



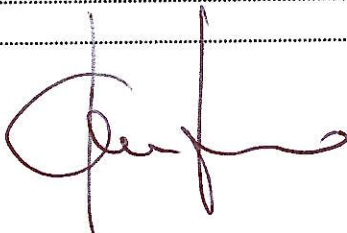
RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE

Al 30 Giugno 2023



SOMMARIO

INTRODUZIONE	3
COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI	3
RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 30 GIUGNO 2023.....	4
INFORMAZIONI SULLA GESTIONE	4
INFORMAZIONI SOCIETARIE.....	4
STRATEGIE DI SVILUPPO 2023-2024	8
FATTI RILEVANTI AVVENUTI NEL CORSO DEL PRIMO SEMESTRE 2023.....	9
FATTI RILEVANTI AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PERIODO.....	9
GESTIONE E TIPOLOGIA DEI RISCHI FINANZIARI E NON A CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ	10
PERSONALE	12
AMBIENTE	13
CONTINUITÀ AZIENDALE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	13
REGOLAMENTO UE 679/2016 IN MATERIA DI PRIVACY	14
PROSPETTI CONTABILI RICLASSIFICATI	15
PRINCIPALI RISULTATI DI EMMA VILLAS S.P.A. AL 30 GIUGNO 2023.....	15
PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	15
INDICATORI ECONOMICI	16
PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA RICLASSIFICATA.....	17
PROSPETTO DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO.....	18
INDICATORI PATRIMONIALI E FINANZIARI.....	18
RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE EMMA VILLAS S.P.A.	20
NOTA INTEGRATIVA EMMA VILLAS S.P.A., PARTE INIZIALE	26
CRITERI DI FORMAZIONE	26
REDAZIONE DELLA RELAZIONE FINANZIARIA.....	26
PRINCIPI DI REDAZIONE	26
STRUTTURA E CONTENUTO DEL PROSPETTO DELLA RELAZIONE FINANZIARIA	27
CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA, DEL CODICE CIVILE	27
CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI	27
PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E DI ADATTAMENTO	27
CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI.....	28
ALTRE INFORMAZIONI	33
NOTA INTEGRATIVA, ATTIVO.....	33
IMMOBILIZZAZIONI.....	33
ATTIVO CIRCOLANTE.....	38
RATEI E RISCONTI ATTIVI.....	40
ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI	41
NOTA INTEGRATIVA, PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	41
PATRIMONIO NETTO.....	41
FONDI PER RISCHI E ONERI.....	42
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	43
DEBITI.....	43
RATEI E RISCONTI PASSIVI	45



NOTA INTEGRATIVA, CONTO ECONOMICO.....	46
VALORE DELLA PRODUZIONE	46
COSTI DELLA PRODUZIONE	47
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI.....	48
IMPORTO E NATURA DEI SINGOLI ELEMENTI DI RICAVO/COSTO DI ENTITÀ O INCIDENZA ECCEZIONALI.....	48
IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	48
NOTA INTEGRATIVA, RENDICONTO FINANZIARIO	49
NOTA INTEGRATIVA, ALTRE INFORMAZIONI.....	49
DATI SULL'OCCUPAZIONE	49
COMPENSI, ANTICIPAZIONI E CREDITI CONCESSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI E IMPEGNI ASSUNTI PER LORO CONTO	49
COMPENSI AL REVISORE LEGALE O SOCIETÀ DI REVISIONE.....	50
CATEGORIE DI AZIONI EMESSE DALLA SOCIETÀ.....	50
TITOLI EMESSI DALLA SOCIETÀ	50
DETTAGLI SUGLI ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETÀ.....	50
IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE.....	50
INFORMAZIONI SUI PATRIMONI E I FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE.....	51
INFORMAZIONI SULLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....	51
INFORMAZIONI SUGLI ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE	53
INFORMAZIONI SUI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	53
IMPRESE CHE REDIGONO IL BILANCIO DELL'INSIEME PIÙ GRANDE/PIÙ PICCOLO DI IMPRESE DI CUI SI FA PARTE IN QUANTO IMPRESA CONTROLLATA.....	54
INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI EX ART. 2427-BIS DEL CODICE CIVILE	54
ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO.....	54
AZIONI PROPRIE	54
AZIONI/QUOTE DELLA SOCIETÀ CONTROLLANTE	54
NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI DELLA SOCIETÀ.....	54
INFORMAZIONI RELATIVE ALLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE ISCRITTE AD UN VALORE SUPERIORE AL FAIR VALUE.....	54
INFORMAZIONI EX ART. 1, COMMA 125, DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2017 N. 124.....	55

