



BILANCIO D'ESERCIZIO E CONSOLIDATO

AL 31/12/2024



www.emmavillas.com

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



SOMMARIO

INTRODUZIONE	3
COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI	3
RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 31/12/2024	4
INFORMAZIONI SULLA GESTIONE	5
INFORMAZIONI SOCIETARIE	5
STRATEGIE DI SVILUPPO 2025-2026	11
FATTI RILEVANTI AVVENUTI NEL 2024	12
GESTIONE E TIPOLOGIA DEI RISCHI FINANZIARI E NON A CUI È ESPOSTO IL GRUPPO	13
PERSONALE	15
AMBIENTE	16
CONTINUITÀ AZIENDALE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	16
REGOLAMENTO UE 679/2016 IN MATERIA DI PRIVACY	18
PROSPETTI CONTABILI RICLASSIFICATI	19
PRINCIPALI RISULTATI DI EMMA VILLAS S.P.A. AL 31/12/2024	19
PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO DI EMMA VILLAS S.P.A.	19
INDICATORI ECONOMICI	20
PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO DI GRUPPO	21
SITUAZIONE PATRIMONIALE RICLASSIFICATA EMMA VILLAS S.P.A.	22
SITUAZIONE PATRIMONIALE RICLASSIFICATA DI GRUPPO	24
PROSPETTO DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO EMMA VILLAS S.P.A.	25
INDICATORI PATRIMONIALI E FINANZIARI	25
PROSPETTO DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DI GRUPPO	26
SEDI SECONDARIE	26
BILANCIO D'ESERCIZIO EMMA VILLAS S.P.A.	28
NOTA INTEGRATIVA EMMA VILLAS S.P.A., PARTE INIZIALE	33
CRITERI DI FORMAZIONE	33
PRINCIPI DI REDAZIONE	34
STRUTTURA E CONTENUTO DEL PROSPETTO DEL BILANCIO D'ESERCIZIO	34
CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA, DEL CODICE CIVILE	34
CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI	34
PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E DI ADATTAMENTO	34
CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI	35
ALTRE INFORMAZIONI	40
NOTA INTEGRATIVA, ATTIVO	40
IMMOBILIZZAZIONI	40
ATTIVO CIRCOLANTE	48
RATEI E RISCONTI ATTIVI	51
ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI	51
NOTA INTEGRATIVA, PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	51
PATRIMONIO NETTO	51
FONDI PER RISCHI E ONERI	53
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	54
DEBITI	54
RATEI E RISCONTI PASSIVI	57
NOTA INTEGRATIVA, CONTO ECONOMICO	57
VALORE DELLA PRODUZIONE	57
COSTI DELLA PRODUZIONE	58

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI.....	59
IMPORTO E NATURA DEI SINGOLI ELEMENTI DI RICAVO/COSTO DI ENTITÀ O INCIDENZA ECCEZIONALI	59
IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	60
NOTA INTEGRATIVA, RENDICONTO FINANZIARIO.....	60
NOTA INTEGRATIVA, ALTRE INFORMAZIONI	60
DATI SULL'OCCUPAZIONE	60
COMPENSI, ANTICIPAZIONI E CREDITI CONCESSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI E IMPEGNI ASSUNTI PER LORO CONTO.....	61
COMPENSI AL REVISORE LEGALE O SOCIETÀ DI REVISIONE.....	61
CATEGORIE DI AZIONI EMESSE DALLA SOCIETÀ.....	61
TITOLI EMESSI DALLA SOCIETÀ.....	61
DETTAGLI SUGLI ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETÀ.....	61
IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE.....	61
INFORMAZIONI SUI PATRIMONI E I FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE.....	62
INFORMAZIONI SULLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....	62
INFORMAZIONI SUGLI ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE	64
INFORMAZIONI SUI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO.....	64
IMPRESE CHE REDIGONO IL BILANCIO DELL'INSIEME PIÙ GRANDE/PIÙ PICCOLO DI IMPRESE DI CUI SI FA PARTE IN QUANTO IMPRESA CONTROLLATA.....	64
INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI EX ART. 2427-BIS DEL CODICE CIVILE	64
ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO.....	65
AZIONI PROPRIE	65
AZIONI/QUOTE DELLA SOCIETÀ CONTROLLANTE	65
NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI DELLA SOCIETÀ	65
INFORMAZIONI RELATIVE ALLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE ISCRITTE AD UN VALORE SUPERIORE AL FAIR VALUE.....	65
INFORMAZIONI EX ART. 1, COMMA 125, DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2017 N. 124.....	65
NOTA INTEGRATIVA, PARTE FINALE	66
BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2024.....	67
NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 31/12/2024.....	71
STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO	71
AREA DI CONSOLIDAMENTO ED ATTIVITA' DEL GRUPPO	71
PRINCIPI GENERALI E CRITERI DI VALUTAZIONE.....	73
CONSOLIDATO FISCALE NAZIONALE	80
INFORMAZIONI SUI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	80
COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO CONSOLIDATO	80
IMMOBILIZZAZIONI	80
ATTIVO CIRCOLANTE.....	82
RATEI E RISCONTI ATTIVI	83
COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO CONSOLIDATO	83
PATRIMONIO NETTO.....	83
FONDI PER RISCHI ED ONERI.....	85
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	85
DEBITI	85
RATEI E RISCONTI PASSIVI	87
IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE	87
COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	88
RICAVI E COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI	90
ALTRE INFORMAZIONI.....	87

INTRODUZIONE

COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI

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

Collegio Sindacale¹	
Presidente	Bongi Andrea
Sindaco Effettivo	Tabarroni Claudio
Sindaco Effettivo	Neri Roberto
Sindaco Supplente	Armigero Ciro

Società di Revisione	BDO Italia S.p.A.
-----------------------------	-------------------


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

¹ In data 5 giugno 2024 il Sindaco Supplente Guglielmo Mariotti ha rassegnato le proprie dimissioni. In occasione dell'Assemblea di approvazione del Bilancio 2024, verrà deliberata l'integrazione del Collegio Sindacale.



RELAZIONE SULLA GESTIONE

Emma Villas S.p.A.

AL 31/12/2024

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

INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

Signori Consiglieri,

il bilancio d'esercizio e consolidato di EMMA VILLAS S.P.A. al 31/12/2024 che sottoponiamo 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

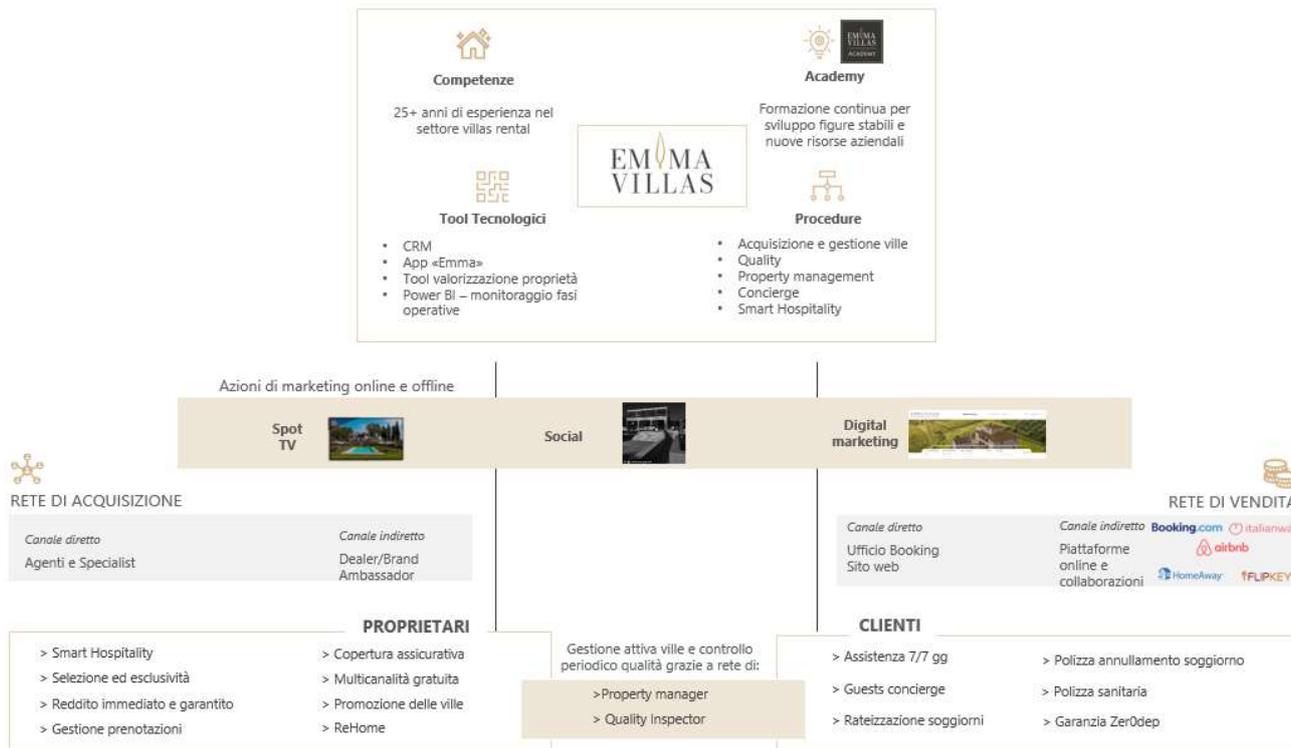
EMMA VILLAS è stata costituita nel 2006 da Giammarco Bisogno (con più di 25 anni di esperienza nel settore) ed è un primario Tour Operator Incoming italiano attivo nel settore degli affitti turistici settimanali di ville e casali di prestigio con piscina privata, in molte zone d'Italia, a cui abbina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


