

EMMA VILLAS SPA

Bilancio consolidato al 31-12-2024

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)	799004
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	EMMA VILLAS SPA
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale consolidato

31-12-2024

Stato patrimoniale	
Attivo	
B) Immobilizzazioni	
I - Immobilizzazioni immateriali	
1) costi di impianto e di ampliamento	1.737.965
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	4.000
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5.350.742
5) avviamento	17.533
6) immobilizzazioni in corso e acconti	495.048
7) altre	1.326.247
Totale immobilizzazioni immateriali	8.931.535
II - Immobilizzazioni materiali	
2) impianti e macchinario	1.295
3) attrezzature industriali e commerciali	8.289
4) altri beni	177.262
Totale immobilizzazioni materiali	186.846
III - Immobilizzazioni finanziarie	
2) crediti	
d-bis) verso altri	
esigibili entro l'esercizio successivo	254.117
Totale crediti verso altri	254.117
Totale crediti	254.117
3) altri titoli	1.950
Totale immobilizzazioni finanziarie	256.067
Totale immobilizzazioni (B)	9.374.448
C) Attivo circolante	
I - Rimanenze	
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	49.429
4) prodotti finiti e merci	5.022
Totale rimanenze	54.451
II - Crediti	
1) verso clienti	
esigibili entro l'esercizio successivo	2.218.548
Totale crediti verso clienti	2.218.548
5-bis) crediti tributari	
esigibili entro l'esercizio successivo	626.708
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.060
Totale crediti tributari	636.768
5-ter) imposte anticipate	220.484
5-quater) verso altri	
esigibili entro l'esercizio successivo	1.212.307
esigibili oltre l'esercizio successivo	32.650
Totale crediti verso altri	1.244.957
Totale crediti	4.320.757
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	
5) strumenti finanziari derivati attivi	25.975
6) altri titoli	3.383.443

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.409.418
IV - Disponibilità liquide	
1) depositi bancari e postali	2.246.311
2) assegni	4.500
3) danaro e valori in cassa	9.190
Totale disponibilità liquide	2.260.001
Totale attivo circolante (C)	10.044.627
D) Ratei e risconti	57.168
Totale attivo	19.476.243
Passivo	
A) Patrimonio netto di gruppo	
I - Capitale	69.695
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.189.655
III - Riserve di rivalutazione	955.761
IV - Riserva legale	14.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate	
Varie altre riserve	(2)
Totale altre riserve	(2)
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	25.975
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.459.393
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.502.489)
Totale patrimonio netto di gruppo	4.211.988
Patrimonio netto di terzi	
Capitale e riserve di terzi	0
Utile (perdita) di terzi	0
Totale patrimonio netto di terzi	0
Totale patrimonio netto consolidato	4.211.988
B) Fondi per rischi e oneri	
2) per imposte, anche differite	1.536.820
Totale fondi per rischi ed oneri	1.536.820
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	523.595
D) Debiti	
4) debiti verso banche	
esigibili entro l'esercizio successivo	4.270.445
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.402.700
Totale debiti verso banche	6.673.145
6) acconti	
esigibili entro l'esercizio successivo	151.880
Totale acconti	151.880
7) debiti verso fornitori	
esigibili entro l'esercizio successivo	1.378.943
Totale debiti verso fornitori	1.378.943
12) debiti tributari	
esigibili entro l'esercizio successivo	1.477.535
Totale debiti tributari	1.477.535
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	
esigibili entro l'esercizio successivo	98.123
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	98.123
14) altri debiti	
esigibili entro l'esercizio successivo	3.392.681
Totale altri debiti	3.392.681

Totale debiti	13.172.307
E) Ratei e risconti	31.533
Totale passivo	19.476.243

Conto economico consolidato

31-12-2024

Conto economico	
A) Valore della produzione	
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	34.302.112
5) altri ricavi e proventi	
altri	393.290
Totale altri ricavi e proventi	393.290
Totale valore della produzione	34.695.402
B) Costi della produzione	
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	20.397.897
7) per servizi	11.176.474
8) per godimento di beni di terzi	633.263
9) per il personale	
a) salari e stipendi	1.492.450
b) oneri sociali	433.805
c) trattamento di fine rapporto	124.327
e) altri costi	10.850
Totale costi per il personale	2.061.432
10) ammortamenti e svalutazioni	
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.102.183
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	26.889
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.129.072
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	18.649
14) oneri diversi di gestione	1.151.088
Totale costi della produzione	36.567.875
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.872.473)
C) Proventi e oneri finanziari	
16) altri proventi finanziari	
d) proventi diversi dai precedenti	
altri	256.557
Totale proventi diversi dai precedenti	256.557
Totale altri proventi finanziari	256.557
17) interessi e altri oneri finanziari	
altri	206.051
Totale interessi e altri oneri finanziari	206.051
17-bis) utili e perdite su cambi	(1.014)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	49.492
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	
18) rivalutazioni	
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	29.746
Totale rivalutazioni	29.746
19) svalutazioni	
a) di partecipazioni	5.250
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	2.207
Totale svalutazioni	7.457
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	22.289
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(1.800.692)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	

imposte correnti	9.595
imposte differite e anticipate	(307.798)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(298.203)
21) Utile (perdita) consolidati dell'esercizio	(1.502.489)
Risultato di pertinenza del gruppo	(1.502.489)
Risultato di pertinenza di terzi	0

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 31/12/2024

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

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

Il bilancio consolidato di Gruppo al 31/12/2024, predisposto sulla base delle disposizioni di cui all'art. 25 del D.Lgs. 127/91 e sottoposto a revisione legale dei conti da parte della società BDO Italia S.p.A. ai sensi del D.Lgs. 39/2010, è costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico, redatti secondo gli schemi previsti dalla normativa vigente, e dalla presente nota integrativa che fornisce le informazioni richieste dalle disposizioni di legge in materia di bilancio consolidato.

Si specifica che, per il presente esercizio, non è stato redatto il rendiconto finanziario in quanto è il primo anno di consolidamento ed è stata utilizzata la deroga permessa dall'oic 17 par 32 che permette in caso di prima predisposizione del bilancio consolidato di non presentare il bilancio comparativo dell'esercizio precedente.

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

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

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

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

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

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

AREA DI CONSOLIDAMENTO ED ATTIVITÀ DEL GRUPPO

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

Le società incluse nell'area di consolidamento sono consolidate con il metodo integrale ad esclusione della DOMUS RENTAL SRL per la quale si è consolidato solo lo stato patrimoniale in quanto la partecipazione è stata acquisita a fine Luglio 2024. Non vi sono Soci Terzi a cui attribuire nello stato patrimoniale e nel conto economico le quote del patrimonio netto e del risultato dell'esercizio di loro spettanza.

Si precisa inoltre che per tutte le società, la data di chiusura dell'esercizio sociale è il 31 dicembre, eccetto per EMV INTERNATIONAL LTD, il cui esercizio si chiude al 30 settembre pertanto per quest'ultima società sono stati consolidati i valori di bilancio alla data di chiusura dello stesso (30/09/2024).

Di seguito si riporta l'elenco delle società consolidate:

Denominazione	Sede Legale	Capitale sociale (in euro)	Quota posseduta	
			Diretta	Indiretta
Emma Villas S.p.A.	Roma	69.695		
Marche Holiday Villas S.r.l.	Fano (PU)	20.000	100%	
Domus Rental S.r.l.	Affi (VR)	30.000	100%	
EMV International Ltd.	Londra (UK)	121	100%	

Non vi sono partecipate non consolidate.

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

EMMA VILLAS S.P.A.

Società capogruppo, è un primario Tour Operator Incoming italiano attivo nel con più di 25 anni di esperienza nel settore degli affitti turistici settimanali di ville e casali di prestigio con piscina privata, in molte zone d'Italia, a cui abbina l'offerta di prodotti e servizi aggiuntivi al soggiorno.

MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L.

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

DOMUS RENTAL S.R.L.

Il brand acquisito nel 2024, ha una forte caratterizzazione territoriale. Disponeva, al momento dell'acquisizione, di un portfolio di 72 unità tra ville appartamenti per il rental sul Lago di Garda. Il contratto con i proprietari è sempre in esclusiva, non prevede garanzie di budget, ma si basa su una consolidata relazione con i proprietari (italiani ed esteri) attraverso la leva del "property management". Il management team opera nel settore da oltre 15 anni, con un modello di business consolidato (no capital intensive) che prevede revenue sharing tra società e i proprietari sulla base degli effettivi ricavi di vendita.

EMV INTERNATIONAL LTD.

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

Metodi di consolidamento e di conversione

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

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

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

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

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

Per il presente esercizio, è stato rilevato un avviamento netto di Euro 767.692 in quanto, per tutte le partecipate la differenza fra il valore della partecipazione indicato nel bilancio della capogruppo e il patrimonio netto delle partecipate è risultata positiva.

PRINCIPI GENERALI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

Si specifica che, relativamente alle voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, non sono indicati i corrispondenti valori al 31/12/2023 in quanto il presente esercizio è il primo di consolidamento.

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

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

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

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

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

Il Bilancio consolidato del Gruppo è stato redatto nel presupposto della continuità aziendale. Si evidenzia che il presupposto della continuità aziendale, sulla base del quale è stato redatto il presente bilancio consolidato, è un principio fondamentale nella redazione del bilancio. In base a tale presupposto, tecnicamente l'impresa viene normalmente considerata in grado di continuare a svolgere la propria attività in un prevedibile futuro (almeno 12 mesi a partire dalla data di riferimento del bilancio) senza che vi sia né l'intenzione né la necessità di metterla in liquidazione, di cessare l'attività o di assoggettarla a procedure concorsuali come previsto dalla legge o da regolamenti. Le attività e le passività vengono, pertanto, contabilizzate in base al presupposto che l'impresa sia in grado di realizzare le proprie attività e far fronte alle proprie passività durante il normale svolgimento dell'attività aziendale. Tenuto conto della complessa situazione economica generale e di quella particolare che interessa le società del Gruppo, si sono presi in considerazione i principali elementi che evidenziano le situazioni di rischio e le relative contromisure adottate dal Gruppo. Sulla base dei rischi e delle incertezze in essere e delle iniziative adottate, gli Amministratori ritengono sussistente il presupposto della continuità aziendale sulla base del quale è stato redatto il presente bilancio consolidato.

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

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

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

Non vi sono elementi eterogenei compresi nelle singole voci.

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

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione, previo consenso del Collegio Sindacale laddove previsto.

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

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

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

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

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

Costi di impianto e di ampliamento

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

Beni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

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

Si precisa che nel presente bilancio è stata svalutata integralmente la partecipazione della Capogruppo in EMMA VILLAS EVENTI S.r.l., precedentemente iscritta per Euro 1.750, a seguito della messa in liquidazione e della successiva cancellazione della società partecipata.

