rep.

Azionista	Delega rappresentante designato	N. Azioni
HI ALGEBRIS ITALIA ELTIF	x(subdelega)	217.000
GIAMMARCO BISOGNO	x	6.026.500
TOTALE Azioni emesse		6.969.500
N. Azionisti		2
N. Azioni intervenute		6.243.500
% Azioni Intervenute sulle azioni emesse		89,583%

ASSEMBLEA EMMA VILLAS S.p.A. 29 APRILE 2024 - Votazione punto 1 all'ordine del giorno di parte ordinaria

Azionista	Delega/rappresentante legale	N. Azioni intervenute	Favorabile (n. azioni)	Contrario (n. azioni)	Astenuto (n. azioni)
HI ALGEBROS ITALIA EL TIF	X (subdelega)	217.000	217.000		
GIANNMARCO BUSOGNO	X	6.026.500	6.026.500		
TOTALE Azioni		6.243.500	6.243.500	-	-
TOTALE Azioni Favorabili		6.243.500			
TOTALE Azioni Contrarie		-			
TOTALE Azioni Astenute		-			
TOTALE Azioni Non Votanti		-			

Eredi delle votazioni

Favorabili	
% sulle Azioni intervenute	100,000%
% sulle Azioni emesse	89,583%
Contrari	
% sulle Azioni intervenute	0,0000%
% sulle Azioni emesse	0,0000%
Astenuti	
% sulle Azioni intervenute	0,0000%
% sulle Azioni emesse	0,0000%



ASSEMBLEA EMMA VILLAS S.p.A. 29 APRILE 2024 - Votazione punto 2 all'ordine del giorno di parte ordinaria

Proprietario	Delega/ragpresentante legale	N. Azioni intervenute	Favorabile (n. azioni)	Contrario (n. azioni)	Astenuto (n. azioni)
HI ALGEBRIS ITALIA ELTIF	X (subdelega)	217.000	217.000		
GIANNMARCO BISOGNO	X	6.026.500	6.026.500		
TOTALE Azioni		6.243.500	6.243.500	-	-
TOTALE Azioni Favorabili		6.243.500			
TOTALE Azioni Contrarie		-			
TOTALE Azioni Astenute		-			
TOTALE Azioni Non Votanti		-			
Esiti delle votazioni					
Favorabili					
% sulle Azioni intervenute		100,000%			
% sulle Azioni emesse		89,583%			
Contrari					
% sulle Azioni intervenute		0,0000%			
% sulle Azioni emesse		0,0000%			
Astenuti					
% sulle Azioni intervenute		0,0000%			
% sulle Azioni emesse		0,0000%			



ASSEMBLEA EMMA VILLAS S.P.A. 29 APRILE 2024 - Votazione punto 2 all'ordine del giorno di parte ordinaria

Azionista	Delega/rappresentante legale	N. Azioni intervenute	Favorevole (n. azioni)	Contrario (n. azioni)	Astenute (n. azioni)
GIACINTO ALGEBRIS ITALIA ELTIF	X (subdelega)	217.000		217.000	
GIANNARCO BISOGNO	X	6.026.500	6.026.500		
TOTALE Azioni		6.243.500	6.026.500	217.000	-
TOTALE Azioni Favorevoli		6.026.500			
TOTALE Azioni Contrarie			217.000		
TOTALE Azioni Astenute				-	
TOTALE Azioni Non Votanti					-

Esiti delle votazioni

Favorvoli	96,524%	86,470%	0,0000%
% sulle Azioni intervenute			
Contrari	3,4756%	3,1136%	0,0000%
% sulle Azioni intervenute			
Astenuti	0,0000%	0,0000%	0,0000%
% sulle Azioni intervenute			



Allegato "B" "all'atto
in data 25-5-2024
n. 2145/1067 rep.

EMMA
VILLAS

**Assemblea ordinaria e straordinaria degli Azionisti di Emma Villas S.p.A.
del 29 aprile 2024 in prima e unica convocazione**

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

Emma Villas
P.le Italia, 1/a 00197 (RM)

Sede legale:
Via Antonio Bertoloni, 8 - 00197 Roma
Sede Centrale e Amministrativa:
Zona PA, P.zza Le Ferriere 1500033 Chiusi Scalo (SI)

Tel. +39 06 79400629
e info@emmaplus.com
W. www.emmaplus.com
Pec. emmaplus@pec.it



EMMA
VILLAS

CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA

L'Assemblea degli Azionisti di Emma Villas S.p.A. ("Emma Villas" o "Società") è convocata, in sede ordinaria e straordinaria, presso la sede della Società, [in Via della Bonifica - Chiusi (SI)], in prima convocazione per il giorno 29 aprile 2024 alle ore 10:00 in prima e unica per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

Parte ordinaria

1. **Approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023. Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**
2. **Destinazione del risultato di esercizio. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Parte straordinaria

1. **Modifiche agli artt. 15 e 20 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**

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



Parte ordinaria

Emma Villas
Partita Iva 01188760522

Sede legale:
Via Antonio Bertoloni, 8 - 00197 Roma
Sede Centrale e Amministrativa:
Viale P.A.P. 100 - 00197 Roma (RM)

Tel. +39 06 75190629
e-mail: info@emmaplus.it
W. www.emmaplus.it
Pec: emmaplus@pec.emmaplus.it

1. APPROVAZIONE DEL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023. RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, DEL COLLEGIO SINDACALE E DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE. PRESENTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO RELATIVO ALL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023. DELIBERAZIONI INERENTI E CONSEGUENTI.

Signori Azionisti,

con riferimento al primo punto all'ordine del giorno, siete stati convocati in Assemblea, in sede ordinaria, per approvare il bilancio di esercizio di Emma Villas e prendere visione del bilancio consolidato, esaminato dal Consiglio di Amministrazione in data 29 marzo 2024.

Il bilancio di esercizio è comprensivo della relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della gestione, della relazione del Collegio Sindacale e della relazione della Società di Revisione.

L'esercizio al 31 dicembre 2023 chiude con un utile netto pari a Euro 936.553.

Il bilancio consolidato della Società chiuso al 31 dicembre 2023 non è stato redatto 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.

Per tutte le informazioni e i commenti di dettaglio si rinvia alla relazione sulla gestione, messa a disposizione del pubblico, insieme con al fascicolo del bilancio di esercizio, la relazione dei Sindaci e della Società di revisione, presso la sede legale, nonché sul sito internet della Società www.emmavillas.com Sezione Bilanci e Relazioni Periodiche degli azionisti, nei termini previsti dalla vigente normativa.

Alla luce di quanto esposto, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente

Proposta di deliberazione:

"L'Assemblea degli Azionisti di Emma Villas S.p.A.,

- esaminati i dati del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, con le relative Relazioni presentate dal Consiglio di Amministrazione, dal Collegio Sindacale e dalla Società di revisione
- preso atto che il bilancio consolidato della Società chiuso al 31 dicembre 2023 non è stato redatto 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.

delibera

- di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023;
- di prendere atto che il bilancio consolidato della Società chiuso al 31 dicembre 2023 non è stato redatto 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;
- di conferire al Consiglio di Amministrazione - e per esso al Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato - con facoltà di sub-delega nei limiti di legge, di provvedere a tutti gli adempimenti e tutte le necessarie formalità di legge e regolamentari, di comunicazione, di deposito e di pubblicazione inerenti a quanto sopra deliberato, apportando alla suddetta documentazione eventuali modifiche, aggiunte o soppressioni formali che si dovessero rendere necessarie"

Emma Villas
Viale Antonio Bertoloni, 6 - 00197 Roma (RM)

EMMA VILLAS SPA
Via Antonio Bertoloni, 6
00197 Roma (RM)
P.IVA 01188760522

Sede legale:
Via Antonio Bertoloni, 6 - 00197 Roma (RM)
Sede Centrale e Amministrativa:
Viale P.A.C. 1 - 00197 Roma (RM) - P.IVA 01188760522

Tel. +39 06 79 100169
e info@emmavillas.com
W www.emmavillas.com
Pec. emma.villas@pec.pec.it

Parte ordinaria

2. DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO. DELIBERAZIONI INERENTI E CONSEGUENTI.

Signori Azionisti,

con riferimento al secondo punto all'ordine del giorno, il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 della Società il cui progetto è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 29 marzo 2024, evidenzia un utile netto pari a Euro 936.553.

Sul punto si rinvia a quanto meglio illustrato nelle note illustrate al Bilancio di esercizio predisposto dal Consiglio di Amministrazione della Società.

In relazione ai risultati conseguiti, vi proponiamo di destinare l'utile di Euro 936.553 come segue:

- Euro 2.000 alla riserva legale;
- Euro 934.553 utile a nuovo.

Alla luce di quanto esposto, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla vostra approvazione la seguente **Proposta di deliberazione**:

"L'Assemblea degli Azionisti di Emma Villas S.p.A.,

- *udita l'esposizione del Presidente,*
- *esaminati i dati del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, con le relative Relazioni presentate dal Consiglio di Amministrazione, dal Collegio Sindacale e dalla Società di revisione*

delibera

1. *di destinare l'utile pari a Euro 936.553 come segue:*

- Euro 2.000 alla riserva legale;
- Euro 934.553 utile a nuovo.

2. *di conferire al Consiglio di Amministrazione – e per esso al Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato – ogni più ampio potere per dare esecuzione, anche a mezzo di procuratori, alla presente deliberazione e depositarla per l'iscrizione presso il Registro delle Imprese, accettando e introducendo nella medesima, le modificazioni, aggiunte o soppressioni, formali o sostanziali, eventualmente richieste dalle Autorità competente"*

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

Emma Villas
C.F. 01188760522

Sede legale:
Via Antonio Bertoloni, 8 – 00197 Roma
Sede Centrale e Amministrativa:
P.IVA 01188760522 – Loc. La Futa – 52013 Chiusi Scalo (FI)

Tel. +39 0575 190689
e: info@emmaparadiso.com
W: www.emmaparadiso.com
Pec: emmaparadiso@pec.it

Parte straordinaria

1. Modifiche agli artt. 15 e 20 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

con riferimento al primo punto all'ordine del giorno di parte straordinaria, siete stati convocati in assemblea per deliberare in ordine alle proposte di modifica dei seguenti articoli dello statuto sociale della Società: (i) art. 15 dello statuto sociale per introdurre la facoltà della Società di tenere le assemblee, ordinarie e straordinarie, esclusivamente tramite ricorso al rappresentante designato, come previsto dall'art. 135-undecies.1 del D. Lgs 24 febbraio 1998, n. 58 ("TUF"); (ii) art. 20 dello statuto sociale in virtù dell'entrata in vigore del nuovo art. 6-bis del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, intervenuta il 4 dicembre 2023, e della conseguente soppressione della previsione secondo la quale l'amministratore indipendente deve essere "scelto tra i candidati che siano stati preventivamente individuati o valutati positivamente dall'Euronext Growth Advisor".

Articolo 15 – Intervento e voto

Come noto, al fine di agevolare lo svolgimento delle assemblee delle società nel contesto della pandemia da COVID-19, il legislatore ha approvato il Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18 recante "Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19" ("Decreto"), convertito in legge con modificazioni dalla Legge 24 aprile 2020, n. 27. In particolare, l'articolo 106 del Decreto ha riconosciuto a tutte le società, per il periodo dell'emergenza pandemica, la possibilità, anche in deroga alle disposizioni statutarie, di prevedere l'intervento degli avenuti diritto in assemblea "esclusivamente tramite il rappresentante designato ai sensi dell'articolo 135-undecies del TUF" al quale "possono essere conferite anche deleghe o subdeleghe ai sensi dell'articolo 135-novies del TUF".

L'efficacia della citata disposizione è stata più volte prorogata dal legislatore e, da ultimo, dall'art. 11 della Legge 5 marzo 2024, n. 21 recante "Interventi a sostegno della competitività dei capitali e delega al Governo per la riforma organica delle disposizioni in materia di mercati dei capitali recate dal testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e delle disposizioni in materia di società di capitali contenute nel codice civile applicabili anche agli emittenti, sino al 30 aprile 2024", sino al 31 dicembre 2024.

In aggiunta, l'art. 11 della Legge n. 21/2014 ha introdotto il nuovo art. 135-undecies.1 TUF (in vigore dal 27 marzo 2024) che riconosce la facoltà per le società di prevedere nel proprio statuto che l'intervento in assemblea e l'esercizio del diritto di voto avvengano esclusivamente tramite il rappresentante designato dalla società ai sensi dell'art. 135-undecies TUF. L'art. 135-undecies.1 TUF si applica anche alle società con strumenti finanziari ammessi alla negoziazione su un sistema multilaterale di negoziazione, quale Euronext Growth Milan.