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

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:

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

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

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

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

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

- Standard: Emma Villas definisce con i proprietari i prezzi da corrisondersi 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, 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.

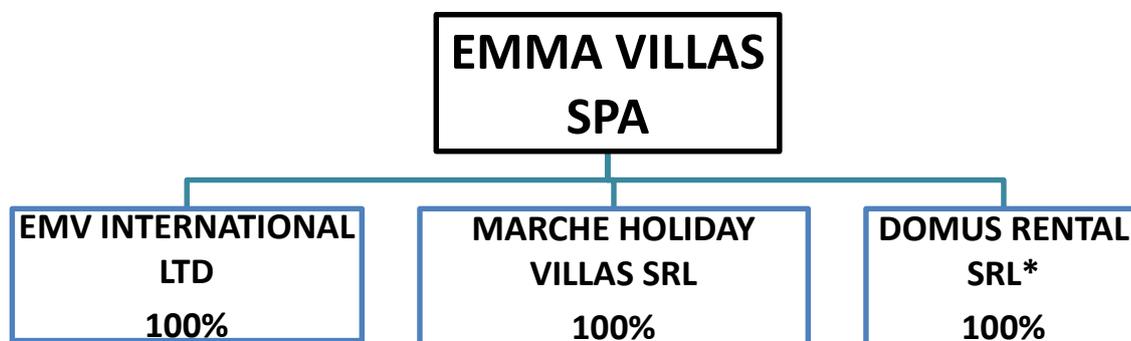
I canoni di locazione da corrisponderci agli host sono convenzionalmente definiti in accordo tra Emma Villas e il proprietario dell'immobile a seconda della stagione nonché della tipologia di contratto ("standard", "minimo garantito", "vuoto per pieno").

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

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

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
<i>Totali</i>	3.799.399	- 923.382	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.

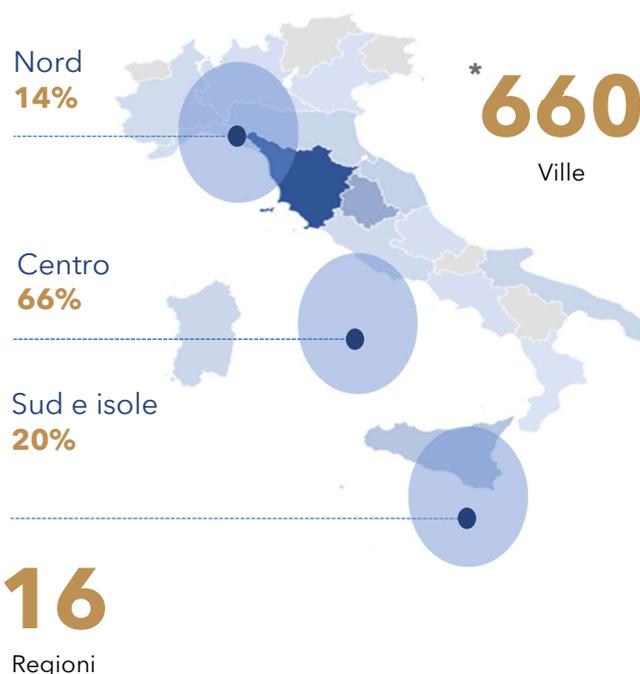
Descrizione	EBITDA	EBITDA %	PFN
EMV INTERNATIONAL LTD	19.029	1,85%	74.414
MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL	19.280	3,50%	1.869
DOMUS RENTAL SRL	116.575	5,25%	58.670

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

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.



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

* 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.

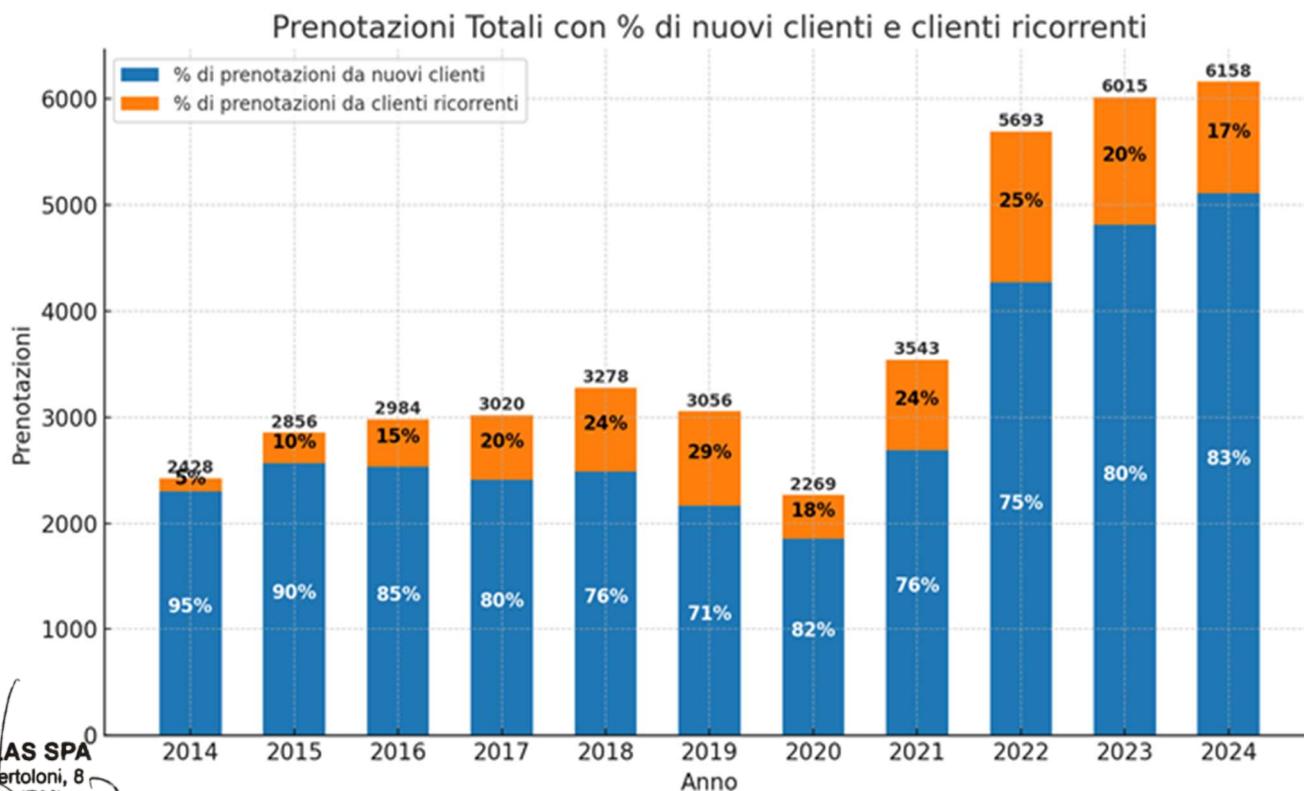
Il Gruppo Emma Villas, tramite i propri canali diretti (i.e. il proprio sito web e i propri uffici booking) nonché tramite piattaforme online di parti terze e agenzie di viaggio, offrono ai soggetti titolari degli immobili un servizio che assorbe gli adempimenti e le attività relative all'affitto stesso, 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.