Crediti

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

Operazioni di locazione finanziaria

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

Rimanenze

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

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo di produzione non comprende i costi di indiretta imputazione in quanto questi ultimi non sono risultati imputabili secondo un metodo oggettivo.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

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

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Strumenti finanziari derivati attivi

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

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

Altri titoli

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

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

Ratei e risconti attivi

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

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

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

Patrimonio netto

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

Alla data di chiusura dell'esercizio, la Società è parte in alcuni procedimenti legali, il cui esito è ritenuto possibile ma non probabile sulla base delle valutazioni dei legali incaricati. Si tratta di n. 6 contenziosi in cui EMMA VILLAS è parte attiva. Tali contenziosi sono tutti verso Proprietari di strutture ricettive che non hanno rispettato le clausole contrattuali e di conseguenze il rischio è circoscritto alle sole spese legali. In considerazione dell'incertezza relativa all'evoluzione di tali controversie e soprattutto del parere dei legali, non si è ritenuto necessario procedere alla rilevazione di un fondo per rischi. La Società, tuttavia, continuerà a monitorare l'evoluzione delle cause in corso e provvederà ad eventuali adeguamenti contabili qualora emergano elementi tali da modificare la valutazione del rischio.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

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

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

Ratei e risconti passivi

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

Nell'iscrizione, così come nel riesame degli eventuali risconti passivi di durata pluriennale, è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale. Laddove tale condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni che di seguito si evidenziano.

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

Ricavi

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

Costi

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

Imposte

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

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

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

CONSOLIDATO FISCALE NAZIONALE

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

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, come sopra già segnalato, nei primi mesi del 2025 è stata lanciata sul mercato la piattaforma *"Food & Experience"* per la commercializzazione dei servizi sugli ospiti delle strutture ricettive.

L'e-commerce sviluppato è attualmente in fase 1, in quanto è prevista una fase 2 di consolidamento.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO CONSOLIDATO

Immobilizzazioni Immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad Euro 1.129.072, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad Euro 8.931.535.

Descrizione	2024
Costi di impianto e di ampliamento	1.737.965
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno	4.000
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5.350.742
Avviamento	785.225
Immobilizzazioni in corso	495.048
Altre immobilizzazioni immateriali	558.555
Totale	8.931.535

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

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

La voce "Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere dell'ingegno" si riferisce al software in concessione capitalizzato, per l'importo di Euro 4.000.

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

- dal marchio "EMMA VILLAS" di proprietà della società, oggetto di rivalutazione, sulla base di apposita perizia di stima giurata, redatta dalla Dott.ssa Paola Montruccchio (Studio Pirola - Milano) in data 20/06/2022, per l'importo di euro 5.332.480;
- dal marchio "MARCHE HOLIDAY VILLAS", per l'importo di Euro 18.262.

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

all'avviamento derivante dalle rettifiche di consolidamento, per l'importo di Euro 767.692 come sopra già descritto, in quanto per tutte le partecipate la differenza fra il valore della partecipazione indicato nel bilancio della capogruppo e il patrimonio netto delle partecipate è risultata positiva.

Le "Immobilizzazioni in corso ed acconti" si riferiscono ai costi per i progetti di sviluppo in corso, per l'importo complessivo di Euro 495.048.

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" è costituita da migliorie su beni di terzi ed altri costi pluriennali.

Immobilizzazioni materiali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad Euro 26.889, le immobilizzazioni materiali ammontano ad Euro 186.846.

Descrizione	2024
Impianti e macchinario	1.295
Attrezzature industriali e commerciali	8.289
Altri beni materiali	177.262
Totale	186.846

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	28.363
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	6.435

Immobilizzazioni Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie al 31/12/2024 ammontano ad Euro 256.067, come dettagliato nella tabella seguente.

Descrizione	2024
Crediti	254.117

Atri titoli	1.950
Totale	256.067

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Complessivamente pari ad Euro 54.451, si riferiscono alle giacenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci.

Crediti

I crediti sono complessivamente pari ad Euro 4.320.757. Di seguito si riporta il dettaglio della voce.

Descrizione	2024		
	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Crediti verso clienti	2.218.548	0	2.218.548
Crediti tributari	626.708	10.060	636.768
Imposte anticipate	220.484	0	220.484
Crediti verso altri	1.212.307	32.650	1.244.957
Totale	4.278.047	42.710	4.320.757

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

Per quanto concerne i crediti tributari, sono così composti:

Descrizione	Importo
Erario c/Iva	376.942
Erario c/ritenute su redditi lavoro dipendente e ass.	810
Erario c/accounti IRES	153.042
Erario c/accounti IRAP	42.756
Credito Irap 2023	610
Ritenute subite su interessi attivi	21.408
Crediti d'imposta vari (bonus edilizi)	30.000
Altre ritenute	3.085
Altri tributi	8.115
Totale:	636.768

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

I crediti verso altri sono costituiti come segue:

Descrizione	Importo
Depositi cauzionali per utenze	32.850
Altri depositi cauzionali	11.946
Acconti a fornitori	36.349
Acconti a proprietari	1.163.812
Totale:	1.244.957

Disponibilità liquide

La voce in esame ha un saldo per il presente esercizio pari ad Euro 2.260.001, suddivisa come da tabella seguente.

Descrizione	2024
depositi bancari e postali	2.246.311
assegni	4.500
danaro e valori in cassa	9.190
<i>Total</i>	<i>2.260.001</i>

Ratei e Risconti

I ratei e risconti attivi sono pari ad Euro 57.168 e sono suddivisi come segue.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei attivi su competenze bancarie	3.148
	Risconti attivi su noleggi e leasing	54.020
	Total	57.168

Al 31/12/2024 non vi sono risconti attivi aventi durata superiore a cinque anni.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO CONSOLIDATO

Patrimonio netto

Il Patrimonio netto consolidato al 31/12/2024 ammonta ad Euro 4.211.988.

Nella tabella seguente viene esposto il dettaglio delle altre riserve. Trattandosi del primo esercizio di consolidamento, non si riporta la tabella delle variazioni delle singole voci rispetto all'esercizio precedente.

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva diff. arrotond. unità di Euro	(2)
Total	(2)

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

Tale riserva è stata ridotta:

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

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

Il valore della riserva di rivalutazione risulta pertanto così determinato:

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	69.695	Capitale		0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.189.655	Capitale	A;B	3.189.655
Riserve di rivalutazione	955.761	Capitale	A;B	955.761
Riserva legale	14.000	Utili	B	14.000
Altre riserve	-2			-2
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	25.975		E	0
Utili (perdite) portati a nuovo	1.459.393	Utili	A;B;C	1.459.393
Totale	5.714.477			5.618.807
Quota non distribuibile				4.159.414
Residua quota distribuibile				1.459.393
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro				

Non risultano quote di patrimonio netto di pertinenza di terzi.

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

Riconciliazione perdita consolidata	
Perdita capogruppo	-1.305.997
Risultato controllate	-33.743
Perdita aggregata	-1.339.740
<u>Rettifiche di consolidamento</u>	
Ammortamento avviamento	-85.299
Elisione utile DOMUS	-77.956
Perdita consolidata	-1.502.995

Riconciliazione Patrimonio netto consolidato	
PN capogruppo	4.408.481
PN controllate	81.314
<u>Rettifiche di consolidamento</u>	

Elsione del capitale e riserve delle società consolidate	-114.552
Elisione utile DOMUS	-77.956
Ammortamento avviamento	-85.299
Totale elisioni	-277.807
PN consolidato	4.211.988

Fondi per rischi ed oneri

L'importo del suddetto fondo di Euro 1.536.820 è pari all'accantonamento per le imposte differite calcolate sulla rivalutazione del marchio "EMMA VILLAS".

Trattandosi di una rivalutazione solo civilistica, comporta una differenza solo temporanea dell'imponibile, che verrà meno nel momento in cui sarà completato il processo di ammortamento o il marchio verrà ceduto.

A partire dal 2022 le imposte differite hanno cominciato ad essere rilasciate a conto economico sino al completamento dell'ammortamento previsto in 18 anni.

Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato

Il fondo per trattamento di fine rapporto alla data di chiusura dell'esercizio è pari ad Euro 523.595.

Debiti

Il valore dei debiti è complessivamente pari ad Euro 13.172.307. Di seguito si riporta il dettaglio delle singole voci:

2024	
Debiti verso banche	6.673.145
Acconti	151.880
Debiti verso fornitori	1.378.943
Debiti tributari	1.477.535
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	98.123
Altri debiti	3.392.681
Totale	13.172.307

Debiti verso banche

Il saldo dei debiti verso banche, pari ad Euro 6.673.145, è comprensivo dei fidi, mutui e finanziamenti passivi ed esprime l'effettivo debito per capitale.

Debiti commerciali

I Debiti commerciali ammontano ad Euro 1.530.823, comprensivi degli acconti per Euro 151.880 e rappresentano l'indebitamento del Gruppo perlopiù nei confronti dei proprietari delle ville.

Debiti tributari

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

Descrizione	2024
Iva	66.660
Ritenute su redditi lav. autonomo	88.324
Ritenute Irpef dipendenti	67.084
Ritenute d'acconto proprietari	840.805
Ritenute su altri redditi	10.102
Ires	334.113
Irap	62.091
Altri tributi	8.356
Totale	1.477.535

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	2024
INPS dipendenti	87.868
INPS amministratore	3.240
INAIL	2.525
Fondi previdenza complementare	4.489
Totale	98.123

Altri debiti

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

Descrizione	2024
Clienti c/anticipi	2.673.491
Compensi amministratori	32.285
Debiti diversi v/terzi	60.061
Sindacati c/ritenute	631
Gestione rimborsi sinistri	8.458
Debiti acq. partecipazione DOMUS RENTAL	260.000
Debiti verso il personale	318.681
Debiti diversi	37.050
Totale	3.392.681

Per quanto concerne la voce "clienti c/anticipi", si tratta degli anticipi ricevuti da clienti al 31/12/2024 ma relativi a soggiorni ancora da effettuarsi. Ciò in quanto l'azienda riscuote, all'atto della prenotazione, il 30% del costo del soggiorno.

Ratei e Risconti

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

IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

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

	Importo
Impegni	37.808
di cui in materia di trattamento di quiescenza e simili	-
di cui nei confronti di imprese controllate	-
di cui nei confronti di imprese collegate	-
di cui nei confronti di imprese controllanti	-
di cui nei confronti di imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-

Gli impegni sono relativi all'importo dei canoni a scadere dei seguenti contratti di locazione finanziaria stipulati dalle società del Gruppo:

SOCIETA' CONCEDENTE	N. CONTRATTO	CANONI A SCADERE
PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA	CN 85344	€ 20.458
CA AUTO BANK	7001133952	€ 4.084
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES	1079737	€ 13.267
TOTALI:		€ 37.808

Passività potenziali

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

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Valore della produzione

Il valore della produzione ammonta complessivamente ad Euro 34.695.402, come illustrato nella seguente tabella:

Descrizione	2024
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	34.302.112
Altri ricavi e proventi	393.290
Totale valore della produzione	34.695.402

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono relativi a locazioni e soggiorni di competenza delle società del Gruppo.

Per quanto riguarda gli altri ricavi e proventi, nella seguente tabella è illustrato il relativo dettaglio.

Descrizione	2024
Sopravvenienze attive varie	34.416
Arrotondamenti attivi	288
Altri proventi	11.378
Recessi anticipati	347.208
Totale	393.290

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

Costi della produzione

I costi della produzione ammontano complessivamente ad Euro 36.567.875, come illustrato nella seguente tabella:

Descrizione	2024
per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	20.397.897
per servizi	11.176.474
per godimento di beni di terzi	633.263
per il personale	2.061.432
ammortamenti e svalutazioni	1.129.072
variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	18.649
oneri diversi di gestione	1.151.088
Totale valore della produzione	36.567.875

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

L'incremento dei costi di acquisizione è dovuto, in parte, all'incremento delle proprietà in "vuoto per pieno" che comportano dei costi continuativi e meno legati all'effettivo periodo di soggiorno.