Art. 20 - Modifiche conseguenti all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan

In considerazione dell'entrata in vigore del nuovo art. 6-bis del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, intervenuta il 4 dicembre 2023, e della conseguente soppressione della previsione secondo la quale l'amministratore indipendente deve essere "scelto tra i candidati che siano stati preventivamente individuati o valutati positivamente dall'Euronext Growth Advisor", si propone di eliminare all'articolo 26 e ogni riferimento alla necessità che i candidati amministratori indipendenti siano preventivamente individuati o valutati positivamente dall'Euronext Growth Advisor ("EGA") della Società con rilascio di apposita dichiarazione da parte dello stesso EGA.

Emma Villas
Partita IVA 0188160522

Sede legale:
Via Antonio Bertoloni, 8 - 00197 Roma

Tel. +39 06 75 190169
e-mail: info@emmaplus.com
W. www.emmaplus.com
Pec: emmaplus@pec.emmaplus.com

EMMA VILLAS SPA
Via Antonio Bertoloni, 8
00197 Roma (RM)
P.IVA 01188160522



Nella tabella di seguito vengono messi a confronto il testo dello Statuto vigente ed il nuovo testo proposto, evidenziando in grassetto, nel nuovo testo, le parti aggiunte e in carattere barrato le parti eliminate:

Testo vigente	Testo proposto
<i>Art. 15 – Intervento e voto</i>	<i>Art. 15 – Intervento e voto</i>
<p>15.1. Hanno diritto di intervenire in assemblea coloro ai quali spetta il diritto di voto.</p> <p>15.2. Essi sono legittimati all'intervento ai sensi di legge.</p> <p>15.3. In particolare, ove sia concretato il requisito dell'ammissione a quotazione delle azioni o degli altri strumenti finanziari della Società su un sistema multilaterale di negoziazione ovvero su di un mercato regolamentato, la legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto è attestata da una comunicazione alla Società, effettuata da un intermediario abilitato, in conformità alle proprie scritture contabili, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto. La comunicazione è effettuata dall'intermediario abilitato sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del 7° (settimo) giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea in prima convocazione (c.d. record date). Le registrazioni in accredito e in addebito compiute sui conti successivamente a tale termine non rilevano ai fini della legittimazione all'esercizio del diritto di voto nell'assemblea. Le comunicazioni effettuate dall'intermediario abilitato devono pervenire alla Società entro la fine del 3° (terzo) giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea in prima convocazione ovvero entro il diverso termine stabilito dalla Consob, d'intesa con la Banca d'Italia, con regolamento. Resta ferma la legittimazione all'intervento e all'esercizio del diritto di voto qualora le comunicazioni siano pervenute alla Società oltre i suddetti termini, purché entro l'inizio dei lavori assembleari della singola convocazione.</p> <p>15.4. L'assemblea sia ordinaria che straordinaria può svolgersi con intervenuti dislocati in più luoghi, contigui o distanti, audio/video collegati, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento</p>	<p>15.1. Hanno diritto di intervenire in assemblea coloro ai quali spetta il diritto di voto.</p> <p>15.2. Essi sono legittimati all'intervento ai sensi di legge.</p> <p>15.3. In particolare, ove sia concretato il requisito dell'ammissione a quotazione delle azioni o degli altri strumenti finanziari della Società su un sistema multilaterale di negoziazione ovvero su di un mercato regolamentato, la legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto è attestata da una comunicazione alla Società, effettuata da un intermediario abilitato, in conformità alle proprie scritture contabili, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto. La comunicazione è effettuata dall'intermediario abilitato sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del 7° (settimo) giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea in prima convocazione (c.d. record date). Le registrazioni in accredito e in addebito compiute sui conti successivamente a tale termine non rilevano ai fini della legittimazione all'esercizio del diritto di voto nell'assemblea. Le comunicazioni effettuate dall'intermediario abilitato devono pervenire alla Società entro la fine del 3° (terzo) giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea in prima convocazione ovvero entro il diverso termine stabilito dalla Consob, d'intesa con la Banca d'Italia, con regolamento. Resta ferma la legittimazione all'intervento e all'esercizio del diritto di voto qualora le comunicazioni siano pervenute alla Società oltre i suddetti termini, purché entro l'inizio dei lavori assembleari della singola convocazione.</p> <p>15.4. L'assemblea sia ordinaria che straordinaria può svolgersi con intervenuti dislocati in più luoghi, contigui o distanti, audio/video collegati, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento</p>

dei soci, ed in particolare a condizione che: (a) sia consentito al presidente dell'assemblea, anche a mezzo del proprio ufficio di presidenza, di accettare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione; (b) sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione; (c) sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno. Verificandosi tali presupposti, non è necessaria la presenza nel medesimo luogo del presidente e del soggetto verbalizzante. La riunione si ritiene svolta nel luogo ove sono presenti il presidente e/o il soggetto verbalizzante. È altresì possibile la tenuta di assemblee senza l'indicazione di un luogo fisico ovvero esclusivamente con mezzi telematici purché ciò e le relative modalità di collegamento siano espressamente indicate nell'avviso di convocazione dell'assemblea.

15.5. Coloro i quali abbiano diritto ad intervenire all'assemblea possono farsi rappresentare con delega scritta da altro soggetto nei limiti e con le modalità previsti dalla legge. La Società ha altresì facoltà di designare per ciascuna assemblea uno o più soggetti ai quali gli aventi diritto di voto possono conferire delega. In tale caso troveranno applicazione per richiamo volontario l'articolo 135-undecies del TUF e le conseguenti norme di cui ai regolamenti Consob di attuazione, come di volta in volta modificate e/o integrate, in ogni caso con interpretazione delle relative disposizioni di legge e di regolamento nella maniera più favorevole alla più ampia partecipazione dei soci. Ove così previsto dalla legge o da altra regolamentazione applicabile è altresì, pertanto, possibile che le assemblee si svolgano esclusivamente a mezzo di "rappresentante designato". Gli eventuali rappresentanti designati e le necessarie istruzioni operative sono riportati (anche per estratto) nell'avviso di convocazione della riunione.

[...]

dei soci, ed in particolare a condizione che: (a) sia consentito al presidente dell'assemblea, anche a mezzo del proprio ufficio di presidenza, di accettare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione; (b) sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione; (c) sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno. Verificandosi tali presupposti, non è necessaria la presenza nel medesimo luogo del presidente e del soggetto verbalizzante. La riunione si ritiene svolta nel luogo ove sono presenti il presidente e/o il soggetto verbalizzante. È altresì possibile la tenuta di assemblee senza l'indicazione di un luogo fisico ovvero esclusivamente con mezzi telematici purché ciò e le relative modalità di collegamento siano espressamente indicate nell'avviso di convocazione dell'assemblea.

15.5. Coloro i quali abbiano diritto ad intervenire all'assemblea possono farsi rappresentare con delega scritta da altro soggetto nei limiti e con le modalità previsti dalla legge. La Società ha altresì facoltà di designare per ciascuna assemblea uno o più soggetti ai quali gli aventi diritto di voto possono conferire delega. In tale caso troveranno applicazione per richiamo volontario l'articolo 135-undecies del TUF e le conseguenti norme di cui ai regolamenti Consob di attuazione, come di volta in volta modificate e/o integrate, in ogni caso con interpretazione delle relative disposizioni di legge e di regolamento nella maniera più favorevole alla più ampia partecipazione dei soci. Ove così previsto dalla legge o da altra regolamentazione applicabile è altresì, pertanto, possibile che le assemblee si svolgano esclusivamente a mezzo di "rappresentante designato". Gli eventuali rappresentanti designati e le necessarie istruzioni operative sono riportati (anche per estratto) nell'avviso di convocazione della riunione.

La Società può avvalersi della facoltà di prevedere che l'intervento dei soci e l'esercizio del diritto di voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie avvenga esclusivamente tramite il rappresentante designato dalla Società di

Emma Villas
Portafoglio Clienti (070) 00000000

Sede legale:
Via Antonio Bartoloni, 6 - 00197 Roma

Tel. +39 06 75100629
e-mail: info@emmapro.it

Sede Centrale e Amministrativa:
Viale XX Settembre, 1 - 00197 Roma - Italia - www.emmapro.it

W: www.emmapro.it
Pec: emmapro@pec.emmapro.it

EMMA VILLAS SPA
Via Antonio Bartoloni, 6 -
00197 Roma (RM)
P.IVA 01104760522



	<p>cui all'articolo 135-undecies TUF, ove consentito dalla, e in conformità alla, normativa, anche regolamentare, pro tempore vigente</p> <p>[...]</p>
<p><i>Art. 20 - Nomina degli amministratori</i></p>	<p><i>Art. 20 - Nomina degli amministratori</i></p>
<p>20.1. Tutti gli amministratori devono essere in possesso dei requisiti di eleggibilità, professionalità e onorabilità previsti dalla legge e da altre disposizioni anche regolamentari di volta in volta applicabili alla Società. Qualora le azioni o gli altri strumenti finanziari della Società siano ammessi alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, almeno 1 (uno) amministratore - ovvero il diverso numero di volta in volta previsto dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan -, in caso di consiglio fino a 7 (sette) membri, ovvero almeno 2 (due) amministratori - ovvero il diverso numero di volta in volta previsto dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan -, in caso di consiglio superiore a 7 (sette) membri, devono inoltre possedere i requisiti di indipendenza ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF, come richiamato dall'art. 147-ter, comma 4, del TUF ed essere scelti tra i candidati che siano stati preventivamente individuati o valutati positivamente dall'Euronext Growth Advisor della Società (d'ora innanzi "Amministratore/i Indipendente/i").</p> <p>[...]</p> <p>20.6. Le liste prevedono un numero di candidati non superiore a 9 (nove), ciascuno abbinato ad un numero progressivo. Le liste inoltre contengono, anche in allegato: (i) le informazioni relative all'identità dei soci che le hanno presentate, con indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta comprovata da apposita dichiarazione rilasciata da intermediario (ovvero ove non sia concretato il requisito dell'ammissione a quotazione delle azioni o degli altri strumenti finanziari della Società su un sistema multilaterale di negoziazione ovvero su di un mercato regolamentato, anche dalle risultanze del libro soci); (ii) una dichiarazione degli azionisti diversi da quelli che detengono, anche</p>	<p>20.1. Tutti gli amministratori devono essere in possesso dei requisiti di eleggibilità, professionalità e onorabilità previsti dalla legge e da altre disposizioni anche regolamentari di volta in volta applicabili alla Società. Qualora le azioni o gli altri strumenti finanziari della Società siano ammessi alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, almeno 1 (uno) amministratore - ovvero il diverso numero di volta in volta previsto dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan -, in caso di consiglio fino a 7 (sette) membri, ovvero almeno 2 (due) amministratori - ovvero il diverso numero di volta in volta previsto dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan -, in caso di consiglio superiore a 7 (sette) membri, devono inoltre possedere i requisiti di indipendenza ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF, come richiamato dall'art. 147-ter, comma 4, del TUF ed essere scelti tra i candidati che siano stati preventivamente individuati o valutati positivamente dall'Euronext Growth Advisor della Società (d'ora innanzi "Amministratore/i Indipendente/i").</p> <p>[...]</p> <p>20.6. Le liste prevedono un numero di candidati non superiore a 9 (nove), ciascuno abbinato ad un numero progressivo. Le liste inoltre contengono, anche in allegato: (i) le informazioni relative all'identità dei soci che le hanno presentate, con indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta comprovata da apposita dichiarazione rilasciata da intermediario (ovvero ove non sia concretato il requisito dell'ammissione a quotazione delle azioni o degli altri strumenti finanziari della Società su un sistema multilaterale di negoziazione ovvero su di un mercato regolamentato, anche dalle risultanze del libro soci); (ii) una dichiarazione degli azionisti diversi da quelli che detengono, anche</p>

congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, attestante l'assenza di rapporti di collegamento, anche indiretto, ai sensi dell'applicabile normativa, anche regolamentare, pro tempore vigente, con questi ultimi (applicandosi ai fini dell'interpretazione di quanto precede la relativa disciplina del TUF e dei correlati regolamenti di attuazione); (iii) un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati ivi incluso l'elenco delle cariche di amministrazione e controllo detenute presso altre società o enti; (iv) una dichiarazione dei candidati contenente la loro accettazione della candidatura e l'attestazione del possesso dei requisiti previsti dalla legge, nonché dei requisiti di indipendenza, ove indicati come Amministratori Indipendenti. In particolare, ogni lista che contenga un numero di candidati non superiore a 7 (sette) deve prevedere ed identificare almeno 1 (uno) candidato - ovvero il diverso numero di volta in volta previsto dal Regolamento Emissenti Euronext Growth Milan - avente i requisiti di Amministratore Indipendente, ogni lista che contenga un numero di candidati superiore a 7 (sette) deve prevedere ed identificare almeno 2 (due) candidati - ovvero il diverso numero di volta in volta previsto dal Regolamento Emissenti Euronext Growth Milan - aventi i requisiti di Amministratore Indipendente. Per questi ultimi deve essere altresì contestualmente depositata apposita attestazione dell'Euronext Growth Advisor che essi sono stati preventivamente individuati o valutati positivamente dallo stesso, secondo le modalità ed i termini da indicarsi specificamente nell'avviso di convocazione dell'assemblea ove non già dettagliati sul sito Internet della Società in apposita procedura; (v) ogni eventuale ulteriore dichiarazione o informativa prevista dalla legge o dalle norme regolamentari applicabili.