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

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 favoriscano 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 rilievo 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

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

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 falle 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
------------------	-------------------	-------------------

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

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.

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

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 ascrivere 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

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

tenendo conto di quanto previsto dall' L'OIC 24 -Immobilizzazioni immateriali. Sono stati capitalizzati i soli costi direttamente attribuibili all' accrescimento della capacità operativa e sono limitati a quelli sostenuti nel periodo antecedente al quale le nuove residenze hanno iniziato a produrre ricavi.

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

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

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.


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

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%
Variatione rimanenze prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	(19)	0%	-	0%	n/a
Variationi 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	(9.761)	-29%	(8.612)	-26%	13%
godimento beni di terzi	(605)	-2%	(498)	-2%	21%
Costi del personale	(1.966)	-6%	(1.377)	-4%	43%
Oneri diversi di gestione	(923)	-3%	(962)	-3%	-4%
EBITDA Aggiustato	686	2%	3.901	12%	-82%
Proventi straordinari	34	0%	472	1%	-93%
Oneri straordinari	(1.366)	-4%	(2.468)	-8%	-45%
EBITDA	(647)	-2%	1.904	6%	-134%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.044)	-3%	(599)	-2%	74%
Accantonamenti	-	0%	(44)	0%	-100%
EBIT (**)	(1.690)	-5%	1.262	4%	-234%
Risultato finanziario	77	0%	55	0%	38%
EBT	(1.614)	-5%	1.317	4%	-223%
Imposte d'esercizio	308	1%	(381)	-1%	-181%
Risultato d'esercizio	(1.306)	-4%	937	3%	-239%

(*) Incidenza rispetto il Valore della produzione

(**) 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%

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

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..

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

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	31.12.2024	%
(Dati in migliaia di Euro)		(*)
Ricavi delle vendite	34.302	99%
Variazione rimanenze prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	-	0%
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	0%
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	0%
Altri ricavi e proventi	360	1%
Valore della produzione	34.662	100%
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	(20.417)	-59%
Costi per servizi	(9.999)	-29%
Godimento beni di terzi	(633)	-2%
Costi del personale	(2.061)	-6%
Oneri diversi di gestione	(963)	-3%
EBITDA Aggiustato	589	2%
Proventi straordinari	34	0%
Oneri straordinari	(1.366)	-4%
EBITDA	(743)	-2%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.129)	-3%
Accantonamenti	-	0%
EBIT (**)	(1.872)	-5%
Risultato finanziario	72	0%
EBT	(1.801)	-5%
Imposte d'esercizio	298	1%
Risultato d'esercizio	(1.502)	-4%

(*) Incidenza rispetto il Valore della produzione

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

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.

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

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	31.12.2024
(Dati in migliaia di Euro)	
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.


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

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.

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

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 (Dati in migliaia Euro)	31.12.2024
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 SPA
Via Antonio Bertoloni, 8
00197 Roma (RM)
P.IVA 01188760522

INFORMAZIONI GENERALI SULL'IMPRESA

DATI ANAGRAFICI

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

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



BILANCIO D'ESERCIZIO

Emma Villas S.p.A.

AL 31/12/2024

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

Stato Patrimoniale Attivo	31/12/2024	31/12/2023
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) costi di impianto e di ampliamento	1.733.951	784.957
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	4.000	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5.332.480	5.688.320
6) immobilizzazioni in corso e acconti	495.048	-
7) altre	511.437	344.787
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>8.076.916</i>	<i>6.818.064</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
2) impianti e macchinario	1.295	1.337
3) attrezzature industriali e commerciali	7.778	8.617
4) altri beni	168.523	144.222
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>177.596</i>	<i>154.176</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
a) imprese controllate	1.045.497	286.086
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>1.045.497</i>	<i>286.086</i>
2) crediti	-	-
a) verso imprese controllate	15.000	2.207
esigibili entro l'esercizio successivo	-	2.207
esigibili oltre l'esercizio successivo	15.000	-
<i>Totale crediti</i>	<i>15.000</i>	<i>2.207</i>
3) altri titoli	1.950	1.950
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>1.062.447</i>	<i>290.243</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>9.316.959</i>	<i>7.262.483</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	49.429	68.078
<i>Totale rimanenze</i>	<i>49.429</i>	<i>68.078</i>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	2.164.571	2.503.296
esigibili entro l'esercizio successivo	2.164.571	2.503.296
2) verso imprese controllate	139.867	-
esigibili entro l'esercizio successivo	139.867	-
5-bis) crediti tributari	612.582	590.531
esigibili entro l'esercizio successivo	602.522	590.531
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.060	-
5-ter) imposte anticipate	220.484	15.240
5-quater) verso altri	1.176.993	790.344
esigibili entro l'esercizio successivo	1.144.343	762.394
esigibili oltre l'esercizio successivo	32.650	27.950
<i>Totale crediti</i>	<i>4.314.497</i>	<i>3.899.411</i>
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
5) strumenti finanziari derivati attivi	25.975	81.479
6) altri titoli	3.383.443	3.371.033
<i>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	<i>3.409.418</i>	<i>3.452.512</i>
IV - Disponibilità liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	2.113.881	2.387.918
2) assegni	4.500	-
3) danaro e valori in cassa	4.594	3.908
<i>Totale disponibilità liquide</i>	<i>2.122.975</i>	<i>2.391.826</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>9.896.319</i>	<i>9.811.827</i>
D) Ratei e risconti	55.961	153.001
Totale attivo	19.269.239	17.227.311

Stato Patrimoniale Passivo	31/12/2024	31/12/2023
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	69.695	69.695
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.189.655	3.189.655
III - Riserve di rivalutazione	955.761	955.761
IV - Riserva legale	14.000	12.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Varie altre riserve	(1)	-
<i>Totale altre riserve</i>	<i>(1)</i>	-
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	25.975	81.478
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.459.393	524.840
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.305.997)	936.553
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>4.408.481</i>	<i>5.769.982</i>
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.536.820	1.639.374
4) altri	-	43.500
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>1.536.820</i>	<i>1.682.874</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	502.678	462.606
D) Debiti		
4) debiti verso banche	6.673.145	2.641.274
esigibili entro l'esercizio successivo	4.270.445	1.022.986
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.402.700	1.618.288
7) debiti verso fornitori	1.262.218	1.338.353
esigibili entro l'esercizio successivo	1.262.218	1.338.353
12) debiti tributari	1.441.347	1.249.931
esigibili entro l'esercizio successivo	1.441.347	1.249.931
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	90.250	63.562
esigibili entro l'esercizio successivo	90.250	63.562
14) altri debiti	3.341.402	4.004.003
esigibili entro l'esercizio successivo	3.341.402	4.004.003
<i>Totale debiti</i>	<i>12.808.362</i>	<i>9.297.123</i>
E) Ratei e risconti	12.898	14.726
Totale passivo	19.269.239	17.227.311


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

Conto Economico	31/12/2024	31/12/2023
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	33.812.057	32.520.730
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	391.411	658.490
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>391.411</i>	<i>658.490</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>34.203.468</i>	<i>33.179.220</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	20.209.788	17.424.956
7) per servizi	10.938.901	10.684.835
8) per godimento di beni di terzi	604.635	498.318
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	1.411.267	1.034.111
b) oneri sociali	423.888	264.708
c) trattamento di fine rapporto	120.247	78.411
e) altri costi	10.850	-
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>1.966.252</i>	<i>1.377.230</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.016.883	583.057
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	26.889	15.713
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>1.043.772</i>	<i>598.770</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	18.649	(68.078)
12) accantonamenti per rischi	-	43.500
14) oneri diversi di gestione	1.111.890	1.357.878
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>35.893.887</i>	<i>31.917.409</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.690.419)	1.261.811
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	256.545	128.502
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>256.545</i>	<i>128.502</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>256.565</i>	<i>128.502</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	205.710	140.845
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>205.710</i>	<i>140.845</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>50.835</i>	<i>(12.343)</i>
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	29.746	67.727
19) svalutazioni	-	-
a) di partecipazioni	1.750	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	2.207	-
<i>Totale svalutazioni</i>	<i>3.957</i>	<i>-</i>
<i>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)</i>	<i>25.789</i>	<i>67.727</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	(1.613.795)	1.317.195
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	498.435
imposte differite e anticipate	(307.798)	(117.793)
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>(307.798)</i>	<i>380.642</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.305.997)	936.553