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

Proventi e oneri finanziari

Il saldo della gestione finanziaria è positivo per Euro 49.492 ed è composto da interessi attivi su conti correnti e diversi per complessivi Euro 256.557 e da interessi passivi per Euro 206.051.

Rettifiche di valore di attività finanziarie

Il saldo delle rettifiche di valore delle attività finanziarie è positivo per Euro 22.289 ed è dovuto alla rivalutazione di titoli in portafoglio non immobilizzati per Euro 29.746 e svalutazione di altre partecipazioni per Euro 7.457, per adeguare il valore di iscrizione a quello di mercato alla data di chiusura dell'esercizio.

Per maggiori dettagli si rinvia alle corrispondenti voci patrimoniali della presente nota.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte iscritte nel conto economico sono le seguenti:

Descrizione	2024
Imposte correnti	9.595
Imposte differite/anticipate	-307.798
Totale	-298.203

Le suddette imposte sono così ripartite:

Descrizione	Ires	Irap	Altre imposte
Imposte correnti	4.734	619	4.242
Imposte differite	(85.402)	(17.152)	
Imposte anticipate	(220.484)	15.240	
Totale	(301.152)	(1.293)	4.242

RICAVI E COSTI DI ENTITÀ O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si evidenzia che nell'esercizio il Gruppo ha sostenuto costi di entità o incidenza eccezionali per Euro 1.366.362, relativi ai rimborsi ai proprietari per caro energia di natura straordinaria, non ripetibili nell'esercizio 2025 per Euro 1.177.903 ed a sopravvenienze passive straordinarie per Euro 188.459.

Inoltre, il Gruppo ha realizzato ricavi di entità o incidenza eccezionali pari ad Euro 33.605, relativi a sopravvenienze attive straordinarie.

ALTRE INFORMAZIONI

Raggruppamenti voci di bilancio

Nel bilancio consolidato al 31/12/2024 non sono stati effettuati raggruppamenti di voci.

Numero dipendenti suddiviso per categoria

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva del personale del gruppo alla data del 31/12/2024:

Categoria	2024
Quadri	4
Impiegati	40
Operai	2
Apprendisti	1
Totale	47

Ambiente

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

Compensi di Amministratori e Sindaci

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	521.318	17.680

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti alla Società di revisione nominata a decorrere dal bilancio d'esercizio 2022, nonché per il bilancio consolidato al 31/12/2024.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	25.000	25.000

Rapporti con le parti correlate

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

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

Informativa ai sensi della L. 124/2017

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

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

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

Codice CAR	Codice CE	Titolo Misura	Tipo Misura	COR	Titolo Progetto	Data Concessione	Elemento Aiuto
28040	S A . 109544	Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese	Regime di aiuti	22570148	Fondo di Garanzia lg.662/96	19/07/2024	€ 7.839,14
		Credito d'imposta per le piccole e medie imprese che iniziano					

25590	S A . 106277	una procedura di ammissione alla quotazione in un mercato regolamentato o in sistemi multilaterali di negoziazione	Regime di aiuti	22536168	Quotazione PMI	05/07/2024	€ 14.753,77
28867	S A . 111369	TCTF- Garanzie sui prestiti per PMI e piccole imprese a media capitalizzazione	Regime di aiuti	22518543	Fondo di garanzia - TCF Ucraina	28/06/2024	€ 825.000,00
0624	S A . 100155	Contributo a fondo perduto "perequativo" [decisione su SA. 100155 e modifiche (estensione temporale al 30.6.22) ai sensi della decisione C(2022) 171 final dell 11.1.2022 su SA. 101076].	Regime di aiuti	21896470	"Contributo a fondo perduto perequativo per i soggetti maggiormente colpiti dall'emergenza epidemiologica ""Covid-19 . Art. 1, commi da 16 a 27, D.L. n. 73/2021"	12/03/2024	€ 9.240,00
20177	S A . 62668	Misure fiscali automatiche e sovvenzioni a fondo perduto a sostegno alle imprese e all'economia (come modificato da C(2022) 171 final su SA 101076)	Regime di aiuti	20570488	Misure fiscali automatiche e sovvenzioni a fondo perduto a sostegno alle imprese e all'economia (come modificato da C(2022) 171 final su SA 101076)	04/03/2024	€ 18.183,00
20177	S A . 62668	Misure fiscali automatiche e sovvenzioni a fondo perduto a sostegno alle imprese e all'economia (come modificato da C(2022) 171 final su SA 101076)	Regime di aiuti	18803259	Misure fiscali automatiche e sovvenzioni a fondo perduto a sostegno alle imprese e all'economia (come modificato da C(2022) 171 final su SA 101076)	21/02/2024	€ 18.183,00

Roma, 31 marzo 2025

Il Presidente del CdA

Giammarco Bisogno

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

Il Presidente del CdA

Giammarco Bisogno



RELAZIONE SULLA GESTIONE

Emma Villas S.p.A.

AL 31/12/2024

INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

Signori Consiglieri,

il bilancio d'esercizio è consolidato di EMMA VILLAS S.P.A. al 31/12/2024 che sottponiamo alla Vostra approvazione è stato redatto secondo i principi contabili nazionali italiani (OIC).

Il presente bilancio è stato predisposto in conformità al dettato dell'art. 19 del d.lgs. 127/91 integrato dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC"), con particolare riferimento per il contenuto all'OIC 30. Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter. La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio d'esercizio al 31/12/2024.

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

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

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

INFORMAZIONI SOCIETARIE

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

Tutte le proprietà sono commercializzate e gestite da Emma Villas in esclusiva. Emma Villas è il primo operatore in Italia per numero di proprietà in esclusiva, con una presenza capillare in 16 regioni italiane.

L'area geografica maggiormente coperta è la Toscana con 260 proprietà, seguite da Umbria (93), Sicilia (59) e Marche (51). Le altre proprietà si trovano in Puglia, Emilia Romagna, Sardegna, Lazio, Liguria, Veneto, Lombardia, Piemonte, Campania, Abruzzo, Calabria e Basilicata.

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



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

La tabella seguente fornisce una rappresentazione grafica del collocamento di Emma Villas nella catena del valore del mercato di riferimento.



L'attività di gestione in esclusiva degli affitti di breve periodo degli immobili rappresenta un tratto fortemente distintivo della Società che consente:

- di ridurre i rischi di ripensamenti o ricerca di altre soluzioni da parte dell'utente attraverso un sistema di prenotazione con conferma immediata;

- di pianificare:
 - (a) azioni di marketing a lungo termine;
 - (b) interventi di miglioramento finalizzati ad incrementare la redditività degli immobili.
- di adottare politiche di determinazione dei prezzi e di gestire i calendari di occupazione degli immobili con estrema flessibilità, facilitando così il riempimento degli immobili e l'eventuale ripianificazione delle prenotazioni in tempi rapidi;
- mantenere elevati standard qualitativi mediante attività continuative di controllo qualità.

In particolare, agli "host", Emma Villas fornisce:

- (i) l'attività di promozione degli immobili organizzando shooting fotografici professionistici volti a massimizzare la valorizzazione degli immobili stessi nonché garantendo la promozione gratuita dell'immobile sul sito internet di Emma Villas e sui più importanti circuiti internazionali;
- (ii) l'attività di gestione delle prenotazioni, sia tramite il booking online, attivo 24 ore su 24 e sette giorni su sette, sulla piattaforma web della società per raccogliere gli instant bookings, sia tramite l'ufficio interno addetto alla gestione delle prenotazioni, alla data della presente relazione finanziaria composto da n. 7 operatori multilingua, disponibili sette giorni su sette;
- (iii) le attività di check-in, di gestione delle pratiche burocratiche connesse alla locazione tramite applicazione, di accoglienza dei clienti e le attività di coordinamento del personale addetto alla pulizia e alla manutenzione degli immobili, con controlli periodici da parte di quality inspector per rilevare eventuali criticità;
- (iv) l'attività di formazione gratuita rivolta agli host e di assistenza, prevalentemente attraverso l'organizzazione di tour in tutta Italia ed eventi, per il miglioramento della redditività immobili.

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

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

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

- Standard: Emma Villas definisce con i proprietari i prezzi da corrispondersi a questi ultimi per l'affitto dell'immobile a seconda delle diverse fasce stagionali; con questa tipologia di contratti Emma Villas non garantisce ai proprietari degli immobili alcun reddito garantito riveniente dall'affitto dell'immobile.
- Minimo garantito: anche per questa tipologia di contratto, come per i contratti "standard", Emma Villas definisce con i proprietari i prezzi da applicarsi per l'affitto dell'immobile a seconda delle diverse fasce stagionali, riconoscendo tuttavia agli stessi un reddito minimo garantito annuale, variabile a seconda dell'immobile e – in

genere – calcolato sul prevedibile numero minimo di settimane di occupazione, fermo restando che i proprietari possono guadagnare maggiormente nel caso in cui la società riesca ad occupare un numero di settimane maggiore.

- Vuoto per pieno: ai sensi di tale tipologia di contratti Emma Villas corrisponde un importo fisso al proprietario dell'immobile per assicurarsene l'assoluta disponibilità in taluni periodi dell'anno, nei quali non sarà pertanto consentito al proprietario di usufruire del proprio immobile
- Vuoto per pieno (anche denominato Full Property Investment): oltre a corrispondere un importo fisso (superiore al vuoto per pieno classico) al proprietario dell'immobile per assicurarsene l'assoluta disponibilità in taluni periodi dell'anno, nella formula Property Investment Emma Villas si occupa anche della gestione dell'immobile e offre attività orientate al miglioramento della struttura ricettiva.

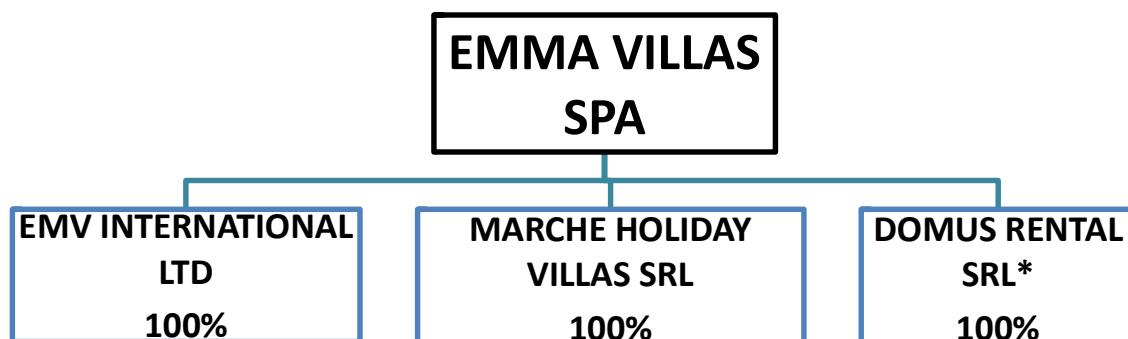
I canoni di locazione da corrispondersi agli host sono convenzionalmente definiti in accordo tra Emma Villas e il proprietario dell'immobile a seconda della stagione nonché della tipologia di contratto ("standard", "minimo garantito", "vuoto per pieno").

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

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

IL GRUPPO

Nel grafico di seguito riportato è esposta la composizione del gruppo alla data di chiusura del bilancio e la percentuale di partecipazione della capogruppo.