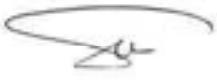
[...]

20.13. In mancanza di liste, ovvero qualora il numero di consiglieri eletti sulla base delle liste presentate sia inferiore a quello determinato dall'assemblea, i membri del consiglio di amministrazione vengono nominati dall'assemblea medesima con le maggioranze di legge, fermo restando l'obbligo di rispettare il numero minimo di Amministratori Indipendenti sopra stabilito nonché

congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, attestante l'assenza di rapporti di collegamento, anche indiretto, ai sensi dell'applicabile normativa, anche regolamentare, pro tempore vigente, con questi ultimi (applicandosi ai fini dell'interpretazione di quanto precede la relativa disciplina del TUF e dei correlati regolamenti di attuazione); (iii) un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati ivi incluso l'elenco delle cariche di amministrazione e controllo detenute presso altre società o enti; (iv) una dichiarazione dei candidati contenente la loro accettazione della candidatura e l'attestazione del possesso dei requisiti previsti dalla legge, nonché dei requisiti di indipendenza, ove indicati come Amministratori Indipendenti. In particolare, ogni lista che contenga un numero di candidati non superiore a 7 (sette) deve prevedere ed identificare almeno 1 (uno) candidato - ovvero il diverso numero di volta in volta previsto dal Regolamento Emissenti Euronext Growth Milan - avente i requisiti di Amministratore Indipendente, ogni lista che contenga un numero di candidati superiore a 7 (sette) deve prevedere ed identificare almeno 2 (due) candidati - ovvero il diverso numero di volta in volta previsto dal Regolamento Emissenti Euronext Growth Milan - aventi i requisiti di Amministratore Indipendente. Per questi ultimi deve essere altresì contestualmente depositata apposita attestazione dell'Euronext Growth Advisor che essi sono stati preventivamente individuati o valutati positivamente dallo stesso, secondo le modalità ed i termini da indicarsi specificamente nell'avviso di convocazione dell'assemblea ove non già dettagliati sul sito Internet della Società in apposita procedura; (v) ogni eventuale ulteriore dichiarazione o informativa prevista dalla legge o dalle norme regolamentari applicabili.

[...]

20.13. In mancanza di liste, ovvero qualora il numero di consiglieri eletti sulla base delle liste presentate sia inferiore a quello determinato dall'assemblea, i membri del consiglio di amministrazione vengono nominati dall'assemblea medesima con le maggioranze di legge, fermo restando l'obbligo di rispettare il numero minimo di Amministratori Indipendenti sopra stabilito nonché



l'obbligo di loro preventiva individuazione o positiva valutazione da parte dell'Euronext Growth Advisor.	l'obbligo di loro preventiva individuazione o positiva valutazione da parte dell'Euronext Growth Advisor.
20.14. È eletto presidente del consiglio di amministrazione il candidato eventualmente indicato come tale nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti o nell'unica lista presentata. In difetto, il presidente è nominato dall'assemblea con le ordinarie maggioranze di legge ovvero dal consiglio di amministrazione.	20.14. È eletto presidente del consiglio di amministrazione il candidato eventualmente indicato come tale nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti o nell'unica lista presentata. In difetto, il presidente è nominato dall'assemblea con le ordinarie maggioranze di legge ovvero dal consiglio di amministrazione.
20.15. In caso di cessazione della carica, per qualunque causa, di uno o più amministratori, la loro sostituzione è effettuata secondo le disposizioni dell'art. 2386 del codice civile mediante cooptazione del candidato collocato nella medesima lista di appartenenza dell'amministratore venuto meno, ove presente; in caso contrario il candidato è scelto dal consiglio di amministrazione, fermo restando in ogni caso l'obbligo di rispettare il numero minimo di Amministratori Indipendenti sopra stabilito nonché l'obbligo di loro preventiva individuazione o positiva valutazione da parte dell'Euronext Growth Advisor.	20.15. In caso di cessazione della carica, per qualunque causa, di uno o più amministratori, la loro sostituzione è effettuata secondo le disposizioni dell'art. 2386 del codice civile mediante cooptazione del candidato collocato nella medesima lista di appartenenza dell'amministratore venuto meno, ove presente; in caso contrario il candidato è scelto dal consiglio di amministrazione, fermo restando in ogni caso l'obbligo di rispettare il numero minimo di Amministratori Indipendenti sopra stabilito nonché l'obbligo di loro preventiva individuazione o positiva valutazione da parte dell'Euronext Growth Advisor.
20.16. Fatto salvo quanto precede, la nomina di amministratori, in ogni altro caso diverso dal rinnovo dell'intero consiglio, è effettuata dall'assemblea con le maggioranze di legge, fermo restando l'obbligo di rispettare il numero minimo di Amministratori Indipendenti sopra stabilito nonché l'obbligo di loro preventiva individuazione o positiva valutazione da parte dell'Euronext Growth Advisor; gli amministratori così nominati scadono insieme con quelli in carica all'atto della loro nomina.	20.16. Fatto salvo quanto precede, la nomina di amministratori, in ogni altro caso diverso dal rinnovo dell'intero consiglio, è effettuata dall'assemblea con le maggioranze di legge, fermo restando l'obbligo di rispettare il numero minimo di Amministratori Indipendenti sopra stabilito nonché l'obbligo di loro preventiva individuazione o positiva valutazione da parte dell'Euronext Growth Advisor; gli amministratori così nominati scadono insieme con quelli in carica all'atto della loro nomina.
20.17. In tutti i casi in cui sia previsto che la nomina degli amministratori debba essere effettuata dall'assemblea con le maggioranze di legge (e dunque senza che sia stata, o debba essere, presentata una lista) il deposito dell'attestazione dell'Euronext Growth Advisor funzionale alla nomina degli Amministratori Indipendenti deve essere effettuato entro e non oltre l'orario di inizio dei lavori assembleari e nel luogo previsto per la stessa.	20.17. In tutti i casi in cui sia previsto che la nomina degli amministratori debba essere effettuata dall'assemblea con le maggioranze di legge (e dunque senza che sia stata, o debba essere, presentata una lista) il deposito dell'attestazione dell'Euronext Growth Advisor funzionale alla nomina degli Amministratori Indipendenti deve essere effettuato entro e non oltre l'orario di inizio dei lavori assembleari e nel luogo previsto per la stessa.
[...]	[...]

EMMA
VILLAS

Alla luce di quanto esposto, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla vostra approvazione la seguente
Proposta di deliberazione:

"L'Assemblea straordinaria degli Azionisti di Emma Villas S.p.A., vista la Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione,

delibera

3. *di modificare gli art. 15 e 20 dello statuto sociale, nel testo illustrato dal Consiglio di Amministrazione nella relazione illustrativa allegata al presente verbale;*
4. *di conferire al Consiglio di Amministrazione – e per esso al Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato – ogni più ampio potere per dare esecuzione, anche a mezzo di procuratori, alla presente deliberazione e depositarla per l'iscrizione presso il Registro delle Imprese, accettando e introducendo nella medesima, le modificazioni, aggiunte o soppressioni, formali o sostanziali, eventualmente richieste dalle Autorità competente"*

14 aprile 2024

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



Emma Villas
P.IVA 01188760522

Sede legale:
Via Antonio Bertoloni, 8 - 00197 Roma
Sede Centrale e Amministrativa:
Zona PA, F - Loc. La Fara - 00131 Roma (RM)

Tel. +39 06 79100889
e-mail: info@emmaplus.com
W. www.emmaplus.com
Pec: emmaplus@pec.it

SPAZIO ANNULLATO

STATUTO SOCIALE

TITOLO I – DENOMINAZIONE, SEDE, OGGETTO, DURATA E DOMICILIO

Articolo 1

Denominazione

1.1. È costituita una società per azioni (la "Società") con la denominazione di "Emma Villas S.p.A.", senza vincoli di rappresentazione grafica o di interpunzione.

Articolo 2

Sede

2.1. La Società ha sede legale in Roma.

2.2. Con deliberazione dell'organo amministrativo potranno essere istituite e/o soppresse, nei modi di legge, sia in Italia che all'estero, sedi secondarie, rappresentanze, dipendenze, filiali, succursali e potrà essere disposto il trasferimento della sede nel territorio nazionale.

Articolo 3

Oggetto

3.1. La Società ha per oggetto l'attività di agenzie di viaggi e turismo, ivi comprese tutte le attività inerenti alla promozione, lo sviluppo e l'esercizio del turismo nazionale e internazionale.

La Società potrà, sia in Italia che all'estero, istituire e gestire agenzie di viaggio e di turismo, assumere la rappresentanza e la biglietteria di compagnie aeree, ferroviarie e marittime, di noleggio di mezzi di trasporto di ogni tipo e noleggiarli direttamente. La Società potrà provvedere alla realizzazione di eventi e di azioni promozionali con vendita dei servizi delle aziende industriali e turistiche e dei prodotti delle aziende industriali e commerciali, anche con l'assunzione di rappresentanze con o senza deposito, l'acquisto, la vendita, la gestione e l'organizzazione sia in proprio che per conto di terzi di attività turistico-alberghiere, ristoranti, bar, discoteche, impianti sportivi, camping e ostelli, villaggi turistici, residences e similari.

La Società ha, inoltre, per oggetto l'intermediazione turistica tra il consumatore o le agenzie di viaggio o tour operators e i produttori di servizi turistici in Italia o all'estero. In particolare, la Società potrà acquistare interi programmi turistici dalle agenzie e venderli, in tutto o in parte, a uno o più produttori.

La Società potrà integrare i servizi offerti dai produttori alla clientela mediante la fornitura diretta di beni e servizi previsti dai programmi turistici; in definitiva la Società si pone come punto di riferimento, da una parte, per tutte le agenzie turistiche in cerca di strutture ricettive e ricreative per l'attuazione dei loro programmi in Italia e all'esterno e, dall'altra parte, per tutti i possessori di tali strutture in cerca di clientela.

La Società potrà inoltre svolgere:

- l'acquisto, la vendita, la permuta, la gestione e l'amministrazione (sia in conto proprio che in conto terzi), la locazione, nonché la locazione e la sublocazione ad uso turistico, la sublocazione, la costruzione (anche in appalto), la ristrutturazione e i lavori edili in genere di beni immobili di qualsiasi tipo e genere;
- attività di locazione/sublocazione di uffici attrezzati e non;
- servizi di segreteria e reception;
- progettazione e realizzazione di grafica pubblicitaria;

- l'esercizio delle attività di promozione e sviluppo di prodotti e servizi. Potrà fornire a chiunque ne faccia richiesta, tutti i servizi connessi e non alle attività principali: ad esempio fornire consulenze commerciali, marketing, realizzare campagne pubblicitarie, depliants, creare marchi;
- essa potrà svolgere, nel rispetto delle leggi vigenti, tutte le attività commerciali integrative alle attività principali;
- acquisto, vendita, permuta, locazione e gestione di suoli, edifici e loro porzioni, aziende agricole;
- progettazione e costruzione, con il sistema dell'appalto per conto di terzi e con il conferimento dell'appalto a terzi o con gestione diretta, di opere edilizie ed affini, di interesse pubblico o privato, di edifici ad uso civile, commerciale, alberghiero od industriale;
- l'esecuzione di lavori di restauro, ristrutturazione, manutenzione e finitura di fabbricati ed ambienti, fabbricazione e posa in opera di costruzioni edili prefabbricate;
- movimento terra, lavori stradali ed altra edilizia specializzata;
- lavorazione e/o commercializzazione di materiali inerti, ferrosi e lignei, di conglomerati bituminosi e calcestruzzi, di materiali per l'edilizia;
- lavorazione e smaltimento di materiali di risulta e rifiuti delle lavorazioni.