EMMA VILLAS SPA

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

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	31/12/2024	31/12/2023
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.305.997)	936.553
Imposte sul reddito		498.435
Interessi passivi/(attivi)	(50.835)	12.343
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>(1.356.832)</i>	<i>1.447.331</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi (Utilizzo fondi)	120.247	121.911
Ammortamenti delle immobilizzazioni	-	-
Svalutazioni per perdite durevoli / (Ripristini) di valore	1.043.772	598.770
Altri effetti non monetari derivanti dalle operazioni di acquisizione	(29.746)	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(446.411)	-
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>-</i>	<i>(170.280)</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>687.862</i>	<i>550.401</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(668.970)</i>	<i>1.997.732</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	18.649	(68.078)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	338.725	(1.670.810)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(76.135)	(179.846)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	97.040	(90.764)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(1.828)	(5.141)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.198.308)	(296.221)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(821.857)</i>	<i>(2.310.860)</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(1.490.827)</i>	<i>(313.128)</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	50.835	(12.343)
(Imposte sul reddito pagate)	-	(380.642)
(Utilizzo dei fondi)	(226.229)	(28.898)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(175.394)</i>	<i>(421.883)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.666.221)	(735.011)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	(50.309)	(150.102)
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	(2.275.735)	(864.103)
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	(313.000)	(48.000)
Altre variazioni immobilizzazioni finanziarie	(12.793)	
Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti)		(66.405)
Disinvestimenti	17.336	
Altre variazioni degli strumenti derivati		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.634.499)	(1.128.610)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.301.874)	2.980
Accensione finanziamenti (Rimborso finanziamenti)	4.000.000	
Mezzi propri	-	(1.012.562)
Variazioni P.N.	-	3.199.350
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.976.367	2.189.768
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(268.851)	326.147
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.387.918	2.064.644
Danaro e valori in cassa	3.908	1.035
<i>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</i>	<i>2.391.826</i>	<i>2.065.679</i>
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.113.881	2.387.918
Assegni	4.500	
Danaro e valori in cassa	4.594	3.908
<i>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</i>	<i>2.122.975</i>	<i>2.391.826</i>

NOTA INTEGRATIVA EMMA VILLAS S.P.A., PARTE INIZIALE

Signori Consiglieri,

il presente bilancio d'esercizio 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.

I valori esposti negli schemi del bilancio d'esercizio e in nota integrativa sono espressi in unità di euro.

Pur ricorrendone le condizioni dimensionali il Gruppo ha ritenuto di non avvalersi della deroga di cui all'art. 27 del D.lgs.127/91 ed ha redatto il bilancio consolidato in assenza di obbligo normativo. Come previsto dal principio OIC 17 punto 32 trattandosi della prima predisposizione del bilancio consolidato non viene presentato ai fini comparativi il bilancio del precedente esercizio. In assenza esposizione dei dati del bilancio del precedente esercizio non è stato predisposto il rendiconto finanziario dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024.

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

Non vi sono partecipate non consolidate.

CRITERI DI FORMAZIONE

REDAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo

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

l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

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

PRINCIPI DI REDAZIONE

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

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

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

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

Il bilancio al 31/12/2024 presenta una perdita di Euro -1.3 milioni.

I motivi della perdita registrata sono da ascrivere 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.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL PROSPETTO DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

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

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

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

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

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

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a

deroghe di cui all'art.2423-bis c.2 del codice civile.

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E DI ADATTAMENTO

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che le voci dello stato patrimoniale e del rendiconto finanziario sono state comparate con i saldi risultanti dal bilancio chiuso al 31/12/2023.

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

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

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria, ad eccezione del marchio "Emma Villas", come meglio specificato a pag. 42 del presente bilancio.

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

perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Costi di impianto e di ampliamento

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

Beni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti 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 cespite è disponibile e pronto all'uso.

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

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto,

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

indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

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

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

Crediti

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

Altri titoli

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

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

Operazioni di locazione finanziaria

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

Rimanenze

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

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

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Inoltre si specifica che, in base alle disposizioni dell'art. 12, comma 2 del D.Lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai crediti

EMMA VILLAS SPA
Via Antonio Bertoloni, 8
00197 Roma (RM)
P.IVA 01186760522

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

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri, laddove presenti, sono stati stanziati a copertura delle

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

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.

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.

ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

NOTA INTEGRATIVA, ATTIVO

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

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2024 ammontano ad Euro 8.076.916. La composizione e movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali è la seguente:

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

	Costi di impianto e ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	1.207.709	0	0	0	615.638	1.823.347
Rivalutazioni	0	0	6.400.000	0	0	6.400.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	422.752	0	711.680	0	270.851	1.405.283
Valore di bilancio	784.957	0	5.688.320	0	344.787	6.818.064
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	1.487.491	5.000		495.048	288.845	2.276.384
Decrementi per dismissioni					650	650
Ammortamento dell'esercizio	538.498	1.000	355.840	0	121.545	1.016.883
Altre variazioni in aumento o diminuzione	1					1
Totale variazioni	948.994	4.000	-355.840	495.048	166.650	1.258.852
Valore di fine esercizio						
Costo	2.695.201	5.000	0	495.048	903.833	4.099.082
Rivalutazioni	0	0	6.400.000	0	0	6.400.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	961.250	1.000	1.067.520	0	392.396	2.422.166
Valore di bilancio	1.733.951	4.000	5.332.480	495.048	511.437	8.076.916

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

Costi d'impianto e di ampliamento

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

Descrizione	Dettaglio	31/12/2024	31/12/2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese d'impianto e ampliamento	58.248	129.466	-71.218	-55%
	Spese ricerca e sviluppo	586.186	629.141	-42.955	-7%
	Progetto Estero	112.739	-	112.739	n/a
	Full Property Investment	976.778	-	976.778	n/a
	Progetto Net Strategy	-	26.350	-26.350	-100%
	Totale	1.733.951	784.957	948.994	

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

- "Spese ricerca e sviluppo": si tratta, fundamentalmente, di tutta la consulenza ricevuta da varie software house (come REACT, AUBAY ecc.) per i necessari

investimenti per lo sviluppo innovativo del sistema informatico per progetti già finalizzati;

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

Si specifica che EMMA VILLAS e le sue controllate, per far fronte ad una crescente concorrenza (sul prodotto villa premium - lux) al fine di acquisire nuove quote di mercato prevalentemente nelle regioni di minor presenza storica, ha definito le modalità di acquisizione ed avviato una serie di operazioni di investimento su proprietà ville con una modalità contrattuale (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 di quanto previsto dall' L'OIC 24 -Immobilizzazioni immateriali.

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

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

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

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.

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

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

Descrizione	Dettaglio	31/12/2024	31/12/2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere dell'ingegno</i>					
	Software in concessione capitalizzato	4.000	-	4.000	n/a
	Totale	4.000	-	4.000	

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

Immobilizzazioni in corso e acconti

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 non ancora finalizzati.

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

Descrizione	Dettaglio	31/12/2024	31/12/2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>					
	Costi di sviluppo in corso	495.048	-	495.048	n/a
	Totale	495.048	-	495.048	

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

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

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

Descrizione	Dettaglio	31/12/2024	31/12/2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>					
	Marchio EMMA VILLAS	5.332.480	5.688.320	-355.840	-6%
	Totale	5.332.480	5.688.320	-355.840	

Altre immobilizzazioni immateriali

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

Descrizione	Dettaglio	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Altre immobilizzazioni immateriali</i>					
	Altri costi pluriennali (ex Le Ville di Chiara)	6.130	14.431	-8.301	-58%
	Migliorie su beni di terzi	505.306	330.356	174.950	53%
	Totale	511.437	344.787	166.650	

Immobilizzazioni Materiali

Movimenti delle 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 177.596.