EMV INTERNATIONAL LTD

Società con sede in UK un brand conosciuto ("Massimo Villas"), entrata a far parte del Gruppo nel mese di novembre (41%) del 2021 ed un portfolio storico di n. 27 ville premium lux in esclusiva, principalmente focalizzato in Sicilia. La società negli anni ha consolidato una relazione con i proprietari grazie alla capacità del Management e grazie alla capacità di gestione delle proprietà (property management). Un portfolio conosciuto sui principali canali di vendita internazionali (OTA) e con un network di canali B2B. La società a livello locale è in grado di offrire alla propria clientela un insieme di experience tipiche del territorio.

MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL

Società storica nel segmento villa rentals con un brand ("Marche Holiday") affermato in

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

DOMUS RENTAL SRL

Il brand acquisito nel 2024, ha una forte caratterizzazione territoriale, disponeva, al momento dell'acquisizione, di un portfolio di 72 unità tra ville appartamenti per il rental sul Lago di Garda. Il contratto con i proprietari è sempre in esclusiva, non prevede garanzie di budget, ma si basa su una consolidata relazione con i proprietari (italiani ed esteri) attraverso la leva del "property management". Il management team opera nel settore da oltre 15 anni, con un modello di business consolidato (no capital intensive) che prevede revenue sharing tra società e i proprietari sulla base degli effettivi ricavi di vendita. Anche in questa società è stato uno degli elementi chiave di valutazione che hanno portato alla acquisizione, la presenza di un Management di grande esperienza e di un team focalizzato sulla gestione delle proprietà per conto dei proprietari.

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

Si specifica che per EMV LTD sono indicati i dati tratti dal bilancio che va dal 01/10/2023 al 30/09/2024. Per le altre 2 società controllate è stato considerato l'intero esercizio 2024 pur essendo, le partecipazioni, acquisite in corso dell'anno 2024. Nella tabella seguente sono indicati sia i ricavi complessivi sia quelli che le controllate hanno effettuato direttamente.

SOCIETA' CONTROLLATA	RICAVI delle VENDITE e PRESTAZIONI Anno 2024	OPERAZIONI INFRAGRUPPO	RICAVO AL NETTO DI OPERAZ. INFRA
EMV INTERNATIONAL LTD	1.028.135	- 794.485	233.650
MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL	550.826	- 126.665	424.161
DOMUS RENTAL SRL	2.220.438	- 2.232	2.218.206
Totali	3.799.399	-	2.876.017

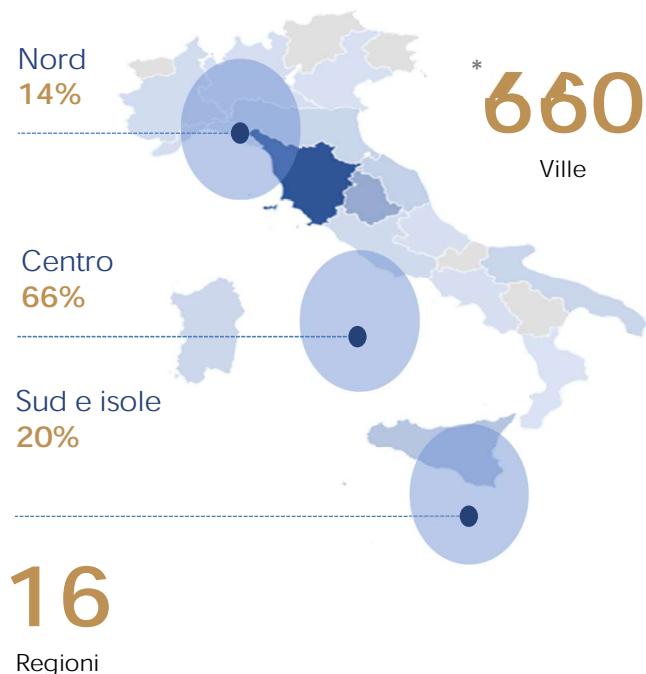
Nella tabella seguente sono indicati gli importi dell'EBITDA e della PFN dei rispettivi bilanci delle controllate. Il valore in percentuale è stato calcolato sul valore complessivo dei ricavi.

Descrizione	EBITDA	EBITDA %	PFN
EMV INTERNATIONAL LTD	19.029	1,85%	74.414
MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL	19.280	3,50%	1.869
DOMUS RENTAL SRL	116.575	5,25%	58.670

Nella tabella seguente il PN non tiene conto dell'imputazione del risultato d'esercizio 2024.

Descrizione	RISULTATO DESERCIZIO Ante Imposte	RISULTATO DESERCIZIO Post Imposte	PATRIMONIO NETTO (senza imputaz. Utile 2024)
EMV INTERNATIONAL LTD	22.327	18.084	60.106
MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL	15.439	10.076	45.443
DOMUS RENTAL SRL	120.028	75.956	36.000

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



* Numero di proprietà contrattualizzate al 31/12/2024. Le proprietà contrattualizzate sono tutte le ville acquisite da EV ed il numero può differire dal numero di ville commercializzate, ossia da numero di ville che hanno registrato ricavi alla stessa data.

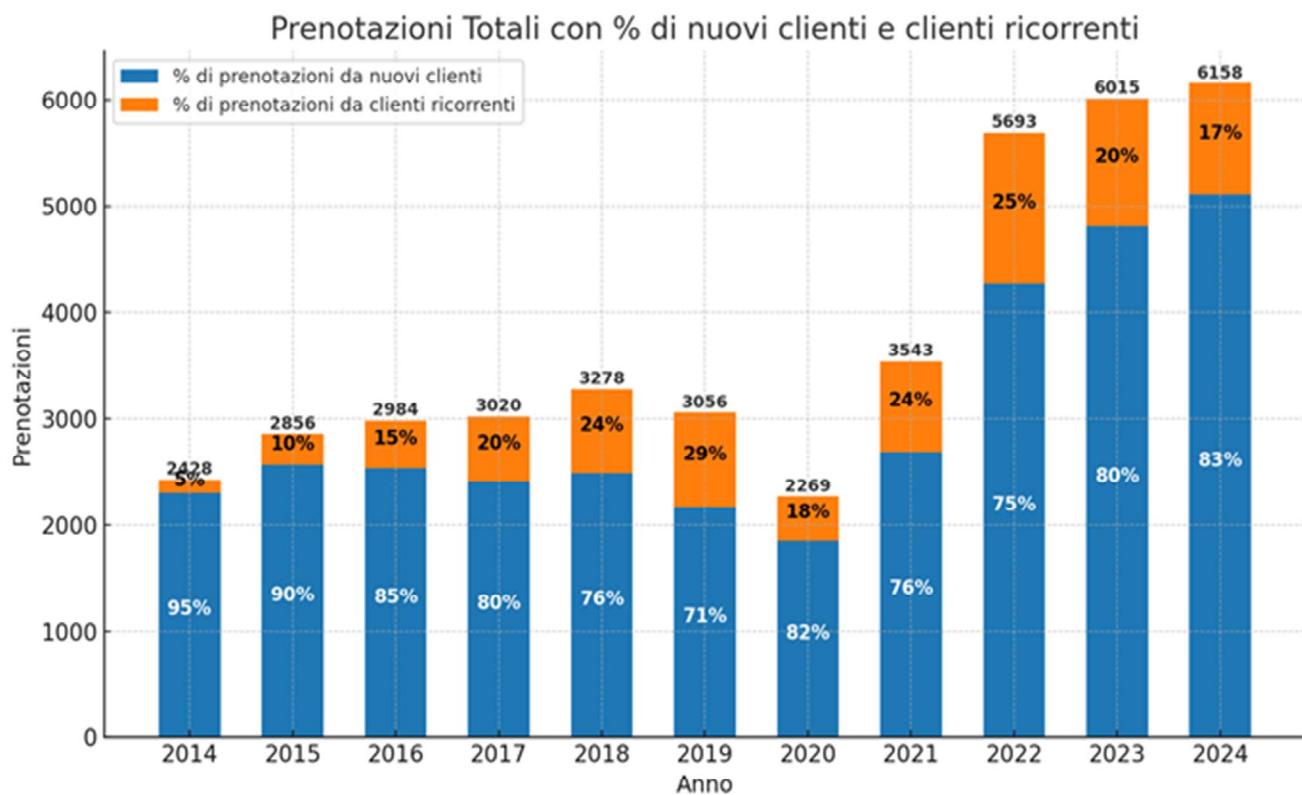
Il Gruppo Emma Villas, tramite i propri canali diretti (i.e. il proprio sito web e i propri uffici booking) nonché tramite piattaforme online di parti terze e agenzie di viaggio, offre ai soggetti titolari degli immobili un servizio che assorbe gli adempimenti e le attività relative all'affitto stesso, semplificando per i proprietari degli immobili la complessa e onerosa attività di gestione dell'immobile stesso da destinare ad affitti di breve periodo. In particolare, Emma Villas fornisce, con riferimento alla maggior parte degli immobili, attività di pulizia e gestione della biancheria, effettua ispezioni periodiche degli immobili grazie al proprio team dedicato al controllo qualità e provvede all'accoglienza degli ospiti, ai servizi di concierge e di check-out.

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

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

strategia di successo per Emma Villas.

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



STRATEGIE DI SVILUPPO 2025-2026

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

Nel dettaglio, Il Gruppo è impegnato a:

- consolidare e qualificare ulteriormente il proprio portfolio di ville sia attraverso il rafforzamento rete commerciale (crescita endogena) che attraverso attività di M&A (crescita esogena): acquisizione di piccoli operatori in aree ad alta vocazione turistica che Emma Villas intende presidiare.
- sviluppare i canali di vendita affiancando ai canali B2C e OTA i canali B2B, che sul mercato villa rappresentano un ulteriore accelerazione della domanda;
- sviluppare la tecnologia per migliorare da un lato la User Experience (clienti guest) in tutte le sue dimensioni (web-mobile), dall'altro il "legame" con i proprietari e la rete; sempre in ambito digital Il Gruppo intende sviluppare le automazioni necessarie e ridurre i tempi di risposta nonché la connettività (api) con tutti gli operatori e partners chiave per facilitare la domanda di ville ed experience;
- un ulteriore sviluppo in chiave di tecnologia sarà focalizzato sul revenue

management e risk management, a partire dal settembre 2024 Il Gruppo sta sviluppando dei sistemi dinamici di definizione del pricing che tengano conto del mercato e dell'occupancy rate di ogni singola villa, questi sistemi porteranno anche alla definizione di un modello di risk management applicato ad ogni proprietà nella definizione del budget di acquisizione e del prezzo di vendita;

- sviluppare l'organizzazione con il rafforzamento delle competenze è un altro importante driver che impegnerà Il Gruppo nell'assunzione nuovi talenti e nello sviluppo umano e professionale delle risorse attualmente in organico attraverso specifiche attività di formazione (Piattaforma Emma Villas Academy) che consentiranno di affrontare con sempre maggiori competenze le sfide del mercato, ciò soprattutto con riferimento alle funzioni sales & concierge;
- sviluppare nuove linee di ricavo, avviato nel 2024 il progetto food& experience, che vedrà la commercializzazione di pacchetti di prodotti e servizi in abbinata (mediante piattaforma dedicata e-commerce integrato sul sito) alla vendita della villa; questo rappresenta un importante passo avanti nel mercato che differenzia oggi l'azienda da altri operatori;
- prosegue inoltre l'investimento per il consolidamento del brand in Italia e all'estero in tutti i mercati chiave attraverso l'implementazione di un piano di marketing e comunicazione integrata su tutti i media. In particolare Il Gruppo intende concentrare gli investimenti su campagne pubblicitarie sui media sui target host e guest, sponsorizzazione di eventi, social media, media relations e attività di digital marketing.