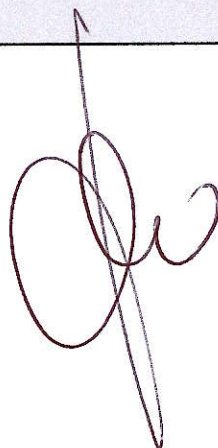
INTRODUZIONE

COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI

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

Collegio Sindacale	
Presidente	Bongi Andrea
Sindaco Effettivo	Tabarroni Claudio
Sindaco Effettivo	Neri Roberto
Sindaco Supplente	Armigero Ciro
Sindaco Supplente	Mariotti Guglielmo

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



RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 30 GIUGNO 2023

INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

Signori Consiglieri,

la relazione finanziaria di EMMA VILLAS S.P.A. al 30 giugno 2023 che sottoponiamo alla Vostra approvazione è stata redatta secondo i principi contabili nazionali italiani (OIC).

La presente relazione semestrale è stata predisposta in conformità al dettato dell'art. 19 del d.lgs. 127/91 integrato dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC"), con particolare riferimento per il contenuto all'OIC 30. Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter. La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2023.

Il capitale sociale, alla data del 30/06/2023, sottoscritto e versato risulta essere pari a Euro 60.000,00.

Si segnala che, con verbale di assemblea straordinaria del 13/07/2023, è stata deliberata la trasformazione della Società dalla sua attuale forma giuridica in quella di società per azioni, con capitale suddiviso in n. 6.000.000 (seimilioni) azioni ordinarie, prive di indicazione del valore nominale espresso, non rappresentate da certificati azionari e dematerializzate.

Inoltre, in data 22/09/2023 è stata presentata a Borsa Italiana la Domanda di Ammissione delle azioni ordinarie della società ad Euronext Growth Milan.

La tabella di seguito illustra la composizione della compagine sociale alla data di redazione della presente relazione:

Azionista	Numero azioni ordinarie	% Azioni ordinarie
Giammarco Bisogno	6.000.000	86,09%
Mercato	969.500	13,91%
Totale	6.969.500	100,00%

La capitalizzazione della Società post collocamento, calcolata sulla base del prezzo di offerta, è pari a circa Euro 22.999.350, con un flottante pari al 13,91% (15,21% assumendo l'integrale esercizio dell'opzione di greenshoe).

INFORMAZIONI SOCIETARIE

EMMA VILLAS è stata costituita nel 2006 da Giammarco Bisogno (quindi con più di 25 anni di esperienza nel settore) ed è un primario Tour Operator Incoming italiano attivo nel settore degli affitti turistici settimanali di ville e casali di prestigio con piscina privata, in molte zone d'Italia, a cui abbina l'offerta di prodotti e servizi aggiuntivi al soggiorno. Tutte le proprietà sono commercializzate e gestite da Emma Villas in esclusiva. Emma Villas è il primo operatore in Italia per numero di proprietà in esclusiva, con una presenza capillare in 15 regioni italiane.

L'area geografica maggiormente coperta è la Toscana con 217 proprietà, seguite da

Umbria (92), Marche (32) ed Emilia Romagna (22). Le altre proprietà si trovano in Puglia, Sardegna, Sicilia, Lazio, Liguria, Veneto, Lombardia, Piemonte, Campania, Abruzzo e Calabria.

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, bensì anche una serie di servizi aggiuntivi che consenta agli stessi di vivere una piacevole esperienza nell'immobile affittato.

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

OFFERTA DI PROPRIETÀ IN AFFITTO IN ESCLUSIVA

Proprietari che affittano le proprie ville:

- Rivolgendosi a intermediari, i.e. agenzie immobiliari o società specializzate nella gestione attiva e valorizzazione delle proprietà

INTERMEDIARI DI PROPRIETÀ IN ESCLUSIVA

- Intermediari, presenti anche su canale online, che ottengono l'esclusiva dal proprietario dell'immobile (ville per vacanze) per affittarlo su piattaforma proprietaria e che possono svolgere anche attività di Property Management, offrire anticipi e finanziamenti per migliorie e ristrutturazione degli immobili, supervisionare e controllare la qualità dell'immobile, promuovere la proprietà sul circuito internazionale