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

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

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.236	10.715	281.486	144.482
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-101	2.098	137.264	-9.694
Valore di bilancio	1.337	8.617	144.222	154.176
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	1.803	48.506	50.309
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	42	2.642	24.205	26.889
<i>Totale variazioni</i>	<i>-42</i>	<i>-839</i>	<i>24.301</i>	<i>23.420</i>
Valore di fine esercizio				
Costo	1.236	12.518	329.992	194.791
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-59	4.740	161.469	17.195
Valore di bilancio	1.295	7.778	168.523	177.596

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 1.062.447, come dettagliato nei paragrafi seguenti.

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

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

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Crediti verso imprese controllate	Altri titoli	Totale Immobilizzazioni finanziarie
Valore di inizio esercizio				
Costo	286.086	2.207	1.950	290.243
Valore di bilancio	286.086	2.207	1.950	290.243
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	761.161	15.000	0	776.160
Svalutazioni	1.750	2.207	0	3.957
Totale variazioni	759.411	12.793	0	772.204
Valore di fine esercizio				
Costo	1.045.497	15.000	1.950	1.062.447
Valore di bilancio	1.045.497	15.000	1.950	1.062.447

Variazioni e scadenza e dei crediti ed altri titoli immobilizzati

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

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso imprese controllate	2.207	15.000	-
Altri titoli	1.950	1.950	1.950
Totale	4.157	1.950	1.950

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

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

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

Per quanto concerne la partecipazione in EMMA VILLAS EVENTI S.R.L., si precisa che, alla data del presente documento, è stata completamente svalutata. La società EMMA VILLAS EVENTI S.R.L. è stata cancellata dalla c.c.i.a.a. nel corso dell'esercizio.

Si precisa che, per la partecipazione nella società MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL, è stata mantenuta la valutazione con il criterio del costo in luogo del patrimonio netto, ancorché

quest'ultimo risultati inferiore, in quanto si tratta di un investimento strategico per l'ingresso in nuovi mercati mediante un portale di prenotazione online presente nelle MARCHE, anche in questa acquisizione sono inclusi il marchio, il portale, domini, archivio fotografico e 23 contratti con proprietari di strutture ricettive situate nelle Marche.

Si precisa che, per la partecipazione nella società DOMUS RENTAL SRL, è stata mantenuta la valutazione con il criterio del costo in luogo del patrimonio netto, ancorché quest'ultimo risultati inferiore, in quanto si tratta, anche in questo caso come per MHV SRL, di un investimento strategico per l'ingresso nel mercato del Lago di Garda mediante un portale di prenotazione online già presente, anche in questa acquisizione sono inclusi il marchio, il portale, domini, archivio fotografico e n. 75 contratti con proprietari di strutture ricettive situate nel territorio intorno al Lago di Garda.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
EMV INTERNATIONAL INGHILTERRA LTD			121	-121.279	-78.087	121	100%	284.336
MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL	FANO (PU)	02825940410	20.000	10.086	45.443	45.443	100%	221.525
DOMUS RENTAL SRL	AFFI (VR)	04159860230	30.000	77.956	113.957	113.957	100%	539.636
Totale								1.045.497

Per quanto riguarda EMV INTERNATIONAL LTD., si sottolinea che la perdita d'esercizio sopra indicata è conseguenza della conversione dei dati con il criterio della competenza economica, mentre la società utilizza un criterio di cassa, trattandosi di società estera.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Nella tabella seguente si specifica il dettaglio dei crediti immobilizzati, suddivisi per area geografica.

Area geografica	Crediti verso imprese controllate	Totale crediti immobilizzati
ITALIA	15.000	15.000
Totale	15.000	15.000

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

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

Tali crediti sono relativi a finanziamenti infruttiferi a favore della società partecipata.

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese controllate

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
EMMA VILLAS EVENTI SRL	0	2.207	-2.207
MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL	15.000	0	15.000
Totale	15.000	2.207	12.793

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

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

In particolare, i valori di iscrizione in bilancio delle partecipazioni sono giustificati dalle ragioni descritte nel paragrafo precedente.

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	68.078	-18.649	49.429
Totale	68.078	-18.649	49.429

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti	2.503.296	(338.725)	2.164.571	2.164.571
Crediti verso imprese controllate	-	139.867	139.867	139.867
Crediti tributari	590.531	22.051	612.582	602.522
Imposte anticipate	15.240	205.244	220.484	-
Crediti verso altri	790.344	386.649	1.176.993	1.144.343
Totale	3.899.411	415.086	4.314.497	4.051.303

Per quanto concerne i crediti tributari, sono così composti:

Descrizione	Importo
Erario c/Iva	364.766
Erario c/acconti IRES	153.042
Erario c/acconti IRAP	42.756
Credito Irap 2023	610
Ritenute subite su interessi attivi	21.408
Crediti d'imposta vari (bonus edilizi)	30.000
Totale:	612.582

I crediti verso imprese controllate si riferiscono ad un credito commerciale nei confronti di EMV INTERNATIONAL LTD.

I crediti verso altri sono costituiti come segue:

Descrizione	Importo
Depositi cauzionali per utenze	32.850
Acconti a fornitori	160.505
Acconti a proprietari	943.642
Altri crediti verso dipendenti	39.574
Crediti vari verso terzi	422
Totale:	1.176.993

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllate	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
ITALIA	1.547.529	0	612.582	220.484	1.176.993	3.557.588
ALTRI PAESI UE	190.987	0	0	0	0	190.987
EXTRA-UE	426.056	139.867	0	0	0	565.923
Totale	2.164.571	139.867	612.582	220.484	1.176.993	4.314.497

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

Descrizione voce	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
strumenti finanziari derivati attivi	81.479	-55.504	25.975

Descrizione voce	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
altri titoli	3.371.033	12.410	3.383.443
<i>Totale</i>	<i>3.452.512</i>	<i>-43.094</i>	<i>3.409.418</i>

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

- STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI ATTIVI: Si tratta del fair value positivo, alla data del presente bilancio, dei contratti di interest rate swap sottoscritti dalla società per copertura delle potenziali variazioni dei tassi di interesse su n. 2 contratti di finanziamento, dei quali si illustrerà in dettaglio nel prosieguo della presente nota integrativa;

- ALTRI TITOLI: Si tratta di polizze assicurative, fondi comuni, SICAV e SICAF sottoscritti dalla società che, per la tipologia di investimento, sono stati iscritti tra i titoli non immobilizzati. In particolare, trattasi di investimenti temporanei di liquidità in titoli che non rappresentano partecipazioni immobilizzate, in quanto prontamente liquidabili.

Tutto quanto sopra, come dettagliato nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	VALORE AL 31/12/2024	VALORE AL 31/12/2023
Polizza Unicredit 4030081 Unibonus business	570.000	530.000
Polizza Unicredit 7563387 Life bonus stars	240.000	240.000
Polizza Unicredit 7563341 Life bonus stars	0	240.000
Polizza Unicredit 7439576 Life bonus stars	67.200	67.200
Polizza Unicredit 7001439 Uniplan bonus	39.000	38.848
Polizza Unicredit 7001499 Uniplan bonus	129.600	129.382
Polizza Unicredit 7293580 Uniplan bonus	100.000	97.873
Polizza Unicredit 7722080 Life bonus stars	474.652	452.878
Polizza Unicredit 7122811 Uniplan bonus	92.284	87.472
Polizza Unicredit 7524487 Life bonus stars	36.000	34.713
Polizze Unicredit Unigarantito	100.000	100.000
Fondo Fideuram	119.708	121.518
Altri titoli d'investimento	1.440.975	1.231.149
Totali:	€ 3.409.418	€ 3.371.033

Disponibilità liquide

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

EMMA VILLAS SPA

Via Antonio Bertoloni, 8

00197 Roma (RM)

P.IVA 01188760522

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	2.387.918	-274.037	2.113.881
Assegni	0	4.500	4.500
danaro e valori in cassa	3.908	686	4.594
Totale	2.391.826	-268.851	2.122.975

RATEI E RISCOINTI ATTIVI

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	814	2.300	3.114
Risconti attivi	152.187	-99.340	52.847
Totale ratei e risconti attivi	153.001	-97.040	55.961

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCOINTI</i>		
	Ratei attivi su competenze bancarie	3.114
	Risconti attivi su noleggi e leasing	52.847
	Totale	55.961

ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI

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

NOTA INTEGRATIVA, PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

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

PATRIMONIO NETTO

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento alla data del 31/12/2024, nelle tabelle seguenti vengono espone le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	69.695			-	69.695

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.189.655	-	-	-	3.189.655
Riserve di rivalutazione	955.761	-	-	-	955.761
Riserva legale	12.000	2.000	-	-	14.000
Varie altre riserve	-	-	1	-	(1)
Totale altre riserve	-	-	1	-	(1)
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	81.478	21.102	76.605	-	25.975
Utili (perdite) portati a nuovo	524.840	934.553	-	-	1.459.393
Utile (perdita) dell'esercizio	936.553	-	936.553	(1.305.997)	(1.305.997)
Totale	5.769.982	957.655	1.013.159	(1.305.997)	4.408.481

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva diff. arrotond. unità di Euro	(1)
Totale	(1)

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

Tale riserva è stata ridotta:

- 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		-
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
Varie altre riserve	(1)			-
Totale altre riserve	(1)			-
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	25.975		E	-
Utili (perdite) portati a nuovo	1.459.393	Utili	A;B;C	1.459.393
Totale	5.714.478			5.618.809
Quota non distribuibile				4.159.416
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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Ai sensi dell'art. 2427-bis, comma 1b-quater del codice civile, nel seguente prospetto sono illustrati i movimenti delle riserve di fair value avvenuti nell'esercizio.

	Variazioni nell'esercizio -		
	Valore di inizio esercizio	Decremento per variazione di fair value	Valore di fine esercizio
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	81.478	(55.504)	25.975

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

FONDI PER RISCHI E ONERI

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

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

Trattandosi di una rivalutazione solo civilistica, è stato stanziato il fondo di cui al prospetto sottostante. La rivalutazione civilistica del marchio comporta una differenza solo temporanea dell'imponibile, che verrà meno nel momento in cui sarà completato il processo di ammortamento o il marchio verrà ceduto.

A partire dal 2022 le imposte differite hanno cominciato ad essere rilasciate a conto

economico sino al completamento dell'ammortamento previsto in 18 anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Fondo per imposte, anche differite	1.639.374	102.554	(102.554)	1.536.820
Altri fondi	43.500	43.500	(43.500)	-
Totale	1.639.374	146.054	(102.554)	1.536.820

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 conseguenza 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

Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	462.606	120.247	80.175	40.072	502.678
Totale	462.606	120.247	80.175	40.072	502.678

DEBITI

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	2.641.274	4.031.871	6.673.145	4.270.445	2.402.700
Debiti verso fornitori	1.338.353	(76.135)	1.262.218	1.262.218	-
Debiti tributari	1.249.931	191.416	1.441.347	1.441.347	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	63.562	26.688	90.250	90.250	-

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Altri debiti	4.004.003	(662.601)	3.341.402	3.341.402	-
Totale	9.297.123	3.511.239	12.808.362	10.405.662	2.402.700

Debiti verso banche

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

Voce	Debiti a breve termine	Debiti a medio termine	Totale
Debiti verso banche	4.270.445	2.402.700	6.673.145

Rispetto all'esercizio precedente, sono state rimborsate le rate scadute dei finanziamenti in essere per complessivi Euro 1.413.416.

Nel corso dell'anno 2024 sono stati accesi Finanziamenti a supporto delle strategie di crescita.

Si precisa che i suddetti finanziamenti non sono assistiti da garanzie reali o personali.

Debiti verso fornitori

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

Descrizione	Dettaglio	Importo 31/12/2024	Importo 31/12/2023	Variazione
Debiti verso fornitori		1.262.218	1.338.353	(76.135)

Debiti tributari

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

Descrizione	Dettaglio	Importo 31/12/2024	Importo 31/12/2023	Variazione
Debiti tributari				
	Iva	66.660	136.538	-69.878
	Ritenute su redditi lav. autonomo	88.199	80.268	7.931
	Ritenute Irpef dipendenti	66.914	50.669	16.245
	Ritenute d'acconto proprietari	840.805	254.422	586.383
	Ires	319.837	556.168	-236.331
	Irap	58.932	171.866	-112.934
	Totale	1.441.347	1.249.931	191.416

In relazione ai debiti tributari alla tabella di cui sopra saranno saldati entro il 30/04/2025.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

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

Descrizione	Dettaglio	Importo 31/12/2024	Importo 31/12/2023	Variazion e
<i>Debiti verso istituti di previdenza sociale</i>				
	INPS dipendenti	82.906	62.568	20.338
	INPS amministratore	3.240	0	3.240
	INAIL	2.488	994	1.494
	Fondi previdenza complementare	1.616	0	1.616
	Totale	90.250	63.562	26.688

Altri debiti

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

Descrizione	Dettaglio	Importo 31/12/2024	Importo 31/12/2023	Variazione
<i>Altri debiti</i>				
	Clienti c/anticipi	2.673.491	3.675.655	-1.002.164
	Compensi amministratori	26.351	49.700	-23.349
	Debiti diversi v/terzi	60.061	15.000	45.061
	Sindacati c/ritenute	631	477	154
	Gestione rimborsi sinistri	8.458	4.904	3.554
	Depositi cauzionali clienti	0	1.767	-1.767
	Debiti acq. partecipazione DOMUS RENTAL	260.000	0	260.000
	Debiti verso il personale	312.410	256.500	55.910
	Totale	3.341.402	4.004.003	-662.601

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.

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

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
ITALIA	6.673.145	984.727	1.441.347	90.250	3.341.402	12.530.871
ALTRI PAESI UE	0	208.118	0	0	0	208.118

Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
EXTRA-UE	0	69.373	0	0	0	69.373
Totale	6.673.145	1.262.218	1.441.347	90.250	3.341.402	12.808.362

RATEI E RISCONTI PASSIVI

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

	Importo 31/12/2024	Importo 31/12/2023	Variazione
Ratei passivi	12.898	14.726	-1.828
Totale ratei e risconti passivi	12.898	14.726	-1.828

NOTA INTEGRATIVA, CONTO ECONOMICO

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

VALORE DELLA PRODUZIONE

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

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

Categoria di attività	Importo 31/12/2024	Importo 31/12/2023	Variazione
Ricavi per locazioni e soggiorni	33.812.057	32.520.730	1.291.327
Totale	33.812.057	32.520.730	1.291.327

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le aree geografiche.

Area geografica	Importo 31/12/2024
ITALIA	4.611.183
ALTRI PAESI UE	8.916.735
EXTRA UE	20.284.139
Totale	33.812.057



Il Valore della Produzione al 31/12/2024 ammonta ad Euro 34.203.468 e registra un incremento rispetto all'esercizio precedente (Euro 33.179.220).

Dettaglio degli altri ricavi e proventi

Nella seguente tabella è illustrato il dettaglio degli altri ricavi e proventi. Per quanto riguarda la voce "recessi anticipati" per Euro 347.208, si tratta per la quasi totalità di penali applicate da Emma Villas ai proprietari delle strutture ricettive e non, per inadempienze contrattuali.

Descrizione	Valore 31/12/2024	Valore 31/12/2023
Sopravvenienze attive varie	33.604	27.873
Arrotondamenti attivi	282	336
Altri proventi	10.317	3.692
Plusvalenze da alienazioni	-	-
Recessi anticipati	347.208	182.614
Credito d'imposta quotazione		443.975
Totale	391.411	658.490

COSTI DELLA PRODUZIONE

Si riporta di seguito l'indicazione della composizione dei costi della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Valore 31/12/2024	Valore 31/12/2023	Variazione
Costi per materie prime	20.209.788	17.424.956	2.784.832
Costi per servizi	10.938.901	10.684.835	254.066
Costi per godimento beni di terzi	604.635	498.318	106.317
Costi per il personale:			0
<i>Salari e stipendi</i>	1.411.267	1.034.111	377.156
<i>Oneri sociali</i>	423.888	264.708	159.180
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	120.247	78.411	41.836
<i>Trattamento di quiescenza e simili</i>			0
<i>Altri costi</i>	10.850	0	10.850
Ammortamenti e svalutazioni:			0
<i>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	1.016.883	583.057	433.826
<i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	26.889	15.713	11.176
<i>Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>			0
<i>Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle</i>			0

Variazione delle rimanenze	18.649	-68.078	86.727
Accantonamenti per rischi	0	43.500	-43.500
Oneri diversi di gestione	1.111.890	1.357.878	-245.988
Totale	35.893.887	31.917.409	3.976.478

Relativamente ai costi del personale, si segnala che la società 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 ED ONERI FINANZIARI

Composizione dei proventi da partecipazione

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

Composizione dei proventi finanziari

Si tratta, fondamentalmente, di interessi attivi derivanti da titoli e polizze presenti fra le immobilizzazioni finanziarie e su operazioni "time deposit".