FATTI RILEVANTI AVVENUTI NEL 2024

In data **9 aprile 2024** Emma Villas ha finalizzato l'acquisizione del 100% della società Marche Holiday Villas, società di nuova costituzione in cui sono state conferite le attività relative all'affitto di immobili ai fini turistici di Marche Holiday, specializzata in affitti di case vacanze, ville con piscina e appartamenti nelle Marche e nel centro Italia.

Marche Holiday è un operatore fortemente riconosciuto e radicato sul territorio marchigiano che dispone di 23 ville in gestione esclusiva, con una occupazione media annuale di 8,2 settimane, secondo i più elevati standard in termini di servizi offerti e di capacità di riservare un'esperienza unica ai propri clienti. Il dato dell'occupazione media annuale è destinato a crescere significativamente grazie alla distribuzione e alla multicanalità di Emma Villas.

Allo stesso tempo, l'operazione consente di rafforzare il management team del Gruppo, mantenendo nella controllata Marche Holiday Villas risorse umane di rilevante esperienza e capacità come Laura Sabbatini, insieme al suo staff, che in questi anni alla guida di Marche Holiday ha sviluppato la gestione delle proprietà e che continuerà a supportare lo sviluppo negli anni successivi. Il valore riconosciuto da Emma Villas all'azienda controllata include, oltre al portfolio di ville sopra indicato, anche la titolarità esclusiva del marchio "Marcheholiday".

In data **25 luglio 2024** Emma Villas ha finalizzato l'acquisizione del 100% del capitale sociale della Domus Rental S.r.l., società che dal 2013 propone in affitto ville e appartamenti a Verona e sul Lago di Garda.

La società è specializzata nell'affitto di un'accurata selezione di ville e appartamenti per garantire agli ospiti servizi personalizzati di accoglienza e assistenza per durata del soggiorno. La società dispone attualmente di un portfolio di n. 72 proprietà in gestione esclusiva, tra ville e appartamenti, in un territorio ad elevata vocazione turistica.

Tale operazione ha consentito anche di rafforzare il management team del gruppo, mantenendo nella controllata Domus Rental risorse umane di rilevante esperienza e capacità come Alessandra Marconi, insieme al suo staff, che in questi anni, alla guida di Domus Rental, hanno sviluppato la gestione delle proprietà e che continueranno a supportarne la crescita.

Il valore riconosciuto da Emma Villas all'azienda controllata include, oltre al portfolio di ville e appartamenti di pregio sopra indicato, anche la titolarità esclusiva del marchio "Domus Rental".

In data **1 agosto 2024** Emma Villas ha inaugurato a Fano, nell'area delle colline dell'Adriatico, un Hub-Store, punto di riferimento per i proprietari locali e per tutti coloro che desiderano prenotare una vacanza.

L'apertura dello store di Fano rappresenta un rafforzamento della presenza on-site nelle Marche, che diventano una delle regioni più rappresentative per Emma Villas a livello nazionale, dopo Toscana, Umbria, Veneto e Sicilia. Attualmente la Società gestisce, infatti, n. 58 proprietà nella regione MARCHE, di cui n. 23 ville entrate recentemente nel portfolio della Società a seguito dell'acquisizione di Marche Holiday (19 nella provincia di Pesaro e Urbino e le restanti tra le province di Macerata e Fermo).

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

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

Alcuni dei Fattori di rischio relativi al Gruppo:

Rischi connessi a fenomeni di stagionalità

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

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

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

Nonostante il Gruppo, grazie anche alla commercializzazione degli immobili tramite i canali indiretti, ritenga di essere in grado di garantire un buon livello di occupazione degli immobili che gestisce anche nei periodi di bassa stagione, non può escludersi che i riferiti fenomeni di stagionalità possano influenzare negativamente l'andamento dei ricavi, dei margini e della posizione finanziaria netta durante i periodi infra-annuali.

Rischi connessi alle spese di sponsorizzazione

Emma Villas e le società controllate continuano a porre particolare attenzione, nel perseguimento della propria attività caratteristica, alle attività di marketing strategico funzionali al raggiungimento dei propri clienti e dei proprietari delle ville che la stessa commercializza. A tal riguardo assume particolare rilevo strategico (ed il management ritiene che ciò abbia rappresentato un elemento differenziale della Società) la possibilità di beneficiare della riconoscibilità del marchio stesso collegata all'attività di sponsorizzazione della squadra di pallavolo maschile "Emma Villas Siena" militante – alla data del presente bilancio d'esercizio – in A2, ma con un passato in SuperLega nelle stagioni 2018-2019, 2022-2023 di cui (i) la Società è "main sponsor" avendo effettuato negli anni diverse sponsorizzazioni (negli ultimi cinque esercizi pari ad Euro 2.844.799 complessivi) e (ii) Giammarco Bisogno (socio di controllo di Emma Villas) è altresì presidente e socio di maggioranza. Nel 2024 sono state sostenute spese per sponsorizzazione per Euro 485.000. A partire dal 2025 la sponsorizzazione vedrà una progressiva riduzione dell'impegno economico da parte della società in coerenza con le strategie di marketing a supporto più diretto delle vendite, della generazione di leads e della visibilità internazionale del brand.

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

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

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

Fermo restando quanto precede, si fa presente che l'adozione di un modello organizzativo e la nomina di un organismo di vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 sono attualmente oggetto di valutazione da parte dell'organo amministrativo e si intende dar corso a tali adempimenti entro il 31/07/2025.

Rischi connessi al funzionamento dei sistemi informatici

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

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dalla società di media

probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società.

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

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

PERSONALE

Le seguenti tabelle riportano il numero dei dipendenti complessivamente impiegati da Emma Villas e dalle società controllate al 31/12/2024, ripartiti secondo le principali categorie, nonché il numero dei dipendenti a tempo determinato impiegati dalla società nei medesimi periodi.

Prospetti EMMA VILLAS

Categoria (tempo indeterminato)	31/12/2023	31/12/2024
Quadri	3	4
Impiegati	30	37
Operai	2	2
Apprendisti	1	1
Totale	36	44

Categoria* (tempo determinato)	31/12/2023	31/12/2024
Quadri	-	1
Impiegati	2	7
Operai	2	1
Apprendisti	-	-
Totale	4	9

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

Prospetti del GRUPPO

Categoria	31/12/2023	31/12/2024
Quadri	3	4
Impiegati	30	40
Operai	2	2
Apprendisti	1	1
Totale	36	47

Categoria* (tempo determinato)	31/12/2023	31/12/2024
Quadri	-	1
Impiegati	2	7
Operai	2	1
Apprendisti	-	-
Totale	4	9

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

Il Gruppo EMMA VILLAS, nel corso del 2024, ha incrementato il numero dei dipendenti per supportare la crescita aziendale e l'allineamento di standard e processi.

Nel corso del 2024, per supportare la crescita aziendale e l'allineamento di standard e processi, si sta proseguendo con l'Academy di Emma Villas. Un progetto – piattaforma (aula + on line + sezioni web dedicate con accesso riservato) dedicato alla formazione, professionalizzazione e sviluppo di figure chiave per le diverse aziende, pertanto anche le figure chiavi delle controllate stanno, gradualmente, partecipando a tale formazione.

AMBIENTE

Il Gruppo EMMA VILLAS continua a portare avanti la strategia di avviare un progetto di Business Sustainability, focalizzato sulla riduzione degli impatti diretti e indiretti dell'azienda. Il progetto si pone l'obiettivo di ridurre e monitorare gli impatti ambientali della società (HQ, sedi, trasporti, etc), di contribuire, attraverso attività di awareness sugli ospiti e i proprietari, ad una maggiore consapevolezza su comportamenti di viaggio e soggiorno sostenibili e di promuovere misure orientate alla sostenibilità delle ville gestite dal Gruppo (autoproduzione di energia, efficienza impianti, etc.). Il progetto valorizzerà anche le attività inerenti alla sostenibilità socio ambientale del territorio che vedono il Gruppo impegnato nella valorizzazione e promozione delle risorse locali. Il quadro di queste attività confluirà nel primo Report di sostenibilità nel 2025.

CONTINUITÀ AZIENDALE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il bilancio d'esercizio di EMMA VILLAS chiude con una perdita di Euro 1,3 milioni, che porta il patrimonio netto della società al 31/12/2024 ad un valore di Euro 4,4 milioni. Il bilancio consolidato chiude con una perdita di Euro -1,5 milioni, che porta il patrimonio netto del Gruppo al 31/12/2024 ad un valore di Euro 4,2 milioni.

I motivi della perdita registrata al 31/12/2024 sono da ascriversi alla circostanza che

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

- Investimento Full Property Investment con size di investimento annuale (2024/2025) medio di 1,5-2,00M€;
- Disponibilità ad abbinare la Gestione (Property Management) a carico di Emma Villas;
- Possibili Migliorie (investimenti necessari per adeguamento dello standard).

Per poter realizzare questo progetto orientato all'incremento del portfolio in aree meno storiche sono stati effettuati degli investimenti da parte della società a vari livelli:

Creazione di un team di progetto centrale;

Creazione di una piattaforma centrale di Property Management & Quality e sviluppo della infrastruttura IT dedicata al PM;

Creazione di una piattaforma di formazione Academy (per la formazione della rete) che ha consentito una accelerazione (curva di apprendimento), in figure professionali nuove, di regioni diverse;

Creazione di un team dedicato al progetto per gli investimenti in migliorie (ReHome);

Inoltre per porre in essere questo piano di acquisizioni "endogene" la società ha dovuto ampliare la propria rete commerciale, investendo su nuove figure di dealer / master dealer locali che hanno richiesto rispetto al passato un investimento (fisso) oltre alla classica remunerazione "a provvigione". Queste figure sono state inoltre formate con risorse specifiche attraverso la piattaforma Academy della società. Anche l'Academy ha visto nel corso dell'esercizio degli investimenti per la piattaforma e per tutti i tools dedicati ai commerciali (simulatori, crm, aree riservate). A questo si è aggiunto in quota parte anche l'investimento in marketing per la generazione di lead (proprietari) con potenziali ville da mettere sul mercato del vacation rental.

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

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

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

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

Il portfolio estero viene acquisito in modalità (diversa rispetto al portfolio Italia) con

contratti, anche, di non esclusiva sia diretti con proprietari che indiretti attraverso dealer locali. I progetti di cui sopra e le relative capitalizzazioni sono state effettuate tenendo conto quanto previsto dall'L'OIC 24 - Immobilizzazioni immateriali.

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

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

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

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

REGOLAMENTO UE 679/2016 IN MATERIA DI PRIVACY

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

PROSPETTI CONTABILI RICLASSIFICATI

PRINCIPALI RISULTATI DI EMMA VILLAS S.P.A. AL 31/12/2024

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

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

(*) Incidenza rispetto il Valore della produzione

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

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

Ebitda Adjusted (Dati in migliaia di Euro)	31.12.2024	31.12.2023	Var %
EBITDA	-647	1.904	-134%
Proventi straordinari	-34	-472	-93%
Oneri straordinari	1.366	2.468	-45%
EBITDA Adjusted	686	3.901	-82%

L'incremento dei ricavi delle vendite al 31/12/2024 rispetto al 2023 riflette il processo di consolidamento intrapreso da Emma Villas, con un aumento delle prenotazioni principalmente concentrate nel periodo giugno/settembre, confermandosi, anche

per l'esercizio 2024, 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 in parte la stagionalità delle prenotazioni e di incrementare il numero di settimane prenotate anche nei mesi di bassa stagione.