EMMA VILLAS

DOMANDA DI PROPRIETÀ IN AFFITTO IN ESCLUSIVA

Clienti diretti che prenotano direttamente tramite piattaforme societarie e **indiretti** che prenotano tramite altre piattaforme online o attraverso l'ausilio di agenzie immobiliari e di viaggio collocate sul territorio

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

- di ridurre i rischi di ripensamenti o ricerca di altre soluzioni da parte dell'utente attraverso un sistema di prenotazione con conferma immediata;
- di pianificare (a) azioni di marketing a lungo termine e (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) 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 composto da n. 6 operatori, alla Data della presente relazione finanziaria, 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, nonché (iv) 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 con i proprietari degli immobili, solitamente di durata biennale e triennale e con rinnovo automatico salvo disdetta, disciplinano il diritto di Emma Villas di locare a terzi, per conto dei proprietari, l'immobile mediante la sottoscrizione con detti terzi di contratti di locazione temporanea nei periodi contrattualmente individuati di concerto con l'host.

I contratti prevedono altresì un diritto di esclusiva in favore di Emma Villas. Detti contratti prevedono, infatti, l'impegno del proprietario dell'immobile ad astenersi da qualsiasi attività di locazione dell'immobile direttamente e/o per il tramite di agenzie o portali turistici. In alcuni casi è previsto che il proprietario dell'immobile possa usufruire dell'immobile oggetto del contratto per scopi personali, nei periodi dell'anno in cui lo stesso abbia attribuito alla società il diritto di locare a terzi la struttura oggetto del contratto, rinunciando in tal caso a percepire le somme pattuite per il periodo corrispondente a quello in cui lo stesso occupi l'immobile.

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

- Standard: Emma Villas definisce con i proprietari i prezzi da corrispondersi a questi ultimi per l'affitto dell'immobile a seconda delle diverse fasce stagionali; con questa tipologia di contratti Emma Villas non garantisce ai proprietari degli immobili alcun reddito garantito riveniente dall'affitto dell'immobile.
- Minimo garantito: anche per questa tipologia di contratto, come per i contratti "standard", Emma Villas definisce con i proprietari i prezzi da applicarsi per l'affitto dell'immobile a seconda delle diverse fasce stagionali, riconoscendo tuttavia agli stessi un reddito minimo garantito annuale, variabile a seconda dell'immobile e – in genere – calcolato sul prevedibile numero minimo di settimane di occupazione, fermo restando che i proprietari possono guadagnare maggiormente nel caso in cui la società riesca ad occupare un numero di settimane maggiore.

- Vuoto per pieno: ai sensi di tale tipologia di contratti Emma Villas corrisponde un importo fisso al proprietario dell'immobile per assicurarsene l'assoluta disponibilità in taluni periodi dell'anno, nei quali non sarà pertanto consentito al proprietario di usufruire del proprio immobile.

I canoni di locazione da corrispondersi agli host sono convenzionalmente definiti in accordo tra Emma Villas e il proprietario dell'immobile a seconda della stagione nonché della tipologia di contratto ("standard", "minimo garantito", "vuoto per pieno"). Alla data odierna la società conta 553 contratti attivi così ripartiti per tipologia: 98 contratti "standard", n 316 contratti "minimo garantito" e n 139 vuoto per pieno.

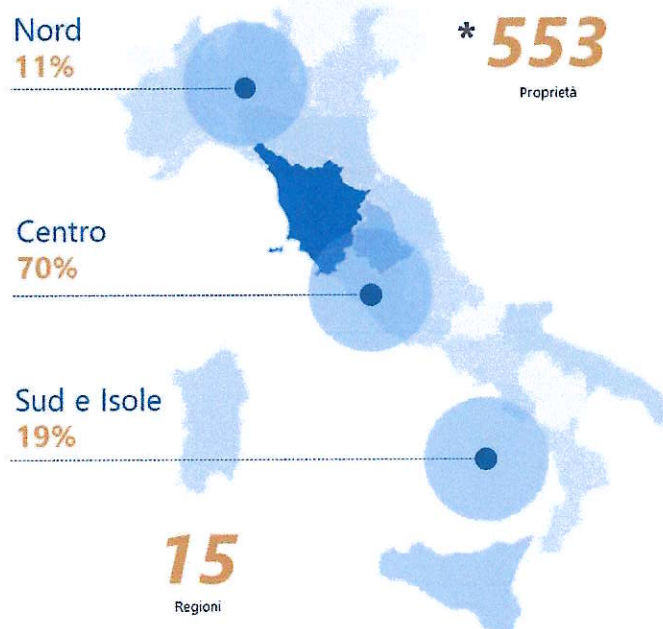
A nostro giudizio, la possibilità di riconoscere agli host un reddito minimo garantito rappresenta un elemento di forte differenziazione di Emma Villas rispetto alle altre società attive nel mercato dell'intermediazione immobiliare, consentendo, tra l'altro, di gestire con maggiore autonomia i prezzi e le politiche promozionali vis a vis la clientela guest sugli immobili in gestione.