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	194.034	11.676	205.710

Ripartizione degli interessi ed altri oneri finanziari per tipologia di finanziamento

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi ed altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile.

Descrizione	Dettaglio	Importo 31/12/2024	Importo 31/12/2023
<i>Interessi ed altri oneri finanziari</i>			
	Interessi passivi c/c	8.728	13
	Interessi passivi su finanziamenti	147.126	110.682
	Interessi passivi dilazioni di pag.	11.676	739
	Altri interessi passivi	18.595	26.427
	Oneri finanziari banche	19.471	2.969

EMMA VILLAS SPA

Via Antonio Bertoloni, 8
00197 Roma (RM)
P.IVA 01184760522

Descrizione	Dettaglio	Importo 31/12/2024	Importo 31/12/2023
	Oneri finanziari diversi	114	15
	Totale	205.710	140.845

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

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

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	

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

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

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

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

Imposte differite e anticipate

Nel conto economico è stato effettuato uno stanziamento per le imposte differite in relazione all'ammortamento del marchio, che è stato oggetto di rivalutazione civilistica nell'anno 2021 per l'importo di Euro 102.554. Sono state inoltre stanziare imposte anticipate per l'importo di Euro 205.244 a fronte della perdita fiscale dell'esercizio 2024. Si precisa che sussistono i presupposti per la recuperabilità delle imposte anticipate in quanto la società nei prossimi anni presenterà utili tali da assorbire le imposte anticipate.

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

NOTA INTEGRATIVA, RENDICONTO FINANZIARIO

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

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la

previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

NOTA INTEGRATIVA, ALTRE INFORMAZIONI

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

DATI SULL'OCCUPAZIONE

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

	Quadri	Impiegati	Operai	Apprendisti	Totale dipendenti
Numero medio	4	37	2	1	44

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	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

CATEGORIE DI AZIONI EMESSE DALLA SOCIETÀ

Il capitale sociale, alla data del 31/12/2024, è suddiviso in n. 6.969.500 (seimilioni novecentosessantanovecinquecento) azioni ordinarie, per un valore nominale complessivo di Euro 69.695.

TITOLI EMESSI DALLA SOCIETÀ

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

DETTAGLI SUGLI ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETÀ

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

IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

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

	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:

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

INFORMAZIONI SUI PATRIMONI E I FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che al 31/12/2024 non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data del 31/12/2024 non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

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

INFORMAZIONI SULLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Nel corso dell'esercizio, le eventuali operazioni poste in essere con parti correlate sono state concluse a condizioni di mercato, come meglio dettagliato nelle tabelle seguenti. Si specifica quanto segue:

- EMMA VILLAS VITT S.S.D. A R.L.: nel corso dell'esercizio 2024, la società presenta costi per servizi pari ad € 485.000 relativi alla sponsorizzazione della società sportiva Emma Villas Siena, militante nel corso della stagione sportiva 2024/2025 in serie A2.

- EMV INTERNATIONAL LTD: al 31/12/2024 la società presenta ricavi delle vendite e delle prestazioni pari ad € 795.485 relativi a ricavi per locazioni e soggiorni, nonché costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci per € 138.077 legati a costi di acquisizione di immobili a disposizione della società nel corso dell'Esercizio 2024.
 - FOLLIA S.R.L.: La società, alla data del 31/12/2024 ha sostenuto costi per godimento per beni di terzi per € 150.000
 - o Contratto di locazione di immobile (mq 47,3) sito in Chiusi (SI), via Torino n. 19 Lotta A piano 1 (identificato al Foglio 62, Part. 470, Sub 29) per Euro 6 migliaia annui;
 - o Contratto di locazione di immobile (mq 41,6) sito in Chiusi (SI), via Torino n. 19 Lotta A piano 1 (identificato al Foglio 62, Part. 470, Sub 28) per Euro 6 migliaia annui;
 - o Contratto di locazione di immobile (mq 320) sito in Castiglione del Lago (PG), in Loc. Rengone 29 (identificato al Foglio 62, Part. 470, Sub 28) per Euro 18 migliaia annui;
 - o Contratto di locazione di immobile (mq 1.011) sito in Chiusi (SI), in Loc. Le Biffe Zona Paip snc 29 (identificato al Foglio 62, Part. 470, Sub 28) per Euro 120 migliaia annui;
 - STUDIO PROFESSIONALE ASSOCIATO "TOLONE": Alla data del 31/12/2024 sono stati sostenuti costi per prestazioni professionali per € 67.600
 - FOLLIA S.R.L.: La società, alla data del 31/12/2024, ha sostenuto costi per servizi per Euro 84.728 legati a costi di acquisizione di immobili a disposizione della società nel corso dell'Esercizio 2024.
 - o Contratto di convenzione privata su immobile sito in Fabro (TR), in Loc. Il Molinaccio (identificato al Foglio 32, Part. 128) per Euro 50 migliaia annui IVA inclusa. Per il presente esercizio si tratta di un valore di costo di Euro 30.182, al netto di storni da parte del proprietario;
 - o Contratto di convenzione privata su immobile sito in Siena (SI), in Strada di Fogliano 47 (identificato al Foglio 120, Part. 85, Sub. 4,5,28,29 e 32) per Euro 90 migliaia annui IVA inclusa. Per il presente esercizio si tratta di un valore di costo di Euro 54.546, al netto di storni da parte del proprietario.
 - GAP COMPANY SRLS: Alla data del 31/12/2024 sono stati sostenuti costi per un importo pari a Euro 543.617.
 - MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L.: La società ha acquisito nel corso dell'esercizio la partecipazione in MARCHE HOLIDAY VILLAS S.r.l. per il costo di Euro 221.525 e, alla data di chiusura dell'esercizio, ha finanziato la controllata per Euro 15.000,00.
- Inoltre, la società ha sostenuto costi nei confronti di quest'ultima per € 126.665,43 legati a costi di acquisizione di immobili a disposizione della società nel corso dell'Esercizio 2024.
- DOMUS RENTAL S.R.L.: La società ha acquisito nel corso dell'esercizio la partecipazione in DOMUS RENTAL S.r.l. per il costo di Euro 539.636.

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

Crediti verso le consociate iscritti nelle Immobilizzazioni

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione assoluta
EMMA VILLAS EVENTI SRL	-	2.207	-2.207
MARCHE HOLIDAY VILLAS	15.000	0	15.000
Totali	15.000	2.207	12.793

Crediti verso le consociate iscritti nell'attivo circolante

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione assoluta
EMV INTERNATIONAL LTD	139.867	-	139.867
Totali	139.867	-	139.867

Costi sostenuti nei confronti delle parti correlate

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione assoluta
EMMA VILLAS VITT S.S.D. A R.L.	485.000	641.066	-156.066
EMV INTERNATIONAL LTD	795.485	740.013	55.472
FOLLIA S.R.L.	234.728	185.398	49.330
STUDIO PROFESSIONALE ASSOCIATO "TOLONE"	67.600	96.884	-29.284
GAP COMPANY SRLS	543.617	341.857	201.760
MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L.	126.665	0	126.665
Totali	2.253.095	2.005.218	247.877

Ricavi realizzati nei confronti delle parti correlate

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione assoluta
EMV INTERNATIONAL LTD	138.077	96.028	42.049
Totali	138.077	96.028	42.049

INFORMAZIONI SUGLI ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE
Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si segnala che 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.