La Società potrà provvedere alla realizzazione e gestione di servizi pubblicitari, delle pubbliche relazioni e delle azioni promozionali con vendita dei servizi delle aziende industriali e turistiche e dei prodotti delle aziende industriali e commerciali, anche con l'assunzione di rappresentanze con o senza deposito, l'acquisto, la vendita la gestione e l'organizzazione, sia in proprio che per conto di terzi, di attività turistico-alberghiere, ristoranti, bar, discoteche, impianti sportivi, camping e ostelli, villaggi turistici, residences e similari, attività industriali e commerciali, sia all'ingrosso che al minuto, di ogni tipo e genere merceologico.

La Società potrà altresì fornire a chiunque ne faccia richiesta tutti i servizi connessi e non alle attività principali: per esempio fornire consulenze commerciali, marketing, realizzare campagne pubblicitarie, depliant, creare marchi.

Per tutte le attività potranno essere utilizzati tutti i mezzi di comunicazione di massa, radio e televisione, anche via cavo e satellite, private o di Stato o estere, quotidiani o periodici locali, nazionali o esteri, affissioni, volantini, internet o altri mezzi ritenuti necessari e idonei allo scopo. Per l'invio in massa di depliant pubblicitari in proprio o per conto di terzi committenti, la Società potrà richiedere al Ministero delle Poste e delle Telecomunicazioni l'applicazione di tariffe agevolative previste nella fattispecie.

La Società potrà inoltre promuovere, organizzare e gestire spettacoli teatrali, musicali e di intrattenimento in genere, fiere e mostre, manifestazioni culturali, di moda, artistiche e politiche, congressi, svolgere il disbrigo di pratiche varie.

I servizi di cui sopra potranno essere organizzati anche per proprio conto, così come, nel rispetto delle clausole contrattuali, subappaltati a terzi.

3.2. La Società potrà svolgere, nel rispetto delle leggi vigenti, tutte le attività commerciali integrative a quelle principali. A tal fine, la Società potrà compiere, inoltre, tutte le operazioni commerciali, mobiliari e immobiliari, finanziarie e di credito, ivi compreso il rilascio di fideiussioni anche nell'interesse di terzi e per impegni altrui, potrà infine compiere tutte le operazioni necessarie e utili per il conseguimento dell'oggetto sociale.

Per il raggiungimento dell'oggetto sociale la Società potrà compiere, in ogni caso e senza limite di importo, tutti gli atti occorrenti per la realizzazione delle attività indicate nell'oggetto sociale, e così, tra l'altro:

- compiere operazioni commerciali di ogni tipo inerenti all'attività svolta;
- prendere in affitto immobili, acquistare e vendere i medesimi anche per scopi strumentali, vendere e affittare detti beni, acquistare terreni per la costruzione di immobili, anche provvedendovi in economia oppure tramite terzi appaltatori, acquistare, affittare, vendere e locare aziende o rami d'azienda;
- acquistare, vendere, prendere o dare a noleggio beni mobili iscritti in pubblici registri, materiali e apparecchiature di ogni tipo, anche di carattere strumentale, merci in genere, necessari all'attività da svolgere;
- acquistare, affittare vendere e locare aziende o rami d'azienda;
- stipulare contratti di commissione, concessione, agenzia e rappresentanza;
- ricorrere al credito bancario in tutte le forme attualmente praticate, al leasing passivo, al lease-back passivo, all'usufrutto etc.;
- contrarre mutui anche di carattere agevolato per il settore, a breve, medio e lungo termine, siano essi chirografari o ipotecari, concedendo la relativa iscrizione ipotecaria;
- concedere iscrizioni ipotecarie sui propri beni, anche a favore di terzi o soci per operazioni finanziarie nelle quali la Società partecipi come datrice d'ipoteca, rilasciare fideiussioni, avalli e garanzie reali, a favore di terzi o dei soci;
- nel rispetto delle norme in materia, avvalersi dell'opera subordinata di prestatori di lavoro dipendente, anche apprendisti e altri collaboratori, e dell'opera di professionisti, nonché servirsi dell'opera di aziende specializzate per la realizzazione di prodotti, servizi, consulenze etc.;
- stipulare, per determinati affari temporali, contratti di associazione in partecipazione regolati dalle norme del Codice Civile;
- assumere partecipazioni ed interessenze, anche azionarie, in società, imprese ed enti di ogni tipo ritenute utili per il conseguimento dell'oggetto sociale e comunque assumere tutte quelle iniziative che saranno ritenute utili per il conseguimento dello scopo;
- partecipare a consorzi o a raggruppamenti di imprese del settore;
- ricorrere a ogni fonte di pubblicità promozionale, partecipare a mostre o fiere;
- partecipare a gare di appalto da chiunque indette;
- istituire e organizzare rami aziendali specifici con propri marchi e insegne, operazioni non in contrasto con gli obblighi e divieti previsti dal D. Lgs. 30.9.1993 n. 385;
- richiedere agevolazioni tariffarie per l'invio di corrispondenza;
- effettuare ogni altra operazione necessaria al funzionamento della Società, finalizzata al raggiungimento dell'oggetto sociale.

3.3. Tutte le attività debbono essere svolte nei limiti e nel rispetto delle norme che ne disciplinano l'esercizio; in particolare sono espressamente escluse le attività di cui alla L. 2 gennaio 1991 n. 1, di raccolta del pubblico risparmio di cui al D.Lgs. 1.9.1993 n. 305, dell'erogazione del credito al consumo e ogni altra attività riservata per legge agli iscritti a Collegi, Ordini o Albi Professionali.

Articolo 4

Durata

4.1. La durata della Società è fissata sino al 31 dicembre 2070.

Articolo 5

Domicilio dei soci

5.1. Il domicilio dei soci, per quanto concerne i rapporti con la Società, è quello risultante dal libro dei soci, salvo diversa elezione di domicilio comunicata per iscritto all'organo amministrativo.

TITOLO II – CAPITALE, AZIONI, CONFERIMENTI, FINANZIAMENTI E RECESSO

Articolo 6

Capitale sociale e azioni

6.1. Il capitale sociale ammonta a euro 69.695,00 (sessantanovemilaseicentonovantacinque/00) ed è diviso in n. 6.969.500 (seimilioni novemila novantacinquecento) azioni prive di indicazione del valore nominale espresso (le "Azioni").

6.2. Le Azioni sono nominative e sottoposte al regime di dematerializzazione e immesse nel sistema di gestione accentrata degli strumenti finanziari ai sensi degli articoli 83-bis e seguenti del d.lgs. 58/1998, come successivamente modificato e integrato ("TUF").

Articolo 7

Conferimenti e aumenti di capitale

7.1. I conferimenti dei soci possono avere ad oggetto somme di denaro, beni in natura o crediti, secondo le deliberazioni dell'assemblea.

7.2. In caso di aumento del capitale, le Azioni di nuova emissione potranno essere liberate anche mediante conferimenti in natura e potranno altresì essere assegnate in misura non proporzionale ai conferimenti, in presenza del consenso dei soci a ciò interessati.

7.3. L'assemblea può attribuire al consiglio di amministrazione la facoltà di aumentare il capitale sociale e di emettere obbligazioni convertibili, fino ad un ammontare determinato e per un periodo massimo di 5 (cinque) anni dalla data della deliberazione assembleare di delega.

7.4. Qualora fosse concretato il requisito della quotazione delle azioni in mercati regolamentati ai sensi dell'art. 2325-bis del codice civile ovvero in dipendenza della negoziazione delle azioni su di un sistema multilaterale di negoziazione, è consentito che il diritto di opzione spettante ai soci sia escluso, ai sensi dell'art. 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile, nei limiti del 10 (dieci) per cento del capitale sociale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione legale. Le ragioni dell'esclusione o della limitazione nonché i criteri adottati per la determinazione del prezzo di emissione devono risultare da apposita relazione degli amministratori, depositata presso la sede sociale e pubblicata nel sito internet della società entro il termine della convocazione dell'assemblea, salvo quanto previsto dalle leggi speciali.

7.5. L'assemblea straordinaria in data 13 luglio 2023 ha deliberato di attribuire al consiglio di amministrazione la facoltà, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, di aumentare il capitale sociale a pagamento, in una o più volte, entro 5 (cinque) anni dalla deliberazione, per massimi euro 7.000.000,00 (settemilioni/00), comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie (anche con abbinati warrant o bonus share o altri strumenti finanziari), nel rispetto del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 del codice civile, ovvero anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4, 5 e 8, del codice civile e anche in via gratuita ai sensi dell'art. 2349 del codice civile, nonché la facoltà, ai sensi dell'art. 2420-ter del codice civile, di emettere obbligazioni convertibili, a conversione obbligatoria ovvero che diano diritto ad acquistare o

sottoscrivere azioni ordinarie della società, per il medesimo periodo di tempo, e fino a concorrenza del medesimo ammontare massimo (unitariamente inteso), con conseguente facoltà di deliberare il relativo aumento di capitale a servizio della conversione, nel rispetto del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 del codice civile ovvero anche con esclusione dello stesso ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, del codice civile, il tutto ai termini e secondo le condizioni ed i criteri a cui il consiglio di amministrazione dovrà attenersi, fissati nella medesima deliberazione.

Articolo 8

Categorie di azioni e altri strumenti finanziari

8.1. Nei limiti stabiliti dalla legge, ed in conformità a quanto stabilito dagli artt. 2348 e 2350 del codice civile, l'assemblea straordinaria degli azionisti può deliberare l'emissione di categorie di azioni privilegiate, categorie di azioni fornite di diritti diversi anche per quanto concerne l'incidenza delle perdite, ovvero azioni senza diritto di voto, con diritto di voto plurimo o limitato a particolari argomenti o con diritto di voto subordinato al verificarsi di particolari condizioni non meramente potestative.

8.2. Ai sensi degli artt. 2346, comma 6, e 2349, comma 2, del codice civile, l'assemblea straordinaria degli azionisti può deliberare l'emissione di strumenti finanziari forniti di diritti patrimoniali o di diritti amministrativi, escluso il diritto di voto nell'assemblea generale degli azionisti.

Articolo 9

Obbligazioni, finanziamenti e patrimoni separati

9.1. La Società può emettere obbligazioni, anche convertibili in azioni o con warrant, al portatore o nominative sotto l'osservanza delle disposizioni di legge.

9.2. I soci possono altresì effettuare a favore della Società finanziamenti fruttiferi o infruttiferi, nonché versamenti in conto capitale o altro titolo, anche con obbligo di rimborso, in conformità alle vigenti disposizioni normative e regolamentari.

9.3. La Società potrà altresì costituire patrimoni destinati a uno specifico affare ai sensi degli articoli 2447-bis e seguenti del codice civile, mediante deliberazione assunta dall'assemblea straordinaria.

Articolo 10

Trasferibilità e negoziazione delle Azioni

10.1. Le Azioni sono liberamente trasferibili sia per atto tra vivi che per causa di morte.

10.2. Le Azioni possono costituire oggetto di ammissione alla negoziazione su sistemi multilaterali di negoziazione, ai sensi degli articoli 77-bis e seguenti del TUF (purché non costituenti mercati regolamentati), con particolare riguardo al sistema multilaterale di negoziazione denominato Euronext Growth Milan (il cui regolamento degli emittenti emanato da Borsa Italiana S.p.A. è di seguito definito quale "Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan"). Qualora, in dipendenza dell'ammissione all'Euronext Growth Milan o anche indipendentemente da ciò, le Azioni risultassero essere diffuse fra il pubblico in maniera rilevante, ai sensi del combinato disposto degli articoli 2325-bis del codice civile, 111-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile e 116 del TUF, troveranno applicazione le disposizioni dettate dal codice civile e dal TUF (nonché della normativa secondaria), nei confronti delle società con azioni diffuse fra il pubblico e decadrono automaticamente le clausole del presente statuto incompatibili con la disciplina dettata per tali società. Nella misura in cui l'ammissione al sistema multilaterale di negoziazione concretasse altresì il requisito della quotazione delle azioni in mercati regolamentati ai sensi dell'art. 2325-bis del codice civile, trovano altresì applicazione le norme dettate dal codice civile nei confronti delle società con azioni quotate.