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

Emma Villas è tra i principali player del settore, quale gestore in esclusiva, nei periodi contrattualmente stabiliti con i proprietari, di 553 strutture, distribuite, in maniera capillare, sul territorio nazionale.

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

Distribuzione Proprietà



* Numero di proprietà contrattualizzate a metà Settembre 2023. Le proprietà contrattualizzate sono tutte le ville acquisite da EV ed il numero può differire dal numero di ville commercializzate alla stessa data, ossia dal numero di ville che hanno registrato ricavi fino alla metà di Settembre.

Fonte: elaborazione management su dati da website degli operatori in Italia

La società, tramite i propri canali diretti (i.e. il proprio sito web e il proprio ufficio booking) nonché tramite piattaforme online di parti terze e agenzie di viaggio, offre ai soggetti

titolari degli immobili un servizio che assorbe gli adempimenti e le attività relative all'affitto stesso, semplificando per i proprietari degli immobili la complessa e onerosa attività di gestione di un immobile 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 a effettuare i check-out.

I clienti guest di Emma Villas sono tipicamente turisti, sia italiani che esteri, con elevate disponibilità economiche.

A nostro giudizio, la forte diversificazione del portafoglio clienti, con una buona presenza anche di clienti italiani, ha costituito un elemento di resilienza e ha rappresentato, rispetto ad altri operatori focalizzati esclusivamente sul mercato straniero, un fattore mitigante negli anni in cui l'emergenza da Covid-19 ha imposto pesanti restrizioni alla circolazione tra Stati. Ciò grazie alla diversificazione della propria clientela nonché grazie a strategie diversificate che hanno portato a un incremento della clientela italiana.

A nostro giudizio, un ulteriore elemento distintivo della qualità dei servizi offerti è rappresentato dall'elevato livello di fidelizzazione degli host e dei guest.

Si segnala che anche nel primo semestre 2023 circa il 70% del fatturato generato è legato a immobili gestiti da Emma Villas da almeno 3 anni, per un periodo dunque più lungo rispetto alla durata standard dei contratti stipulati dalla società con i proprietari degli immobili.

Con riferimento ai clienti guest il grafico seguente mostra l'incidenza, in termini percentuali, delle prenotazioni effettuate da clienti che in passato hanno soggiornato almeno una volta negli immobili gestiti dalla società sul totale delle prenotazioni registrate della società. Emma Villas, infatti, vanta una solida base di clienti che hanno già soggiornato in uno degli immobili gestiti da Emma Villas una o più volte in passato (c.d. "clienti ricorrenti"), anche per effetto di campagne di comunicazione e promozioni ad hoc. La presenza di clienti ricorrenti è uno dei motivi di resilienza della performance realizzata dalla Società. Anche per l'anno 2023 si confermano le tendenze del 2022.

Fidelizzazione clienti



STRATEGIE DI SVILUPPO 2023-2024

La Società intende consolidare e sviluppare ulteriormente il proprio portafoglio di ville attraverso il rafforzamento della propria rete commerciale interna, sia assumendo nuovi talenti sia puntando allo sviluppo umano e professionale delle risorse attualmente in

organico organizzando specifiche attività di formazione tali da consentire alle proprie risorse di affrontare con sempre maggiori competenze le sfide del mercato.

La società, inoltre, in un'ottica di consolidamento del rapporto commerciale con i proprietari degli immobili, intende sviluppare ulteriormente il progetto ReHome, volto a fornire un supporto ai proprietari degli immobili nella progettazione e realizzazione di interventi di ristrutturazione e di efficientamento energetico nonché di interventi volti ad apportare migliorie all'immobile, con un particolare focus su interventi architeturali e di interior e exterior design.