La crescita del fatturato e delle vendite, è avvenuta nonostante lo scenario complessivo del vacation rental - segmento ville abbia risentito, soprattutto nell'alta stagione, di una contrazione della domanda derivante in massima parte dalla congiuntura internazionale economica e politica.

L'EBITDA Aggiustato e l'EBITDA risultano in diminuzione rispetto allo scorso esercizio, a causa dell'aumento generalizzato dei costi operativi sostenuti per finanziare la crescita del fatturato.

Nello specifico, relativamente ai costi del personale, si segnala che l'EMMA VILLAS ha rinforzato la sua struttura manageriale in tutte le aree. Infatti i costi del personale sono quasi raddoppiati con riferimento alle funzioni "sales e booking", commerciale, marketing e amministrativa.

L'incremento dei costi operativi è dovuto anche, all'incremento delle proprietà "vuoto per pieno" che comportano dei costi continuativi e meno legati all'effettivo periodo di soggiorno. Tale tipologia di acquisizione è stata adottata solo da EMMA VILLAS.

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

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

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

COSTI	IMPORTI	DESCRIZIONE
Rimborsi per caro energia	1.177.903	Natura straordinaria. Non ripetibile nell'esercizio 2025
Sopravvenienze passive	156.314	Natura straordinaria
Sopravvenienze passive indeducibili	32.145	Natura straordinaria
TOTALE:	1.366.362	

RICAVI	IMPORTI	DESCRIZIONE
Sopravvenienze attive	33.605	Natura straordinaria.
TOTALE:	33.605	

Le rettifiche nette effettuate sull'EBITDA (Euro 1.332.757) della capogruppo si riferiscono a costi e ricavi che hanno natura straordinaria, in quanto non ricorrenti. Tali rettifiche non si modificano con il bilancio consolidato.

INDICATORI ECONOMICI

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

Indicatori economici	31/12/2024	31/12/2023
ROE - Return on equity	-29,62%	16,23%
ROI - Return on investment	-5,03%	11,38%
ROS - Return on sales	-4,99%	3,88%
ROA - Return on asset	-8,76%	7,32%

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

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

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

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

Il trend in diminuzione dei suddetti indicatori economici rispetto al 31/12/2023 è dovuto in particolare all'aumento dei costi di gestione a supporto delle strategie di crescita e di sviluppo implementate dalla società, anche per linee esterne, come precedentemente descritto, il cui ritorno economico sarà sicuramente più evidente a partire dai prossimi mesi.

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO DI GRUPPO

Conto Economico (Dati in migliaia di Euro)	31.12.2024	% (*)
Ricavi delle vendite	34.302	99%
Variazione rimanenze prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	-	0%
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	0%
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	0%
Altri ricavi e proventi	360	1%
Valore della produzione	34.662	100%
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var.	(20.417)	-59%
Rimanenze		
Costi per servizi	(9.999)	-29%
Godimento beni di terzi	(633)	-2%
Costi del personale	(2.061)	-6%
Oneri diversi di gestione	(963)	-3%
EBITDA Aggiustato	589	2%
Proventi straordinari	34	0%
Oneri straordinari	(1.366)	-4%
EBITDA	(743)	-2%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.129)	-3%
Accantonamenti	-	0%
EBIT (**)	(1.872)	-5%
Risultato finanziario	72	0%
EBT	(1.801)	-5%
Imposte d'esercizio	298	1%

Risultato d'esercizio	(1.502)	-4%
------------------------------	----------------	------------

(*) Incidenza rispetto il Valore della produzione

Ebitda Adjusted	31.12.2024
(Dati in migliaia di Euro)	
EBITDA	-743
Proventi straordinari	-34
Oneri straordinari	1.366
EBITDA Adjusted	589

Si fa presente che, essendo il primo anno di consolidamento, non si forniscono i dati di confronto con l'esercizio precedente.

SITUAZIONE PATRIMONIALE RICLASSIFICATA EMMA VILLAS S.P.A.

Stato Patrimoniale	31/12/2024	31/12/2023	Var. %
(Dati in migliaia di Euro)			
Immobilizzazioni immateriali	8.077	6.818	18%
Immobilizzazioni materiali	178	154	15%
Immobilizzazioni finanziarie	1.062	290	266%
Attivo fisso netto	9.317	7.262	30%
Rimanenze	49	68	-27%
Crediti commerciali	2.304	2.503	-8%
Debiti commerciali	(1.262)	(5.016)	-75%
Capitale circolante commerciale	1.092	(2.444)	-145%
Altre attività correnti	1.177	790	49%
Altre passività correnti	(3.341)	(327)	923%
Crediti e debiti tributari	(699)	(708)	-1%
Ratei e risconti netti	43	138	-69%
Capitale circolante netto (**)	(1.728)	(2.550)	-32%
Fondi rischi e oneri	(1.537)	(1.683)	-9%
TFR	(503)	(463)	9%
Capitale investito netto (***)	5.549	2.567	116%
Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.822	1.020	79%
Debito finanziario corrente	2.449	3	82039%
Debito finanziario non corrente	2.403	1.618	48%
Totale debiti bancari e finanziari	6.673	2.641	153%
Altre attività finanziarie correnti	(3.409)	(3.453)	-1%
Disponibilità liquide	(2.123)	(2.392)	-11%
Indebitamento finanziario netto (****)	1.141	(3.203)	-136%
Capitale sociale	70	70	0%
Riserve	5.645	4.764	18%
Risultato d'esercizio	(1.306)	937	-239%
Patrimonio netto	4.408	5.770	-24%
Totale fonti	5.549	2.567	116%

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

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

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

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

L'attivo fisso netto di EMMA VILLAS, nell'esercizio di riferimento, è aumentato del 4%, principalmente a seguito dell'operazione di acquisizione della società Marche Holiday Villas S.r.l. Domus Rental S.r.l. e per la capitalizzazione di costi di sviluppo. In particolare è stato capitalizzato l'investimento nel progetto "FPI" (Full Property Investment) per complessivi Euro 1.220.972.

Le variazioni del Capitale Circolante Netto si riferiscono principalmente:

- all'incremento nelle attività correnti relativamente agli acconti versati ai proprietari che alla data di riferimento del presente bilancio ammontano a Euro 943.642;
- al decremento nelle passività correnti relativamente agli anticipi versati dai clienti per soggiorni avvenuti dopo la data di riferimento del presente bilancio, pari ad Euro 2.673.491.

Relativamente al Capitale Investito Netto, la variazione della voce "Fondi rischi e oneri" afferisce esclusivamente al rilascio delle imposte differite calcolate sulla rivalutazione del marchio per effetto degli ammortamenti dell'anno 2024. .

L'indebitamento bancario della EMMA VILLAS ha registrato una variazione in diminuzione derivante dal rimborso delle rate di competenza dell'esercizio dei finanziamenti in essere per complessivi Euro 1.413.416, nonché in aumento per effetto dall'ottenimento dei seguenti nuovi finanziamenti:

Banca	INTESA SANPAOLO	UNICREDIT	BNL (Fido per elasticità di cassa)
Data sottoscrizione	28/06/2024	26/07/2024	10/07/2024
Importo	Euro 1.500.000	Euro 1.500.000	Euro 1.000.000
Tasso	Euribor 1 mese – base 360 + Spread 0,90%	Euribor 3 mesi – base 360 + Spread 0,90%	
Periodicità rimborso	Mensile	Mensile	Unica rata finale
N. rate	36	48	6
Ultima rata	28/06/2027	31/07/2028	01/02/2025

Relativamente al fido per elasticità di cassa sottoscritto con BNL, si sottolinea che lo stesso è stato integralmente rimborsato successivamente alla data di chiusura dell'esercizio 2024.

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

- dell'incremento di altri titoli di investimento (Fondi comuni) per Euro 143.848;
- del decremento delle polizze Unicredit per Euro 174.273;

- del decremento del valore degli strumenti finanziari derivati attivi che accoglie il Mark to market al 31/12/2024 per Euro 55.503, dei 2 contratti di interest rate swap, sottoscritti per copertura delle potenziali variazioni dei tassi di interesse dei finanziamenti sottostanti. In contropartita è stata movimentata per lo stesso importo la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi, alla data di chiusura dell'esercizio positiva per Euro 25.975.

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

Le variazioni intervenute nelle voci del Patrimonio Netto della EMMA VILLAS rispetto al 31/12/2023 sono relative essenzialmente alla destinazione dell'utile d'esercizio 2023, per l'importo di Euro 936.553, nonché al risultato d'esercizio del presente bilancio.

SITUAZIONE PATRIMONIALE RICLASSIFICATA DI GRUPPO

Stato Patrimoniale (Dati in migliaia di Euro)	31.12.2024
Immobilizzazioni immateriali	8.932
Immobilizzazioni materiali	187
Immobilizzazioni finanziarie	256
Attivo fisso netto	9.374
Rimanenze	54
Crediti commerciali	2.067
Debiti commerciali	(1.379)
Capitale circolante commerciale	742
Altre attività correnti	1.245
Altre passività correnti	(3.393)
Crediti e debiti tributari	(718)
Ratei e risconti netti	26
Capitale circolante netto (**)	(2.098)
Fondi rischi e oneri	(1.537)
TFR	(524)
Capitale investito netto (***)	5.216
Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.822
Debito finanziario corrente	2.449
Debito finanziario non corrente	2.403
Totale debiti bancari e finanziari	6.673
Altre attività finanziarie correnti	(3.409)
Disponibilità liquide	(2.260)
Indebitamento finanziario netto (****)	1.004
Capitale sociale	70
Riserve	5.645
Risultato d'esercizio	(1.502)
Patrimonio netto	4.212
Totale fonti	5.216

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

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

Indebitamento Finanziario Netto (Dati in migliaia Euro)	31.12.2024	31.12.2023	Var %
A. Disponibilità liquide	(2.123)	(2.392)	-11%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	n/a
C. Altre attività correnti	(3.409)	(3.453)	-1%
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	(5.532)	(5.844)	-5%
E. Debito finanziario corrente	2.449	3	82039%
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.822	1.020	79%
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	4.270	1.023	317%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(1.262)	(4.821)	-74%
I. Debito finanziario non corrente	2.403	1.618	48%
J. Strumenti di debito	-	-	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	n/a
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	2.403	1.618	48%
	-	-	
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	1.141	(3.203)	-136%

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).

Possiamo osservare i seguenti punti chiave:

1. Analisi della Liquidità (D)

- Al 31.12.2024, la liquidità totale è Euro 5.5 milioni, in calo del 5% rispetto al 31.12.2023 (Euro 5.8 milioni). , per effetto dell'andamento del circolante.

2. Indebitamento Finanziario Corrente Netto (H)

- È passato da Euro -4.8 milioni (31.12.2023) a Euro -1.3 milioni (31.12.2024), con una variazione del -74%. Questo indica un peggioramento della posizione finanziaria a breve termine, perché il debito finanziario corrente (G) è aumentato sensibilmente passando da Euro 1,0 mila a Euro 4,3 milioni per effetto soprattutto dei finanziamenti sottoscritti nel corso dell'esercizio

3. Indebitamento Finanziario Non Corrente (L)

- È aumentato da Euro 1,6 milioni a Euro 2,4 milioni, con una crescita del 48%.