Articolo 11

Offerte pubbliche di acquisto

11.1. A partire dal momento in cui le Azioni emesse dalla Società sono ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili le disposizioni in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria relative alle società quotate di cui al TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione (qui di seguito, “la disciplina richiamata”) limitatamente alle disposizioni richiamate nel Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, come successivamente modificato.

11.2. Qualsiasi determinazione opportuna o necessaria per il corretto svolgimento della offerta (ivi comprese quelle eventualmente afferenti la determinazione del prezzo di offerta) sarà adottata ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 1349 del codice civile, su richiesta della società e/o degli azionisti, dal Panel di cui al Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan predisposto da Borsa Italiana S.p.A., che disporrà anche in ordine a tempi, modalità, costi del relativo procedimento, ed alla pubblicità dei provvedimenti così adottati in conformità al Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan stesso.

11.3. Fatto salvo ogni diritto di legge in capo ai destinatari dell’offerta, il superamento della soglia di partecipazione prevista dall’art. 106, commi 1, 1-bis, 1-ter, 3 lettera (a), 3 lettera (b) – salvo la disposizione di cui al comma 3-quater – e 3-bis del TUF, ove non accompagnato dalla comunicazione al consiglio di amministrazione e dalla presentazione di un’offerta pubblica totalitaria nei termini previsti dalla disciplina richiamata e da qualsiasi determinazione eventualmente assunta dal Panel con riferimento alla offerta stessa, nonché qualsiasi inottemperanza di tali determinazioni comporta la sospensione del diritto di voto sulla partecipazione eccedente.

11.4. Gli obblighi di cui all’articolo 106, comma 3, lettera (b) del TUF non si applicano sino alla data dell’assemblea convocata per approvare il bilancio relativo al 5° (quinto) esercizio sociale successivo alla quotazione.

Articolo 11-bis

Obbligo e diritto di acquisto

11-bis.1. A partire dal momento in cui le Azioni emesse dalla Società sono ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, e sino a che non siano, eventualmente, rese applicabili in via obbligatoria norme analoghe, si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili anche le disposizioni relative alle società quotate di cui al TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione (qui di seguito, “la disciplina richiamata”) in materia di obbligo di acquisto e di diritto di acquisto di cui agli articoli 108 (con eccezione del comma 5) e 111 del TUF nonché l’articolo 109 del TUF (anche con riferimento agli orientamenti espressi da Consob in materia di obbligo e diritto di acquisto ovvero agli orientamenti e/o disposizioni richiamati dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan al riguardo, il tutto comunque in quanto compatibili con l’applicazione degli articoli 108 e 111 del TUF e le ulteriori previsioni del presente articolo).

11-bis.2. Per il medesimo periodo di cui al paragrafo che precede, l’articolo 111 del TUF e, ai fini dell’applicazione dello stesso, le disposizioni del presente statuto e la correlata disciplina richiamata, troveranno applicazione – ciò per espresso richiamo volontario a dette norme ai sensi del presente statuto e pertanto indipendentemente da quanto previsto dal TUF al riguardo (e dunque in via del tutto pattizia) – agli ulteriori strumenti finanziari (diversi dalle Azioni) eventualmente di volta in volta emessi dalla Società nel caso in cui il relativo titolare venga a detenere almeno il 95% (novantacinque per cento) della relativa classe e/o specie di strumento finanziario emesso.

11-bis.3. Ai fini della determinazione del corrispettivo di cui all’articolo 108, comma 4, del TUF funzionale all’esercizio dell’obbligo e del diritto di acquisto di cui agli articoli 108 e 111 del TUF, tale corrispettivo sarà

pari al maggiore tra (i) il prezzo più elevato previsto per l'acquisto di titoli della medesima categoria nel corso dei 12 (dodici) mesi precedenti il sorgere del diritto o dell'obbligo di acquisto da parte del soggetto a ciò tenuto, nonché da soggetti operanti di concerto con lui, per quanto noto al consiglio di amministrazione, e (ii) il prezzo medio ponderato di mercato degli ultimi 6 (sei) mesi prima del sorgere dell'obbligo o del diritto di acquisto.

11-bis.4. Ai fini del presente articolo, per "partecipazione" si intende una quota, detenuta anche indirettamente per il tramite di fiduciari o per interposta persona, dei titoli emessi dalla Società che attribuiscono diritti di voto nelle deliberazioni assembleari riguardanti la nomina o la revoca degli amministratori.

11-bis.5. Il superamento della soglia di partecipazione prevista dall'articolo 108, commi 1 e 2, del TUF (anche a seguito di eventuale maggiorazione dei diritti di voto), non accompagnato dalla comunicazione al consiglio di amministrazione e dagli adempimenti funzionali a dare seguito all'obbligo di acquisto nei termini previsti dalla disciplina richiamata, comporta la sospensione del diritto di voto sulla partecipazione eccedente, che può essere accertata in qualsiasi momento dal consiglio di amministrazione.

11-bis.6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano esclusivamente nei casi in cui l'offerta pubblica di acquisto e di scambio e/o l'obbligo di acquisto e/o il diritto di acquisto non siano altrimenti sottoposti ai poteri di vigilanza della Consob e alle disposizioni previste dal TUF in materia.

Articolo 11-ter

Revoca dall'ammissione alle negoziazioni

11-ter.1. La Società che richieda a Borsa Italiana S.p.A. la revoca dall'ammissione dei propri strumenti finanziari Euronext Growth Milan deve comunicare tale intenzione di revoca informando anche l'Euronext Growth Advisor e deve informare separatamente Borsa Italiana S.p.A. della data preferita per la revoca almeno 20 (venti) giorni di mercato aperto prima di tale data.

11-ter.2. Fatte salve le deroghe previste dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, la richiesta dovrà essere approvata dall'assemblea della società con la maggioranza del 90% (novanta per cento) dei partecipanti. Tale quorum deliberativo si applicherà a qualunque delibera della Società suscettibile di comportare, anche indirettamente, l'esclusione dalle negoziazioni degli strumenti finanziari Euronext Growth Milan, così come a qualsiasi deliberazione di modifica della presente disposizione statutaria.

11-ter.3. Il predetto quorum deliberativo non si applica invece all'ipotesi in cui, per effetto dell'esecuzione della deliberazione, gli azionisti della Società si trovino a detenere, o gli siano assegnate, azioni ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, su un mercato regolamentato dell'Unione Europea o su di un sistema multilaterale di negoziazione registrato come "Mercato di crescita delle PMI" ai sensi dell'articolo 33 della direttiva 2014/65 MIFID (e sue successive modifiche o integrazioni) che abbia previsto tutele equivalenti per gli investitori ovvero – ricorrendone particolari condizioni – Borsa Italiana S.p.A. decida diversamente.

Articolo 12

Obblighi di comunicazione delle partecipazioni rilevanti e identificazione degli azionisti

12.1. In dipendenza della negoziazione delle azioni o degli altri strumenti finanziari emessi dalla Società su Euronext Growth Milan – e in ossequio a quanto stabilito nel Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan – sino a che non siano, eventualmente, rese applicabili in via obbligatoria norme analoghe, si rendono applicabili altresì per richiamo volontario e in quanto compatibili le disposizioni (qui di seguito, "la disciplina richiamata") relative alle società quotate di cui al TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione in materia di obblighi di comunicazione delle partecipazioni rilevanti – articolo 120 TUF (anche con riferimento agli orientamenti espressi da Consob in materia), salvo quanto di seguito previsto.

12.2. Il soggetto che venga a detenere partecipazioni nel capitale della Società con diritto di voto (anche qualora tale diritto sia sospeso ed intendendosi per “capitale” il numero complessivo dei diritti di voto anche per effetto della eventuale maggiorazione e per “partecipazione” quanto previsto al precedente articolo 11-bis.4.) in misura pari o superiore alle soglie stabilite ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan (la “Partecipazione Significativa”) è tenuto a darne tempestiva comunicazione al consiglio di amministrazione della Società.

12.3. Il raggiungimento, il superamento o la riduzione della Partecipazione Significativa costituiscono un “Cambiamento Sostanziale” (come definito nel Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan) che deve essere comunicato alla Società, con raccomandata con ricevuta di ritorno da inviarsi all’organo amministrativo presso la sede legale della Società, ovvero all’indirizzo di posta elettronica certificata della Società, entro 4 (quattro) giorni di negoziazione (ovvero il diverso termine previsto di volta in volta dalla disciplina richiamata), decorrenti dal giorno in cui è stata effettuata l’operazione (di acquisto, vendita, conferimento, permuta o in qualunque altro modo effettuata) che ha comportato il Cambiamento Sostanziale secondo i termini e le modalità previsti dalla disciplina richiamata, ovvero entro il diverso termine di volta in volta previsto dalla disciplina richiamata.

12.4. L’obbligo informativo di cui sopra sussiste anche in capo ad ogni soggetto che divenga titolare della Partecipazione Significativa per la prima volta, laddove, in conseguenza di detta acquisizione, la propria partecipazione nella società sia pari o superiore alle soglie previste.

12.5. La comunicazione di cui sopra deve identificare il titolare della Partecipazione Significativa, l’ammontare della partecipazione, la natura ed il corrispettivo dell’operazione e la data in cui lo stesso ha acquistato o ceduto la percentuale di capitale sociale che ha determinato un Cambiamento Sostanziale oppure la data in cui la propria partecipazione ha subito un aumento ovvero una riduzione della stessa, in aggiunta a quant’altro previsto ai sensi della disciplina richiamata. La disciplina richiamata è quella in vigore al momento in cui scattano gli obblighi in capo al soggetto tenuto alla relativa comunicazione.

12.6. Nel caso in cui venga omessa la comunicazione di cui al presente articolo, il diritto di voto inerente le azioni e gli strumenti finanziari per i quali la comunicazione è stata omessa è sospeso.

12.7. In caso di inosservanza di tale divieto, la deliberazione dell’assemblea od il diverso atto, adottati con il voto o, comunque, il contributo determinante della partecipazione di cui al comma precedente, sono impugnabili secondo le previsioni del codice civile. La partecipazione per la quale non può essere esercitato il diritto di voto è computata ai fini della regolare costituzione della relativa assemblea.

12.8. Il consiglio di amministrazione può richiedere in ogni momento agli azionisti informazioni sulle loro partecipazioni nella Società.

12.9. La Società può richiedere, anche tramite un soggetto terzo designato dalla stessa e con oneri a proprio carico, agli intermediari, attraverso le modalità previste dalle norme legislative e regolamentari di volta in volta applicabili, l’identificazione degli azionisti che detengono azioni in misura superiore allo 0,5% (zero virgola cinque per cento) del capitale sociale con diritto di voto, unitamente al numero di azioni registrate sui conti a essi intestati. I costi del processo di identificazione sono a carico della Società.

12.10. La Società è altresì tenuta a effettuare la medesima richiesta su istanza di uno o più soci che rappresentino almeno la quota di capitale specificatamente prevista per le società con azioni ammesse alla negoziazione su Euronext Growth Milan o – in assenza – almeno la metà della partecipazione prevista per la presentazione di liste di cui al successivo articolo 20), in tutti i casi da comprovare con il deposito di idonea certificazione. Salvo diversa inderogabile previsione normativa o regolamentare di volta in volta vigente, i costi relativi alla richiesta di identificazione degli azionisti su istanza dei soci, sono ripartiti tra i soci richiedenti in proporzione alle rispettive percentuali di partecipazione al capitale sociale (fatta eccezione unicamente per

i costi di aggiornamento del libro soci che restano a carico della Società e dunque indipendentemente da quando la richiesta sia formulata).

12.11. La società è tenuta a comunicare al mercato, con le modalità previste dalle norme legislative e regolamentari di volta in volta applicabili, l'avvenuta presentazione della richiesta di identificazione, sia su istanza della Società sia su istanza dei soci, rendendo note, a seconda del caso, rispettivamente, le relative motivazioni ovvero l'identità e la partecipazione complessiva dei soci istanti. I dati ricevuti sono messi a disposizione di tutti i soci su supporto informatico in formato comunemente utilizzato e senza oneri a loro carico.