IMPRESE CHE REDIGONO IL BILANCIO DELL'INSIEME PIÙ GRANDE/PIÙ PICCOLO DI IMPRESE DI CUI SI FA PARTE IN QUANTO IMPRESA CONTROLLATA

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI EX ART. 2427-BIS DEL CODICE CIVILE

La società ha sottoscritto i seguenti contratti di interest rate swap, per copertura delle potenziali variazioni dei tassi di interesse su n. 2 contratti di finanziamento sottoscritti con le medesime banche:

- contratto di interest rate swap n. 36034411 sottoscritto con Banca Intesa Sanpaolo in data 10/07/2020, del capitale di Euro 2.000.000, con scadenza 10/07/2026 – Mark to market: Euro 16.499;
- contratto di interest rate swap n. 24173088 sottoscritto con BNL in data 15/09/2020, del capitale di Euro 1.000.000, con scadenza 15/09/2026 – Mark to market: Euro 9.374;
- contratto CF n. 24173089 sottoscritto con BNL in data 15/09/2020, del capitale iniziale di Euro 1.000.000 (residuo Euro 687.500), con scadenza 15/09/2026 – Mark to market: Euro 102.

Tali prodotti derivati, in osservanza di quanto disposto dall'OIC 32, sono stati iscritti in bilancio per un valore pari al proprio fair value, il quale, in assenza di evidenze di mercato, è stato assunto pari al mark to market al 31/12/2024 comunicato dagli Istituti di Credito, per complessivi Euro 25.975. In contropartita è stata costituita la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi, di pari importo.

ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile si rende noto che EMMA VILLAS S.p.A. non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento.

AZIONI PROPRIE

La società al 31/12/2024 non detiene azioni proprie in portafoglio.

AZIONI/QUOTE DELLA SOCIETÀ CONTROLLANTE

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 nn. 3 e 4 del codice civile, si precisa che la EMMA VILLAS S.p.A., nel corso del 2024, non ha posseduto azioni o quote della controllante in quanto non sussiste alcuna società controllante.

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI DELLA SOCIETÀ

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

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

Nel bilancio d'esercizio al 31/12/2024 della EMMA VILLAS S.P.A. non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per un valore superiore al loro fair value.

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

INFORMAZIONI EX ART. 1, COMMA 125, DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2017 N. 124

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito

all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, dal Registro Nazionale degli Aiuti risultano le seguenti voci relative all'esercizio:

Codice CAR	Codice CE	Titolo Misura	Tipo Misura	COR	Titolo Progetto	Data Concessione	Elemento Aiuto
28040	SA.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
25590	SA.106277	Credito d'imposta per le piccole e medie imprese che iniziano 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	€ 414.753,77
28867	SA.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

NOTA INTEGRATIVA, PARTE FINALE

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di rinviare a nuovo la perdita d'esercizio di euro 1.305.997.

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2024 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

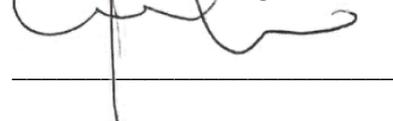
Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

EMMA VILLAS S.p.A.

Roma (RM) – 31 marzo 2025

Il Presidente del CdA

Giammarco Bisogno



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





BILANCIO CONSOLIDATO

Emma Villas S.p.A.

AL 31/12/2024

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

Stato Patrimoniale Attivo	31/12/2024
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	785.225
6) immobilizzazioni in corso e acconti	495.048
7) altre	558.555
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>8.931.535</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-
2) impianti e macchinario	1.295
3) attrezzature industriali e commerciali	8.289
4) altri beni	177.262
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>186.846</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-
<i>Totale crediti</i>	
3) altri titoli	256.067
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>256.067</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>9.374.448</i>
C) Attivo circolante	
I - Rimanenze	-
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	49.429
4) prodotti finiti e merci	5.022
<i>Totale rimanenze</i>	<i>54.451</i>
II - Crediti	-
1) verso clienti	2.218.548
esigibili entro l'esercizio successivo	2.218.548
5-bis) crediti tributari	636.768
esigibili entro l'esercizio successivo	626.708
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.060
5-ter) imposte anticipate	220.484
5-quater) verso altri	1.244.957
esigibili entro l'esercizio successivo	1.212.307
esigibili oltre l'esercizio successivo	32.650
<i>Totale crediti</i>	<i>4.320.757</i>
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-
5) strumenti finanziari derivati attivi	25.975
6) altri titoli	3.383.443
<i>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	<i>3.409.418</i>
IV - Disponibilità liquide	-
1) depositi bancari e postali	2.246.311

2) assegni	4.500
3) danaro e valori in cassa	9.190
<i>Totale disponibilità liquide</i>	<i>2.260.001</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>10.044.627</i>
D) Ratei e risconti	57.168
Totale attivo	19.476.243

Stato Patrimoniale Passivo	31/12/2024
A) Patrimonio netto	
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)
<i>Totale altre riserve</i>	<i>(2)</i>
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)
<i>Totale patrimonio netto di terzi</i>	
Totale patrimonio netto consolidato	4.211.988
Totale patrimonio netto	4.211.988
B) Fondi per rischi e oneri	
2) per imposte, anche differite	1.536.820
4) altri	-
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>1.536.820</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	523.595
D) Debiti	
4) debiti verso banche	6.673.145
esigibili entro l'esercizio successivo	4.270.445
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.402.700
6) acconti	151.880
esigibili entro l'esercizio successivo	151.880
7) debiti verso fornitori	1.378.943
esigibili entro l'esercizio successivo	1.378.943
12) debiti tributari	1.477.535
esigibili entro l'esercizio successivo	1.477.535
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	98.123
esigibili entro l'esercizio successivo	98.123
14) altri debiti	3.392.681
esigibili entro l'esercizio successivo	3.392.681
<i>Totale debiti</i>	<i>13.172.307</i>
E) Ratei e risconti	31.533
Totale passivo	19.476.243

Conto Economico	31/12/2024
A) Valore della produzione	
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	34.302.112
5) altri ricavi e proventi	
Altri	393.290
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	393.290
<i>Totale valore della produzione</i>	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
<i>Totale costi per il personale</i>	2.061.432
10) ammortamenti e svalutazioni	
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.102.183
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	26.889
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	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
<i>Totale costi della produzione</i>	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
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	256.557
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	256.557
17) interessi ed altri oneri finanziari	-
Altri	206.051
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	206.051
17-bis) utili e perdite su cambi	(1.014)
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	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
19) svalutazioni	-
a) di partecipazioni	5.250
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	2.207
<i>Totale svalutazioni</i>	7.457
<i>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)</i>	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)
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	(298.203)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.502.489)
Risultato di pertinenza del gruppo	(1.502.489)

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

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.

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

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.

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

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 derog

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

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

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 garantiscano 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.

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

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

cespite 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.

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

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

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

nel principio contabile OIC 18.

Patrimonio netto

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

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri, 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 Montrucchio (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 rilevarebbe il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni e calcolerebbe su tale bene le relative quote di ammortamento, mentre contestualmente rilevarebbe 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.

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

	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/acconti IRES	153.042
Erario c/acconti 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


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

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>Totale</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
	Totale	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.

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

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva diff. arrotond. unità di Euro	(2)
Totale	(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 Montrucchio 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
Rettifiche di consolidamento	
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
Rettifiche di consolidamento	
Elisione 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 DI 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:

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

	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".


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

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	-

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

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.

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

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:


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

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

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

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.

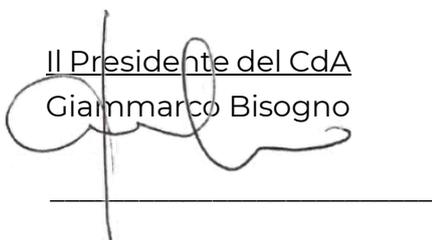
La seguente tabella riporta i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare del contributo ricevuto e breve descrizione del beneficio.

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

Codice CAR	Codice CE	Titolo Misura	Tipo Misura	COR	Titolo Progetto	Data Concessione	Elemento Aiuto
28040	SA.109544	Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese	Regime di aiuti	22570148	Fondo di Garanzia Ig.662/96	19/07/2024	€ 7.839,14
25590	SA.106277	Credito d'imposta per le piccole e medie imprese che iniziano 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	€ 414.753,77
28867	SA.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	SA.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	SA.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	SA.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

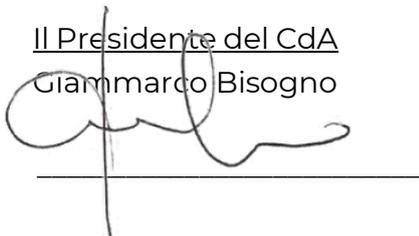
Roma, 31 marzo 2025

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



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