4. Indebitamento Finanziario Netto Totale (M)

L'indebitamento finanziario netto risulta diminuito del -136%, passando da 3,2 milioni al 31/12/2023 (cash positive) a -1,1 milioni al 31/12/2024.

Il motivo principale è da individuare nelle politiche di investimento e sviluppo già evidenziate nei paragrafi precedenti.

Si ritiene che con l'incremento della redditività operativa prevista per il 2025/2026 si rafforzerà anche la liquidità.

INDICATORI PATRIMONIALI E FINANZIARI

Si riportano di seguito i principali indicatori della situazione patrimoniale e

finanziaria.

Indicatori patrimoniali e finanziari	31/12/2024	31/12/2023
Margine di struttura primario	-4.893.477	-1.518.244
Indice di copertura primario	0,47	0,79
Margine di struttura secondario	-451.279	2.245.524
Indice di copertura secondario	0,95	1,31
Margine di tesoreria primario	-500.708	2.162.206
Indice di tesoreria primario	0,93	1,28

Per quanto riguarda i suddetti indici, occorre evidenziare che tutte le variazioni negative sopra riportate sia dei margini di struttura primario e secondario (nonché dei rispettivi indici di copertura) sia il margine e l'indice di tesoreria, sono da imputare alla situazione finanziaria ed economica che hanno avuto un effetto negativo sul patrimonio netto.

PROSPETTO DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DI GRUPPO

Indebitamento Finanziario Netto	31.12.2024
(Dati in migliaia Euro)	
A. Disponibilità liquide	(2.260)
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-
C. Altre attività correnti	(3.409)
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	(5.669)
E. Debito finanziario corrente	2.449
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.822
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	4.270
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(1.399)
I. Debito finanziario non corrente	2.403
J. Strumenti di debito	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	2.403
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	1.004

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

SEDI SECONDARIE

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

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

Emma Villas S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2024

Relazione della società di revisione indipendente

Agli Azionisti della
Emma Villas S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Emma Villas S.p.A. (il Gruppo) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, dal conto economico e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2024, 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 consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società Emma Villas S.p.A. 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.

Altri aspetti

Il bilancio consolidato è stato predisposto su base volontaria in quanto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 il Gruppo non ha superato i limiti previsti dall'art. 27 comma 1 del D.Lgs. 127/91 e pertanto la nostra relazione non è emessa ai sensi di legge.

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione su quanto riportato in nota integrativa nella quale gli Amministratori indicano che, come previsto dal principio contabile OIC 17 par. 32, trattandosi della prima predisposizione del bilancio consolidato, non è stato presentato ai fini comparativi il bilancio dell'esercizio precedente e pertanto non è stato redatto il rendiconto finanziario.

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

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato 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 del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, 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 consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Emma Villas S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

BDO Italia S.p.A. - Sede Legale: Viale Abruzzi, 94 - 20131 Milano - Capitale Sociale Euro 1.000.000 i.v.
Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Milano n. 07722780967 - R.E.A. Milano 1977842

Iscritta al Registro dei Revisori Legali al n. 167911 con D.M. del 15/03/2013 G.U. n. 26 del 02/04/2013

BDO Italia S.p.A., società per azioni italiana, è membro di BDO International Limited, società di diritto inglese (company limited by guarantee), e fa parte della rete internazionale BDO, network di società indipendenti.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell’informatica finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l’acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato 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 consolidato.

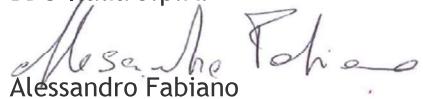
Nell’ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, 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 del Gruppo;
- 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 del Gruppo 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 il Gruppo cessi di operare come un’entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l’informatica, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all’interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell’incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

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.

Roma, 15 aprile 2025

BDO Italia S.p.A.



Alessandro Fabiano

Socio

**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.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2024 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 2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia una perdita d'esercizio di euro 1.305.997,37.

Gli amministratori, ai sensi dell'art. 25 d.lgs. n. 127/1991, hanno redatto anche il bilancio consolidato di Gruppo.

Attestiamo che il fascicolo di bilancio (comprensivo 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 al bilancio di esercizio e al bilancio consolidato, entrambe datate 15 aprile 2025, contenenti un giudizio senza rilievi.

Da quanto riportato nelle relazioni del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato al 31.12.2024 rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società e sono stati redatti in conformità alle normative che ne disciplinano la redazione.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato le attività di vigilanza consistenti in un controllo sintetico complessivo finalizzato alla verifica che i bilanci siano stati correttamente redatti.

La verifica della rispondenza dei bilanci 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 e ai consigli di amministrazione della società tenutesi nel corso dell'esercizio, in relazione ai 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 e dalle sue controllate, per le quali, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo ottenuto, anche attraverso la partecipazione alle riunioni del consiglio di amministrazione, informazioni sulla composizione del Gruppo e sui rapporti di partecipazione come definiti dall'art. 2359 c.c. e dall'art. 26 del d.lgs. n. 127/1991.

Abbiamo incontrato i responsabili della società incaricata della revisione legale dei conti dai quali diamo atto di aver ricevuto e scambiato, informazioni puntuale 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.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile della società e del gruppo, 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.

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

Nel corso dell'esercizio al collegio sindacale non sono stati richiesti pareri previsti dalla legge.

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.

Sulla delicatezza di tali segnalazioni, in specie quelle da parte di Agenzia delle entrate e Agenzia delle entrate riscossione, abbiamo più volte segnalato alla società la necessità di rispettare con puntualità le scadenze fiscali di pagamento evitando il ricorso, quasi sistematico, alle rateazioni o al ravvedimento operoso.

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 2024, 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 2024 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'impozazione 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 in merito, abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per €1.487.491,47.-

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 2024 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.

In merito al bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, redatto dall'organo amministrativo ai sensi di legge e da questi comunicato al Collegio Sindacale, i principali dati patrimoniali ed economici sono i seguenti:

A) TOTALE crediti verso soci	0
B) TOTALE immobilizzazioni	9.316.959
C) TOTALE attivo circolante	9.896.319
D) TOTALE Ratei e Risconti	55.961
TOTALE Attivo	19.269.239
A) TOTALE patrimonio netto	4.408.481
B) TOTALE fondi per rischi ed oneri	1.536.820
C) TOTALE TFR	502.678
D) TOTALE debiti	12.808.362
E) TOTALE Ratei e Risconti	12.898
TOTALE Patrimonio Netto e passivo	19.269.239
A) TOTALE valore della produzione	34.203.468
B) TOTALE costi della produzione	35.893.887
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(1.690.419)
C) TOTALE proventi e oneri finanziari	50.835
D) TOTALE delle rettifiche	25.789
RISULTATO prima delle imposte	(1.613.795)
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(307.798)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(1.305.997)

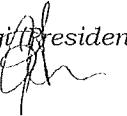
3. Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

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 2024, così come redatto dall'organo amministrativo.

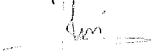
Pistoia, li 15 aprile 2025.

Il Collegio Sindacale

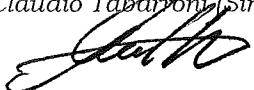
Andrea Bongi (Presidente)



Roberto Neri (Sindaco effettivo)



Claudio Tabarroni (Sindaco effettivo)



EMMA VILLAS S.p.A.

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI

Il 30 aprile 2025, alle ore 11:00 si è riunita l'Assemblea Ordinaria di EMMA Villas S.p.A. ("Società"), esclusivamente tramite mezzi di telecomunicazione, per deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

Parte ordinaria

- 1) Approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, corredata da Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del bilancio consolidato relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**
- 2) Destinazione del risultato di esercizio. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**
- 3) Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti a società di revisione legale per il periodo 2025-2027 e determinazione del corrispettivo ai sensi del d.lgs 39/2010. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**
- 4) Integrazione del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2401 cod. civ.: Nomina sindaco supplente. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Assume la presidenza, a norma dello Statuto sociale, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Giammarco Bisogno, il quale constata e fa constatare che:

- l'avviso di convocazione della presente assemblea, in prima convocazione, per il giorno 30 aprile 2025 alle ore 11:00, in prima e unica convocazione, è stato messo a disposizione entro i termini di legge sul sito *internet* della Società e pubblicato in data 14 aprile 2025 sul quotidiano "Italia Oggi";
- che ai sensi dell'art. 16 dello statuto la Società ha designato l'Avv. Alessandro Franzini quale rappresentante designato ("Rappresentante Designato") ai sensi dell'art. 135-*undecies* D. Lgs. 58/1998 ("TUF") 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;
- la Società ha altresì previsto che coloro che sono legittimati a intervenire in assemblea, ivi incluso il Rappresentante Designato, possano avvalersi esclusivamente di mezzi di telecomunicazione, e ha reso noto agli interessati le relative istruzioni per la partecipazione mediante i predetti mezzi di telecomunicazione;
- 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;
- 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;
- il Rappresentante Designato è presente in assemblea a mezzo collegamento in videoconferenza;
- 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 ricevuto deleghe da parte di numero 2 azionisti rappresentanti numero 6.276.500 azioni ordinarie pari complessivamente al 90,05% delle azioni in circolazione.

Il Presidente, tenuto conto delle modalità con cui i soci intervengono in Assemblea e di quelle tramite le quali sono state trasmesse al Rappresentante Designato le manifestazioni di voto su tutti i punti all'ordine del giorno, dà poi atto dell'esistenza del *quorum* costitutivo in relazione a tutti i punti all'ordine del giorno della presente Assemblea.

Il Presidente dichiara regolarmente costituita la riunione ed atta a deliberare apendo la discussione sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Con il consenso dell'Assemblea, il Presidente chiama a fungere da segretario per la redazione del presente verbale, l'avv. Federica Ciabattini, che ringrazia e accetta.

Il Presidente porta quindi a conoscenza che:

- le azioni della Società sono attualmente negoziate presso il mercato Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A;
- per il Consiglio di Amministrazione, sono al momento presenti, oltre a sé stesso, tutti collegati in video conferenza, i Consiglieri:
 - Raffaele Romanucci
 - Giovanni Tordi
 - Monia Lupi
 - Duccio Galletti
- per il Collegio Sindacale, risultano presenti, i signori:
 - Andrea Bongi (presidente)
 - Claudio Tabarroni
 - Roberto Neri
- il capitale sociale è pari a euro 69.695,00 è diviso in n. 6.969.500;
- i soggetti che detengono direttamente o indirettamente una partecipazione superiore al 5% del capitale sociale sottoscritto e rappresentato da azioni con diritto di voto, secondo le risultanze del libro soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 10 dello statuto e da altre informazioni a disposizione, sono i seguenti:

Socio	% del capitale sociale	% sui diritti di voto
Giammarco Bisogno	6.000.000	86,09%

- che la Società non detiene azioni proprie;
- l'elenco nominativo degli azionisti intervenuti mediante il Rappresentante Designato alla presente Assemblea con specificazione delle azioni possedute e con indicazione della presenza per ciascuna singola votazione costituirà allegato del verbale assembleare.

A questo punto, il Presidente:

- comunica che le votazioni saranno effettuate mediante dichiarazione del Rappresentante Designato, con specificazione dei nominativi dei soci rappresentati e 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);
- comunica che per quanto a conoscenza della Società, alla data odierna non sussistono patti parasociali rilevanti ai sensi della normativa anche regolamentare vigente;

e invita il Rappresentante Designato a dichiarare l'eventuale esistenza di cause di impedimento o sospensione – a norma di legge – del diritto di voto segnalate dal proprio delegante, relativamente a tutte le materie espressamente elencate all'ordine del giorno.