Articolo 13

Recesso

13.1. I soci hanno diritto di recedere nei casi e con gli effetti previsti dalla legge.

13.2. Non spetta tuttavia il diritto di recesso in caso di proroga del termine di durata della Società o di introduzione di limiti alla circolazione delle Azioni.

TITOLO III – ASSEMBLEA DEI SOCI

Articolo 14

Convocazione

14.1. L'assemblea viene convocata mediante avviso pubblicato (anche per estratto) sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana o, in alternativa, in almeno uno dei seguenti quotidiani: "MF-Milano Finanza", "Italia Oggi", "ilSole24Ore" e "Corriere della Sera" e, in ogni caso, sul sito internet della Società, almeno 15 (quindici) giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione.

14.2. Ove non sia concretato il requisito dell'ammissione a quotazione delle azioni o degli altri strumenti finanziari della Società su un sistema multilaterale di negoziazione ovvero su di un mercato regolamentato, l'assemblea può essere convocata, in via alternativa a quanto previsto dal paragrafo che precede, dall'organo amministrativo, ovvero dal presidente del consiglio di amministrazione ovvero, in sua assenza o impedimento, dal vice-presidente o dall'amministratore delegato (se nominati) con lettera raccomandata con avviso di ricevimento che deve pervenire ai soci almeno 8 (otto) giorni prima dell'adunanza, oppure mediante telefax o posta elettronica trasmessi ai soci almeno 8 (otto) giorni prima dell'adunanza, purché siano stati iscritti nel libro dei soci, a richiesta dei medesimi, il numero telefax ricevente o l'indirizzo di posta elettronica ovvero, in alternativa, attraverso pubblicazione dell'avviso di convocazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica, nei termini di legge. In aggiunta a quanto precede e ove imposto dalla legge o da regolamento – anche con riferimento alle assemblee speciali dei portatori di obbligazioni e/o strumenti finanziari anche partecipativi –, l'avviso di convocazione dev'essere pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica, nei termini di legge.

14.3. L'assemblea può essere convocata anche fuori dal Comune ove si trova la sede sociale, purché in Italia.

14.4. L'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio deve essere convocata entro 120 (centoventi) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero, nei casi previsti dall'art. 2364, comma 2, del codice civile, entro 180 (centottanta) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, fatto salvo ogni ulteriore termine previsto dalla disciplina normativa vigente.

14.5. Pur in mancanza di formale convocazione, l'assemblea è validamente costituita in presenza dei requisiti richiesti dalla legge.

Articolo 15

Intervento e voto

15.1. Hanno diritto di intervenire in assemblea coloro ai quali spetta il diritto di voto.

15.2. Essi sono legittimati all'intervento ai sensi di legge.

15.3. In particolare, ove sia concretato il requisito dell'ammissione a quotazione delle azioni o degli altri strumenti finanziari della Società su un sistema multilaterale di negoziazione ovvero su di un mercato regolamentato, la legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto è attestata da una comunicazione alla Società, effettuata da un intermediario abilitato, in conformità alle proprie scritture contabili, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto. La comunicazione è effettuata dall'intermediario abilitato sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del 7° (settimo) giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea in prima convocazione (c.d. record date). Le registrazioni in accredito e in addebito compiute sui conti successivamente a tale termine non rilevano ai fini della legittimazione all'esercizio del diritto di voto nell'assemblea. Le comunicazioni effettuate dall'intermediario abilitato devono pervenire alla Società entro la fine del 3° (terzo) giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea in prima convocazione ovvero entro il diverso termine stabilito dalla Consob, d'intesa con la Banca d'Italia, con regolamento. Resta ferma la legittimazione all'intervento e all'esercizio del diritto di voto qualora le comunicazioni siano pervenute alla Società oltre i suddetti termini, purché entro l'inizio dei lavori assembleari della singola convocazione.

15.4. L'assemblea sia ordinaria che straordinaria può svolgersi con intervenuti dislocati in più luoghi, contigui o distanti, audio/video collegati, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci, ed in particolare a condizione che: (a) sia consentito al presidente dell'assemblea, anche a mezzo del proprio ufficio di presidenza, di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione; (b) sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione; (c) sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno. Verificandosi tali presupposti, non è necessaria la presenza nel medesimo luogo del presidente e del soggetto verbalizzante. La riunione si ritiene svolta nel luogo ove sono presenti il presidente e/o il soggetto verbalizzante. È altresì possibile la tenuta di assemblee senza l'indicazione di un luogo fisico ovvero esclusivamente con mezzi telematici purché ciò e le relative modalità di collegamento siano esplicitamente indicate nell'avviso di convocazione dell'assemblea.

15.5. Coloro i quali abbiano diritto ad intervenire all'assemblea possono farsi rappresentare con delega scritta da altro soggetto nei limiti e con le modalità previsti dalla legge. La Società può avvalersi della facoltà di prevedere che l'intervento dei soci e l'esercizio del diritto di voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie avvenga esclusivamente tramite il rappresentante designato dalla Società di cui all'articolo 135-undecies TUF, ove consentito dalla, e in conformità alla, normativa, anche regolamentare, pro tempore vigente.

15.6. Per quanto non diversamente disposto, l'intervento e il voto sono regolati dalla legge.

Articolo 16

Presidente

16.1. L'assemblea è presieduta dal presidente del consiglio di amministrazione o (in subordine) dal vicepresidente o (in subordine) dall'amministratore delegato (ove nominati), ovvero, in caso di loro assenza, impedimento, mancanza o rinunzia, da una persona eletta con il voto della maggioranza dei presenti.

16.2. Funzioni, poteri e doveri del presidente sono regolati dalla legge.

Articolo 17

Competenze e maggioranze

17.1. L'assemblea è competente ad assumere, in sede ordinaria e straordinaria, le deliberazioni nelle materie previste dalla legge.

17.2. Qualora le azioni o gli altri strumenti finanziari della Società siano ammessi alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, l'assemblea ordinaria è altresì competente ad autorizzare, ai sensi dell'art. 2364, comma 1, n. 5), del codice civile, le seguenti decisioni dell'organo amministrativo: (i) acquisizioni che realizzino un "reverse take over" ai sensi del Regolamento Emissori Euronext Growth Milan; (ii) cessioni che realizzino un "cambiamento sostanziale del business" ai sensi del Regolamento Emissori Euronext Growth Milan, salvo che Borsa Italiana S.p.A. decida diversamente, (iii) richiesta di revoca dalla negoziazione su Euronext Growth Milan delle Azioni, fermo restando quanto altro previsto al precedente articolo 11-ter.

17.3. Fatti salvi i diversi quorum costitutivi e/o deliberativi previsti da altre disposizioni del presente statuto, le deliberazioni dell'assemblea ordinaria e straordinaria sono prese con le maggioranze richieste dalla legge. I quorum costitutivi e deliberativi che fanno riferimento ad aliquote del capitale sociale sono sempre determinati computandosi – nelle relative assemblee e con riferimento esclusivamente alle materie di pertinenza in cui tale diritto di maggiorazione sia previsto – altresì gli eventuali diritti di voto plurimo. La legittimazione all'esercizio di diritti, diversi dal voto, spettanti in ragione del possesso di determinate aliquote del capitale sociale è, invece, sempre determinata prescindendosi dai diritti di voto plurimo eventualmente spettanti.

Articolo 18

Verbalizzazione

18.1. Le riunioni assembleari sono constatate da un verbale redatto dal segretario, designato dall'assemblea stessa, e sottoscritto dal presidente e dal segretario (ovvero, ove consentito, dal solo segretario).

18.2. Nei casi di legge e quando l'organo amministrativo o il presidente dell'assemblea lo ritengano opportuno, il verbale viene redatto da un notaio. In tal caso, l'assistenza del segretario non è necessaria ed il verbale può essere sottoscritto anche dal solo notaio.

TITOLO IV – ORGANO AMMINISTRATIVO

Articolo 19

Numero, durata, compenso, caratteristiche e facoltà degli amministratori

19.1. La Società è amministrata da un consiglio di amministrazione composto da un numero di membri variante da 3 (tre) a 9 (nove) a discrezione dell'assemblea.

19.2. Gli amministratori durano in carica per il periodo fissato dalla deliberazione assembleare di nomina, sino ad un massimo di 3 (tre) esercizi, e sono rieleggibili. Essi scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica, salve le cause di cessazione e di decadenza previste dalla legge e dal presente statuto.

19.3. Agli amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute nell'esercizio delle loro funzioni. L'assemblea ordinaria potrà inoltre riconoscere agli amministratori un compenso ed un'indennità di fine mandato, anche sotto forma di polizza assicurativa, nonché un gettone di presenza ovvero prevedere che la remunerazione sia costituita in tutto o in parte dalla partecipazione agli utili ovvero dall'attribuzione del diritto di sottoscrivere a prezzo predeterminato azioni di nuova emissione ai sensi dell'art. 2389, comma, 2 del codice civile. L'assemblea ha la facoltà di determinare un importo complessivo per la remunerazione di tutti gli amministratori, inclusi quelli investiti di particolari cariche, da suddividere a cura del consiglio ai sensi di legge.

19.4. Possono essere nominate alla carica di amministratore anche persone giuridiche o enti diverse dalle persone fisiche, salvi i limiti o i requisiti derivanti da specifiche disposizioni di legge per determinate tipologie

di società ed il rispetto dei requisiti per l'assunzione ed il mantenimento della carica anche in capo alla predetta persona giuridica. Ogni amministratore persona giuridica deve designare, per l'esercizio della funzione di amministratore, un rappresentante persona fisica appartenente alla propria organizzazione, il quale assume gli stessi obblighi e le stesse responsabilità civili e penali previsti a carico degli amministratori persone fisiche ed è tenuto al possesso dei medesimi requisiti previsti per l'assunzione ed il mantenimento della carica, ferma restando la responsabilità solidale della persona giuridica amministratore. Le formalità pubblicitarie relative alla nomina dell'amministratore sono eseguite nei confronti sia dell'amministratore persona giuridica che della persona fisica da essa designata.

19.5. All'organo amministrativo è data la facoltà, ferma restando la concorrente competenza dell'assemblea straordinaria, di assumere le deliberazioni: (i) concernenti la fusione e la scissione dei casi previsti dagli articoli 2505 e 2505-bis, del codice civile, l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie, la indicazione di quali tra gli amministratori hanno la rappresentanza della Società, la riduzione del capitale sociale in caso di recesso del socio, gli adeguamenti dello statuto a disposizioni normative, il trasferimento della sede sociale nel territorio nazionale, il tutto ai sensi dell'art. 2365, comma 2, del codice civile, nonché, (ii) in relazione all'emissione di obbligazioni convertibili o con warrant a seguito di procedimento indiretto ovvero qualora la conversione o l'opzione riguardi azioni proprie della Società ovvero già in circolazione.

Articolo 20

Nomina degli amministratori

20.1. Tutti gli amministratori devono essere in possesso dei requisiti di eleggibilità, professionalità e onorabilità previsti dalla legge e da altre disposizioni anche regolamentari di volta in volta applicabili alla Società. Qualora le azioni o gli altri strumenti finanziari della Società siano ammessi alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, almeno 1 (uno) amministratore – ovvero il diverso numero di volta in volta previsto dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan –, in caso di consiglio fino a 7 (sette) membri, ovvero almeno 2 (due) amministratori – ovvero il diverso numero di volta in volta previsto dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan –, in caso di consiglio superiore a 7 (sette) membri, devono inoltre possedere i requisiti di indipendenza ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF, come richiamato dall'art. 147-ter, comma 4, del TUF.

20.2. La perdita dei predetti requisiti in capo agli amministratori comporta la decadenza dalla carica. Gli amministratori sono tenuti a comunicare prontamente alla Società la perdita dei requisiti funzionali all'assunzione ed al mantenimento della stessa.

20.3. Salvo diversa deliberazione dell'assemblea (ciò esclusivamente ove non sia concretato il requisito dell'ammissione a quotazione delle azioni o degli altri strumenti finanziari della Società su un sistema multilaterale di negoziazione ovvero su di un mercato regolamentato), la nomina del consiglio di amministrazione avviene da parte dell'assemblea sulla base di liste presentate dagli azionisti, secondo la procedura di cui ai commi seguenti.

20.4. Possono presentare una lista per la nomina degli amministratori i titolari di Azioni che, al momento della presentazione della lista, detengano, singolarmente o congiuntamente, una quota di partecipazione pari almeno al 10% (dieci per cento) del capitale sociale sottoscritto nel momento di presentazione della lista, da comprovare con il deposito di idonea certificazione. La certificazione comprovante la titolarità del numero di azioni necessario per la presentazione della lista dovrà essere prodotta al momento del deposito della lista stessa o anche in data successiva, purché entro il termine previsto per il deposito della lista.

20.5. Le liste sono depositate presso la sede sociale non oltre le ore 13:00 del 5° (quinto) giorno antecedente la data di prima convocazione prevista per l'assemblea chiamata a deliberare sulla nomina degli amministratori e devono essere messe a disposizione del pubblico a cura della Società almeno 3 (tre) giorni

prima della data prevista per la predetta assemblea, con le modalità prescritte dalla disciplina di legge o regolamentare vigente.

20.6. Le liste prevedono un numero di candidati non superiore a 9 (nove), ciascuno abbinato ad un numero progressivo. Le liste inoltre contengono, anche in allegato: (i) le informazioni relative all'identità dei soci che le hanno presentate, con indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta comprovata da apposita dichiarazione rilasciata da intermediario (ovvero ove non sia concretato il requisito dell'ammissione a quotazione delle azioni o degli altri strumenti finanziari della Società su un sistema multilaterale di negoziazione ovvero su di un mercato regolamentato, anche dalle risultanze del libro soci); (ii) una dichiarazione degli azionisti diversi da quelli che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, attestante l'assenza di rapporti di collegamento, anche indiretto, ai sensi dell'applicabile normativa, anche regolamentare, pro tempore vigente, con questi ultimi (applicandosi ai fini dell'interpretazione di quanto precede la relativa disciplina del TUF e dei correlati regolamenti di attuazione); (iii) un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati ivi incluso l'elenco delle cariche di amministrazione e controllo detenute presso altre società o enti; (iv) una dichiarazione dei candidati contenente la loro accettazione della candidatura e l'attestazione del possesso dei requisiti previsti dalla legge, nonché dei requisiti di indipendenza, ove indicati come Amministratori Indipendenti. In particolare, ogni lista che contenga un numero di candidati non superiore a 7 (sette) deve prevedere ed identificare almeno 1 (uno) candidato – ovvero il diverso numero di volta in volta previsto dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan – avente i requisiti di Amministratore Indipendente, ogni lista che contenga un numero di candidati superiore a 7 (sette) deve prevedere ed identificare almeno 2 (due) candidati – ovvero il diverso numero di volta in volta previsto dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan – aventi i requisiti di Amministratore Indipendente. (v) ogni eventuale ulteriore dichiarazione o informativa prevista dalla legge o dalle norme regolamentari applicabili.

20.7. Un socio non può presentare né votare più di una lista, anche se per interposta persona o per il tramite di società fiduciarie. Un candidato può essere presente in una sola lista, a pena di ineleggibilità.

20.8. La lista per cui non siano state rispettate le previsioni di cui ai precedenti commi si considera come non presentata.

20.9. All'elezione dei membri del consiglio di amministrazione si procede come segue:

a) dalla lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, tanti consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere meno 1 (uno);

b) dalla 2° (seconda) lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero dei voti e che non sia collegata neppure indirettamente con i soci che hanno presentato o votato la lista che ha ottenuto il maggior numero di voti, è tratto il restante consigliere, nella persona del candidato elencato al primo posto di tale lista.

20.10. Non si terrà comunque conto delle liste che non abbiano conseguito una percentuale di voti almeno pari a quella richiesta per la presentazione delle medesime.

20.11. Nell'ipotesi in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste, risultando eletti i candidati della lista che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

20.12. Qualora sia stata presentata una sola lista, l'assemblea esprime il proprio voto su di essa e, solo qualora la stessa ottenga la maggioranza prevista per la relativa deliberazione assembleare, risultano eletti amministratori i candidati elencati in ordine progressivo, fino a concorrenza del numero fissato dall'assemblea.

20.13. In mancanza di liste, ovvero qualora il numero di consiglieri eletti sulla base delle liste presentate sia inferiore a quello determinato dall'assemblea, i membri del consiglio di amministrazione vengono nominati dall'assemblea medesima con le maggioranze di legge, fermo restando l'obbligo di rispettare il numero minimo di Amministratori Indipendenti sopra stabilito.

20.14. È eletto presidente del consiglio di amministrazione il candidato eventualmente indicato come tale nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti o nell'unica lista presentata. In difetto, il presidente è nominato dall'assemblea con le ordinarie maggioranze di legge ovvero dal consiglio di amministrazione.

20.15. In caso di cessazione della carica, per qualunque causa, di uno o più amministratori, la loro sostituzione è effettuata secondo le disposizioni dell'art. 2386 del codice civile mediante cooptazione del candidato collocato nella medesima lista di appartenenza dell'amministratore venuto meno, ove presente; in caso contrario il candidato è scelto dal consiglio di amministrazione, fermo restando in ogni caso l'obbligo di rispettare il numero minimo di Amministratori Indipendenti sopra stabilito.

20.16. Fatto salvo quanto precede, la nomina di amministratori, in ogni altro caso diverso dal rinnovo dell'intero consiglio, è effettuata dall'assemblea con le maggioranze di legge, fermo restando l'obbligo di rispettare il numero minimo di Amministratori Indipendenti sopra stabilito.

20.17. Qualora cessi dalla carica (per dimissioni o per altra causa), contestualmente, la maggioranza dell'organo amministrativo tempo per tempo in carica non si farà luogo a cooptazione né agli adempimenti di cui all'art. 2386, comma 2, del codice civile e l'intero consiglio di amministrazione si intenderà simultaneamente dimissionario dovendo lo stesso procedere, senza indugio, alla convocazione dell'assemblea nel più breve tempo per la nomina del nuovo organo amministrativo. L'intero organo amministrativo, ivi compresi i consiglieri eventualmente dimissionari, resterà comunque in carica sino all'assemblea che ne disporrà la sostituzione e potrà compiere nel frattempo esclusivamente gli atti di ordinaria amministrazione non ciò in deroga a quanto disposto dall'art. 2386, comma 5, del codice civile.

Articolo 21

Presidente e organi delegati

21.1. Il consiglio, qualora non sia stato indicato nelle relative liste e non vi abbia provveduto l'assemblea in sede di nomina del consiglio stesso, deve designare tra i suoi membri un presidente.

21.2. Ove lo ritenga opportuno, il consiglio può altresì nominare uno o più vice presidenti, con funzioni vicarie rispetto al presidente. Il consiglio di amministrazione – con l'esclusione dei poteri relativi alle materie non delegabili per disposizione di legge di cui all'articolo 2381, comma 4, del codice civile o del presente statuto di cui all'articolo 19.5 – può delegare le proprie attribuzioni ad uno o più amministratori, i quali assumono la carica di amministratore delegato ovvero ad un comitato esecutivo, determinando contestualmente mansioni, poteri di gestione e attribuzioni. Le cariche di presidente e vice presidente sono cumulabili con quella di amministratore delegato.

21.3. Il consiglio di amministrazione può nominare direttori generali, determinandone mansioni, poteri, attribuzioni e compensi e può nominare e revocare procuratori per singoli atti o categorie di atti, conferendo ai direttori e ai procuratori, in relazione ai loro poteri, la rappresentanza della Società.

Articolo 22

Riunioni del consiglio

22.1. Il consiglio di amministrazione si riunisce, anche fuori dalla sede sociale purché nell'Unione Europea o in Svizzera, Regno Unito di Gran Bretagna, San Marino o Città del Vaticano, ogni volta che il presidente, o in

caso di sua assenza o impedimento il vice presidente ovvero l'amministratore delegato, lo ritenga opportuno nonché quando ne venga fatta richiesta da almeno 2 (due) consiglieri in carica.

22.2. Il consiglio viene convocato con avviso inviato mediante posta, telegramma, telefax o posta elettronica almeno 3 (tre) giorni prima della riunione, ovvero, in caso di urgenza, almeno 24 (ventiquattro) ore prima della riunione. Saranno comunque valide le riunioni consiliari, altrimenti convocate, qualora partecipino tutti i consiglieri e i sindaci effettivi in carica.

22.2. Le riunioni del consiglio di amministrazione sono presiedute dal presidente del consiglio di amministrazione o, in mancanza o impedimento di questo, nell'ordine dal vice presidente, dall'amministratore delegato (se nominati) ovvero dall'amministratore designato dagli intervenuti.

22.3. Per la validità delle deliberazioni del consiglio sono necessari la presenza effettiva della maggioranza dei consiglieri e il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di parità prevarrà il voto di chi presiede.

22.4. Le riunioni del consiglio di amministrazione si possono svolgere anche per audio-conferenza o videoconferenza, a condizione che: (a) sia consentito al presidente della riunione di accettare l'identità degli intervenuti, regolare lo svolgimento della riunione, constatare e proclamare i risultati della votazione; (b) sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi della riunione oggetto di verbalizzazione; (c) sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti. Verificandosi tali presupposti, non è necessaria la presenza nel medesimo luogo del presidente e del soggetto verbalizzante. La riunione si ritiene svolta nel luogo ove sono presenti il presidente e/o il soggetto verbalizzante. È altresì possibile la tenuta di riunioni senza l'indicazione di un luogo fisico ovvero esclusivamente con mezzi telematici purché ciò e le relative modalità di collegamento siano espressamente indicate nell'avviso di convocazione della riunione (salvo che si tratti di riunione totalitaria). Ai fini della verbalizzazione delle sedute si applica il disposto di cui all'articolo 18, mutatis mutandis.

Articolo 23

Poteri di gestione e deliberazioni consiliari

23.1. L'organo amministrativo è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società, con facoltà di compiere tutti gli atti ritenuti opportuni per il conseguimento dell'oggetto sociale, esclusi soltanto quelli riservati all'assemblea dalla legge. È tuttavia necessaria la preventiva autorizzazione dell'assemblea ordinaria, ai sensi dell'art. 2364, comma 1, n. 5), del codice civile, oltre che nei casi disposti dalla legge, nelle ipotesi previste del precedente articolo 17.2.

Articolo 24

Poteri di rappresentanza

24.1. Il potere di rappresentare la società di fronte a terzi ed in giudizio spetta al presidente del consiglio di amministrazione, senza limite alcuno (al quale sono conferite la firma sociale e la facoltà di agire avanti qualsiasi tribunale, in ogni grado del procedimento, anche per i giudizi avanti la corte di cassazione e di revocazione) nonché, se nominato, al vice presidente, nei limiti stabiliti dalla deliberazione di nomina.

24.2. In caso di nomina di consiglieri delegati, ad essi spetta la rappresentanza della Società nei limiti dei loro poteri di gestione. Negli stessi limiti viene conferito il potere di rappresentanza al presidente dell'eventuale comitato esecutivo.

24.3. La rappresentanza della Società spetta anche al direttore generale, ai direttori, agli institori e ai procuratori, nei limiti dei poteri loro conferiti nell'atto di nomina.

Articolo 25

Operazioni con parti correlate

25.1. Il consiglio di amministrazione adotta procedure che assicurino la trasparenza e la correttezza sostanziale delle operazioni con parti correlate, in conformità alla disciplina legale e regolamentare di tempo in tempo vigente.

25.2. Ai fini di quanto previsto nel presente statuto, per la nozione di operazioni con parti correlate, operazioni di maggiore rilevanza, comitato degli amministratori indipendenti, presidio equivalente, soci non correlati etc. si fa riferimento alla procedura per le operazioni con parti correlate adottata e pubblicata dalla Società sul proprio sito internet (la “Procedura”) ed alla normativa pro tempore vigente in materia di operazioni con parti correlate e gestione dei conflitti di interesse.

25.3. In particolare, le operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate di competenza dell’assemblea, ovvero che debbano essere da questa autorizzate, sottoposte all’assemblea in presenza di un parere contrario del comitato degli amministratori indipendenti o dell’equivalente presidio, o comunque senza tenere conto dei rilievi formulati da tale comitato o presidio, sono deliberate con le maggioranze assembleari previste dal presente statuto, fermo restando che il compimento dell’operazione è impedito qualora la maggioranza dei soci non correlati votanti esprima voto contrario all’operazione. Il compimento dell’operazione è impedito solamente qualora i soci non correlati presenti in assemblea rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) del capitale sociale con diritto di voto.