Nessuna dichiarazione viene resa.

Il Presidente, previa lettura dei punti all'ordine del giorno, procede con la relativa trattazione.

- 1. Approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, corredata da Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del bilancio consolidato relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Il Presidente comincia la trattazione del **primo punto** all'ordine del giorno, ricordando che il Consiglio di Amministrazione in data 31 marzo 2024 ha approvato il progetto di bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 nonché il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, e che, conseguentemente, i principali risultati economici sono stati comunicati al mercato in medesima data.

Il Presidente informa i presenti dei principali risultati della Società, evidenziando, in particolare, che il progetto di bilancio ha registrato una perdita pari a Euro 1.305.997.

Il fascicolo contenente l'illustrazione dello stesso progetto di bilancio di esercizio, con anche il bilancio consolidato, è stato posto a disposizione del pubblico nei termini di legge, presso la sede legale della Società e sul sito *internet* della stessa. Le relazioni di revisione redatte dalla Società di revisione legale, nonché la relazione del Collegio Sindacale sono state messe a disposizione del pubblico. Pertanto, se ne omette la lettura.

Il Presidente procede, quindi, a dare lettura della proposta di deliberazione:

"L'Assemblea degli Azionisti di Emma Villas S.p.A., esaminati i dati del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 con le relative Relazioni presentate dal Consiglio di Amministrazione, dal Collegio Sindacale e dalla Società di revisione,

delibera

- 1) *di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024;*
- 2) *di prendere atto del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2024;*
- 3) *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."*

Il Presidente dichiara aperta la discussione in merito al bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 invitando chi intende prendere la parola a voler cortesemente formalizzare alla segreteria la richiesta di intervento.

Nessuno chiedendo la parola, il Presidente dichiara chiusa la discussione.

Il Presidente dà atto che in questo momento sono presenti, per delega al Rappresentante Designato, numero 2 azionisti rappresentanti numero 6.276.500 azioni ordinarie pari complessivamente al 90,05% delle azioni in circolazione.

Il Presidente richiede al Rappresentante Designato se è in possesso di istruzioni di voto in relazione al presente punto all'ordine del giorno per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e da atto della sua conferma.

A questo punto il Presidente pone in votazione la proposta di delibera predisposta dal Consiglio di Amministrazione, di cui ha già dato lettura.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di esprimere la manifestazione di voto dei propri delegati.

Favorevoli: n. 6.276.500

Contrari: 0

Astenuti: 0

Il Presidente richiede al Rappresentante Designato se abbia espresso voti in difformità dalle istruzioni di voto ricevute in relazione al presente punto all'ordine del giorno e da atto della sua risposta negativa.

Il Presidente dichiara approvato il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, nel suo insieme e nelle singole poste e la relazione sulla gestione che accompagna il bilancio di esercizio **all'unanimità**.

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

Passando alla trattazione del **secondo punto** all'ordine del giorno, il Presidente evidenzia ai presenti che il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 riporta una perdita pari a Euro 1.305.997.

Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno proporre agli Azionisti di riportare la perdita pari a Euro 1.305.997 a nuovo.

Il Presidente procede a dare lettura della proposta dell'organo amministrativo contenuta nella relazione illustrativa messa a disposizione degli interessati:

"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 2024, con le relative Relazioni presentate dal Consiglio di Amministrazione, dal Collegio Sindacale e dalla Società di revisione

delibera

- 1) di riportare a nuovo la perdita;*
- 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".*

Il Presidente dichiara aperta la discussione in merito alla destinazione del risultato di esercizio invitando chi intende prendere la parola a voler cortesemente formalizzare alla segreteria la richiesta di intervento.

Il Presidente da atto che in questo momento sono presenti, per delega al Rappresentante Designato, numero 2 azionisti rappresentanti numero 6.276.500 azioni ordinarie pari complessivamente al 90,05% delle azioni in circolazione.

Il Presidente richiede al Rappresentante Designato se è in possesso di istruzioni di voto in relazione al presente punto all'ordine del giorno per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e da atto della sua conferma.

A questo punto il Presidente pone in votazione la proposta di delibera predisposta dal Consiglio di Amministrazione, di cui ha già dato lettura.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di esprimere la manifestazione di voto dei propri delegati.

Favorevoli: n. 6.276.500

Contrari: 0

Astenuti: 0

Il Presidente richiede al Rappresentante Designato se abbia espresso voti in difformità dalle istruzioni di voto ricevute in relazione al presente punto all'ordine del giorno e da atto della sua risposta negativa.

Il Presidente dichiara approvato il secondo punto all'ordine del giorno **all'unanimità**.

3) Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti a società di revisione legale per il periodo 2025-2027 e determinazione del corrispettivo ai sensi del d.lgs 39/2010. Deliberazioni inerenti e conseguenti."

Il Presidente passa, quindi, alla trattazione del **terzo punto** all'ordine del giorno ricordando che con l'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 viene a scadenza il mandato conferito a BDO Italia S.p.A. conferito dall'assemblea della Società per gli esercizi 2022, 2023 e 2024.

Il Presidente segnala che il Collegio Sindacale stesso ha predisposto, ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, la propria proposta motivata, contenente la propria raccomandazione e la relativa preferenza, onde consentire all'Assemblea di assumere le determinazioni di competenza circa il conferimento dell'incarico di revisore legale dei conti per gli esercizi 2025-2027, determinando i corrispettivi spettanti alla società di revisione legale prescelta per l'intera durata dell'incarico e gli eventuali criteri per l'adeguamento di tali corrispettivi durante l'incarico stesso.

"L'Assemblea ordinaria di Emma Villas S.p.A., preso atto che con l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 verrà a scadere l'incarico di revisione legale dei conti conferito alla società di revisione BDO Italia S.p.A., esaminata la proposta formulata dal Collegio Sindacale,

delibera

- 1) *di conferire l'incarico di revisione legale dei conti di Emma Villas S.p.A. alla società di revisione BDO Italia S.p.A. per gli esercizi 2025-2027, fatte salve le cause di cessazione anticipata, per lo svolgimento delle attività, incluse la revisione legale del bilancio di esercizio, nonché alle condizioni di cui all'offerta formulata dalla suddetta società di revisione, i cui termini economici sono sintetizzati nella proposta formulata dal Collegio Sindacale;*
- 2) *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, i poteri per provvedere, anche a mezzo di procuratori, a quanto richiesto, necessario o utile per l'esecuzione di quanto deliberato, nonché per adempiere alle formalità attinenti e necessarie presso i competenti organi e/o uffici, con facoltà di introdurvi le eventuali modificazioni non sostanziali che fossero allo scopo richieste, e in genere tutto quanto occorra per la loro completa esecuzione, con ogni e qualsiasi potere necessario e opportuno, nell'osservanza delle vigenti disposizioni normative"*

Il Presidente apre la discussione sul punto all'ordine del giorno invitando coloro che desiderano prendere la parola a prenotarsi.

Nessuno chiedendo parola, il Presidente dichiara chiusa la discussione.

Il Presidente da atto che in questo momento sono presenti, per delega al Rappresentante Designato, numero 2 azionisti rappresentanti numero 6.276.500 azioni ordinarie pari complessivamente al 90,05% delle azioni in circolazione.

Il Presidente richiede al Rappresentante Designato se è in possesso di istruzioni di voto in relazione al presente punto all'ordine del giorno per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e da atto della sua conferma.

A questo punto il Presidente pone in votazione la proposta di delibera predisposta dal Consiglio di Amministrazione così come integrata dalla proposta di nomina del Collegio Sindacale, di cui ha già dato lettura.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di esprimere la manifestazione di voto dei propri delegati.

Favorevoli: n. 6.276.500

Contrari: 0

Astenuti: 0

Il Presidente richiede al Rappresentante Designato se abbia espresso voti in difformità dalle istruzioni di voto ricevute in relazione al presente punto all'ordine del giorno e da atto della sua risposta negativa.

Il Presidente dichiara la proposta del Collegio Sindacale di conferire l'incarico di revisione a RSM Società di Revisione e Organizzazione Contabile S.p.A. approvata **all'unanimità**.

4)Integrazione del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2401 cod. civ.: Nomina sindaco supplente. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Il Presidente passa, quindi, alla trattazione del **quarto e ultimo punto** all'ordine del giorno ricordando che il Dott. Guglielmo Mariotti, sindaco supplente della Società, ha rassegnato le dimissioni, per motivi personali e indipendenti da Emma Villas, in data 5 giugno 2024 e aventi efficacia dal 26 giugno 2024.

Occorre, pertanto, provvedere all'integrazione del Collegio Sindacale della Società con la nomina di un nuovo sindaco supplente.

Il Presidente ricorda che la Relazione Illustrativa invita i soci a presentare proposte in merito all'integrazione del Collegio Sindacale, e pertanto a individuare il nuovo sindaco supplente della Società.

Il Presidente comunica che è stata presentata una sola proposta di deliberazione da parte dell'azionista Giammarco Bisogno, titolare di n. 6.000.000 azioni della Società, pari all'86,09% del capitale sociale di Emma Villas, che ha proposto di nominare, con scadenza alla data dell'assemblea

della Società convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025, quale sindaco supplente della Società Paolo Giulio Nannetti.

La dichiarazione del candidato di accettazione della candidatura e della carica attestante l'inesistenza di cause di ineleggibilità ed incompatibilità e il possesso dei requisiti previsti dalla legge e dallo Statuto per ricoprire la carica di sindaco della Società, nonché il curriculum vitae riguardante le caratteristiche personali e professionali del candidato, con indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti in altre società, sono stati messi a disposizione dei soci sul sito internet della Società nel rispetto dei termini applicabili.

Il Presidente apre la discussione sul punto all'ordine del giorno invitando coloro che desiderano prendere la parola a prenotarsi.

Nessuno chiedendo parola, il Presidente dichiara chiusa la discussione.

Il Presidente da atto che in questo momento sono presenti, per delega al Rappresentante Designato, numero 2 azionisti rappresentanti numero 6.276.500 azioni ordinarie pari complessivamente al 90,05% delle azioni in circolazione.

Il Presidente richiede al Rappresentante Designato se è in possesso di istruzioni di voto in relazione al presente punto all'ordine del giorno per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e da atto della sua conferma.

A questo punto il Presidente pone in votazione la proposta di nomina del componente supplente del Collegio Sindacale presentata dall'azionista Giammarco Bisogno.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di esprimere la manifestazione di voto dei propri delegati.

Favorevoli: n. 6.276.500

Contrari: 0

Astenuti: 0

Il Presidente richiede al Rappresentante Designato se abbia espresso voti in difformità dalle istruzioni di voto ricevute in relazione al presente punto all'ordine del giorno e da atto della sua risposta negativa.

Il Presidente dichiara la proposta di nomina del componente supplente del Collegio Sindacale presentata dall'azionista Giammarco Bisogno, approvata **all'unanimità**.

Null'altro essendovi da deliberare, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara sciolta la seduta alle ore 12:00.

Si omette la lettura degli allegati al verbale, che consistono nei seguenti documenti:

- sub lettera "A" i fogli presenza e i dati relativi agli esiti della votazione.

Il Presidente

Giammarco Bisogno

Il Segretario

Federica Ciabattini