25.4. Anche in mancanza di parere espresso dal comitato costituito da amministratori indipendenti non correlati o dell’equivalente presidio ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in tema di operazioni con parti correlate (ciò esclusivamente qualora esso non sia stato, o non possa essere, rilasciato e dunque non anche qualora esso sia stato espresso ma sia negativo, valendo al riguardo le applicabili disposizioni di cui alla Procedura), il consiglio di amministrazione può porre in essere le operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza a condizione che il compimento di tali operazioni sia autorizzato dall’assemblea, ai sensi dell’articolo 2364, primo comma, n. 5) del codice civile. Fermi restando i quorum previsti al precedente articolo 17.3, le operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza si considerano autorizzate dall’assemblea a condizione che non vi sia il voto contrario della maggioranza dei soci non correlati votanti, come definiti dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti e dalla Procedura. In caso di voto contrario della maggioranza dei soci non correlati votanti, le operazioni con parti correlate sono impedisce solo qualora i soci non correlati presenti in assemblea rappresentino almeno un decimo del capitale sociale con diritto di voto.

25.5. La Procedura adottata dalla Società può altresì prevedere, ove consentito, che in caso di urgenza, le operazioni con parti correlate possano essere concluse, nei termini e alle condizioni previste dalle disposizioni di legge e regolamentari di tempo in tempo vigenti e/o nella Procedura, in deroga alle procedure ordinarie ivi contemplate.

TITOLO V – COLLEGIO SINDACALE E REVISIONE

Articolo 26

Collegio Sindacale

26.1. La gestione sociale è controllata da un collegio sindacale, costituito da 3 (tre) membri effettivi e 2 (due) supplenti, in possesso dei requisiti di legge.

26.2. Tutti i sindaci devono essere in possesso dei requisiti di eleggibilità, professionalità e onorabilità previsti dalla legge e da altre disposizioni anche regolamentari di volta in volta applicabili alla Società. La perdita dei predetti requisiti comporta la decadenza dalla carica. I sindaci sono tenuti a comunicare prontamente alla Società la perdita dei requisiti funzionali all’assunzione ed al mantenimento della stessa.

26.3. La nomina dei membri del collegio sindacale ha luogo mediante liste presentate dai soci, con la procedura di seguito prevista.

26.4. Possono presentare una lista per la nomina dei sindaci i titolari di Azioni che, al momento della presentazione della lista, detengano, singolarmente o congiuntamente, una quota di partecipazione pari almeno al 10% (dieci per cento) del capitale sociale sottoscritto nel momento di presentazione della lista, da comprovare con il deposito di idonea certificazione. La certificazione comprovante la titolarità del numero di azioni necessario per la presentazione della lista dovrà essere prodotta al momento del deposito della lista stessa o anche in data successiva, purché entro il termine previsto per il deposito della lista.

26.5. Le liste sono depositate presso la sede sociale non oltre le ore 13:00 del 5° (quinto) giorno antecedente la data di prima convocazione prevista per l'assemblea chiamata a deliberare sulla nomina dei sindaci e devono essere messe a disposizione del pubblico a cura della Società almeno 3 (tre) giorni prima della data prevista per la predetta assemblea, con le modalità prescritte dalla disciplina di legge o regolamentare vigente.

26.6. Ai fini di quanto precede ogni lista, deve essere articolata in due sezioni: una per i candidati alla carica di sindaco effettivo e l'altra per i candidati alla carica di sindaco supplente. In ciascuna sezione i candidati devono essere elencati mediante un numero progressivo. Le liste inoltre contengono, anche in allegato: (i) le informazioni relative all'identità dei soci che le hanno presentate, con indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta comprovata da apposita dichiarazione rilasciata da intermediario (ovvero ove non sia concretato il requisito dell'ammissione a quotazione delle azioni o degli altri strumenti finanziari della Società su un sistema multilaterale di negoziazione ovvero su di un mercato regolamentato, anche dalle risultanze del libro soci); (ii) una dichiarazione degli azionisti diversi da quelli che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, attestante l'assenza di rapporti di collegamento, anche indiretto, ai sensi dell'applicabile normativa, anche regolamentare, pro tempore vigente, con questi ultimi (applicandosi ai fini dell'interpretazione di quanto precede la relativa disciplina del TUF e dei correlati regolamenti di attuazione); (iii) un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati ivi incluso l'elenco delle cariche di amministrazione e controllo detenute presso altre società o enti; (iv) una dichiarazione dei candidati contenente la loro accettazione della candidatura e l'attestazione del possesso dei requisiti previsti dalla legge; nonché (v) ogni eventuale ulteriore dichiarazione o informativa prevista dalla legge o dalle norme regolamentari applicabili.

26.7. Un socio non può presentare né votare più di una lista, anche se per interposta persona o per il tramite di società fiduciarie. Un candidato può essere presente in una sola lista, a pena di ineleggibilità.

26.8. La lista per cui non siano state rispettate le previsioni di cui ai precedenti commi si considera come non presentata.

26.9. All'elezione dei sindaci si procede come segue:

a) dalla lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero dei voti, sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, 2 (due) sindaci effettivi ed 1 (uno) sindaco supplente;

b) dalla 2° (seconda) lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero dei voti e che non sia collegata neppure indirettamente con i soci che hanno presentato o votato la lista che ha ottenuto il maggior numero di voti, sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, 1 (uno) sindaco effettivo ed 1 (uno) sindaco supplente.

26.10. Non si terrà comunque conto delle liste che non abbiano conseguito una percentuale di voti almeno pari a quella richiesta per la presentazione delle medesime.

26.11. Nell'ipotesi in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste, risultando eletti i candidati della lista che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

26.12. La presidenza del collegio sindacale spetta al candidato al primo posto della sezione dei candidati alla carica di sindaco effettivo della lista di cui alla lettera a) dell'articolo 26.9. che precede.

26.13. Qualora sia stata presentata una sola lista, l'assemblea esprime il proprio voto su di essa; qualora la lista ottenga la maggioranza richiesta dall'art. 2368 del codice civile e seguenti, risultano eletti sindaci effettivi i 3 (tre) candidati indicati in ordine progressivo nella sezione relativa e sindaci supplenti i 2 (due) candidati indicati in ordine progressivo nella sezione relativa; la presidenza del collegio sindacale spetta alla persona indicata al primo posto della sezione dei candidati alla carica di sindaco effettivo nella lista presentata.

26.14. In mancanza di liste e nel caso in cui attraverso il meccanismo del voto di lista il numero di candidati eletti risulti inferiore al numero stabilito dal presente statuto, il collegio sindacale viene, rispettivamente, nominato o integrato dall'assemblea con le maggioranze di legge.

26.15. In caso di cessazione di un sindaco, qualora siano state presentate più liste, subentra il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato ovvero, se non presente, il sindaco supplente in ordine di età. In ogni altro caso, l'assemblea provvede alla nomina dei sindaci effettivi o supplenti, necessari per l'integrazione del collegio sindacale, con votazione a maggioranza senza vincolo di lista. In ipotesi di sostituzione del presidente del collegio, il sindaco subentrante assume anche la carica di presidente del collegio sindacale, salvo diversa deliberazione dell'assemblea a maggioranza.

26.16. L'Assemblea determina il compenso spettante ai sindaci, oltre al rimborso delle spese sostenute per l'espletamento dell'incarico.

26.17. Poteri, doveri e funzioni dei sindaci sono stabiliti dalla legge. Le riunioni del collegio sindacale possono svolgersi per audio-conferenza o videoconferenza, secondo quanto stabilito in tema di riunioni consiliari.

26.18. Ai fini del possesso dei requisiti di professionalità dei sindaci, si considerano strettamente attinenti all'ambito di attività della Società le materie inerenti il diritto commerciale, il diritto societario, il diritto tributario, l'economia aziendale, la finanza aziendale, le discipline aventi oggetto analogo o assimilabile, nonché infine le materie e i settori inerenti al settore di attività della Società.

Articolo 27

Revisione legale

27.1. La revisione legale dei conti è svolta da una società di revisione legale avente i requisiti di legge ed iscritta nell'apposito registro, oppure, ove non sia concretato il requisito dell'ammissione a quotazione delle azioni o degli altri strumenti finanziari della Società su un sistema multilaterale di negoziazione ovvero su di un mercato regolamentato, ai sensi dell'art. 2409-bis, comma 2, del codice civile, a scelta dell'assemblea ordinaria, sempre che non ostino impedimenti di legge e nei limiti dalla stessa previsti, in alternativa alla società di revisione ovvero ad un revisore legale aventi entrambi i requisiti di legge, dall'organo di controllo di cui al precedente articolo.

27.2. L'alternativa consentita all'assemblea ordinaria non può in ogni caso comportare la revoca dell'incarico di revisione legale dei conti in corso.

TITOLO VI – BILANCIO ED UTILI

Articolo 28

Esercizi sociali e redazione del bilancio

28.1. Gli esercizi sociali si chiudono al 31 dicembre di ogni anno.

28.2. Alla fine di ogni esercizio, l'organo amministrativo procede alla redazione del bilancio, nelle forme e con le modalità previste dalla legge.

Articolo 29

Utili e dividendi

29.1. Gli utili risultanti dal bilancio approvato dall'assemblea, previa deduzione della quota destinata a riserva legale, possono essere distribuiti ai soci in proporzione alle quote di capitale sociale rispettivamente possedute o destinati a riserva, secondo la deliberazione dell'assemblea stessa.

29.2. In presenza delle condizioni e dei presupposti richiesti dalla legge, la Società può distribuire acconti sui dividendi.

29.3. È consentita, nei modi e nelle forme previste dalla legge, l'assegnazione di utili ai prestatori di lavoro subordinato della Società e/o di società controllate, mediante l'emissione di azioni ai sensi dell'articolo 2349, comma 1, del codice civile.

TITOLO VII – SCIOLIMENTO

Articolo 30

Nomina dei liquidatori

30.1. Addivenendosi in qualsiasi tempo e per qualsiasi causa allo scioglimento della Società, l'assemblea nomina uno o più liquidatori e delibera ai sensi di legge.

TITOLO VIII – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 31

Rinvio

31.1. Ogni ipotesi non disciplinata dal presente statuto è disciplinata dalle norme di legge applicabili.

Firmato Susanna Schneider

REGISTRAZIONE

<input type="checkbox"/>	Atto nei termini di registrazione e di assolvimento dell'imposta di bollo ex art. 1-bis della Tariffa d.p.r. 642/1972.
<input checked="" type="checkbox"/>	Atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP II, in data 13/05/2024 al n. 44135 serie 1T con versamento di € 200,00.

IMPOSTA DI BOLLO

L'imposta di bollo per l'originale del presente atto e per la copia conforme ad uso registrazione, nonché per la copia conforme per l'esecuzione delle eventuali formalità ipotecarie, comprese le note di trascrizione e le domande di annotazione e voltura, viene assolta, ove dovuta, mediante Modello Unico informatico (M.U.I.) ai sensi dell'art. 1-bis, Tariffa d.p.r. 642/1972.

La presente copia viene rilasciata:

<input checked="" type="checkbox"/>	In bollo: con assolvimento dell'imposta mediante Modello Unico Informatico (M.U.I.), ovvero tramite la competente Camera di Commercio.
<input type="checkbox"/>	In bollo: con assolvimento dell'imposta in modo virtuale, in base ad Autorizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Milano in data 9 febbraio 2007 n. 9836/2007.
<input type="checkbox"/>	In bollo: per gli usi consentiti dalla legge.
<input type="checkbox"/>	In carta libera: per gli usi consentiti dalla legge ovvero in quanto esente ai sensi di legge.

COPIA CONFORME

<input checked="" type="checkbox"/>	Copia su supporto informatico: il testo di cui alle precedenti pagine è conforme all'originale cartaceo, munito delle prescritte sottoscrizioni, ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 82/2005, da trasmettere con modalità telematica per gli usi previsti dalla legge. Settimo Milanese, data registrata dal sistema al momento dell'apposizione della firma digitale.
<input type="checkbox"/>	Copia cartacea: la copia di cui alle precedenti pagine è conforme all'originale cartaceo, munito delle prescritte sottoscrizioni. Settimo Milanese, data apposta in calce

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Roma, autorizzata dalla Direzione Regionale delle Entrate prot. n. 103908/76 del 6 dicembre 2001.