La Società intende, inoltre, potenziare il proprio ufficio Booking interno ed effettuare investimenti volti ad efficientare la piattaforma attualmente in uso sia attraverso l'accrescimento del numero e della formazione delle risorse interne dedicate sia affidando a partner strategici lo sviluppo di specifici software e algoritmi. La Società intende, inoltre, rafforzare le proprie partnership con piattaforme terze per aumentare il tasso di riempimento per villa ed aprire altri flagship store con l'obiettivo di acquisire nuovi hosts e guests

E' previsto l'avvio un percorso di rafforzamento del brand al fine di potenziarne e incrementarne il valore, facilitandone la riconoscibilità attraverso un'implementazione delle campagne pubblicitarie, sia sui media tradizionali sia online (quali campagne di advertising su Google e sulle piattaforme social della Società), e delle attività di sponsorizzazione. In particolare la società intende concentrare gli investimenti su campagne pubblicitarie sui media, sponsorizzazione di eventi, piano editoriale e gestione social media, ufficio stampa e media relations per campagne pubblicitarie online, attività di direct marketing on ed offline.

La Società intende avviare un percorso di rafforzamento e crescita sul mercato, ampliando l'offerta dei propri servizi, attraverso la ricerca di potenziali target da acquisire e di potenziali partnership strategiche e commerciali con operatori con forte presenza sul mercato. La ricerca verterà su operatori che presentano un focus su aree ad alta vocazione turistica e meno presenziate dalla Società con l'obiettivo di integrare queste nuove realtà con la piattaforma Emma Villas per consentirne un miglioramento delle performance.

FATTI RILEVANTI AVVENUTI NEL CORSO DEL PRIMO SEMESTRE 2023

Nel primo semestre 2023 vi è stata l'acquisizione di un'ulteriore partecipazione nel capitale sociale di EMV International, tale da raggiungere una partecipazione pari all'83%.

FATTI RILEVANTI AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

In data 13 luglio 2023, L'Assemblea dei Soci di Emma Villas ha deliberato, la trasformazione da "società responsabilità limitata" a "società per azioni", e ha mutato la propria denominazione sociale nell'attuale "Emma Villas S.p.A.".

Nella stessa assemblea sono stati deliberati i seguenti punti:

- l'assoggettamento degli strumenti finanziari della Società al regime di dematerializzazione di cui all'articolo 83-bis del TUF;
- il Primo Aumento di Capitale, ossia l'aumento del capitale sociale a pagamento ed in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, c.c. in quanto a servizio del Collocamento Istituzionale, di complessivi massimi (tra nominale e sovrapprezzo) euro 10.000.000,00;
- il Secondo Aumento di Capitale, ossia l'aumento del capitale sociale a pagamento ed in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, c.c. in quanto a servizio del Collocamento Retail, di complessivi massimi (tra nominale e sovrapprezzo) euro 2.000.000,00;



In data 22/09/2023, è stata presentata a Borsa Italiana la Domanda di Ammissione delle azioni ordinarie della società ad Euronext Growth Milan.

GESTIONE E TIPOLOGIA DEI RISCHI FINANZIARI E NON A CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ

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 della Società.

Alcuni dei Fattori di rischio relativi alla Società:

Rischi connessi a fenomeni di stagionalità

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

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dalla società 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 la società, 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. Si segnala inoltre che alla data del 30 giugno 2023 la perdita d'esercizio ha determinato – anche tenuto conto dei rilevanti effetti di riduzione del patrimonio netto conseguenti al perfezionamento della Scissione del Comparto Immobiliare – un patrimonio netto negativo di circa euro 496 mila, con potenziale insorgenza, in astratto, delle situazioni disciplinate negli articoli 2446 e 2447 del codice civile. I motivi della perdita di periodo sono principalmente da ascrivere alla circostanza che la Società è esposta al fenomeno della stagionalità, da cui deriva una concentrazione dei ricavi prevalentemente nel periodo estivo con punte nei mesi di luglio ed agosto, mentre la distribuzione dei costi non segue lo stesso andamento nel corso dell'anno. Tale fenomeno è in grado di influenzare negativamente l'andamento dei ricavi e dei margini nel primo semestre mentre la liquidità risulta influenzata positivamente dagli anticipi ricevuti all'atto delle prenotazioni da parte dei clienti. Pur ricorrendo, in astratto, i presupposti di cui alle predette norme, l'organo amministrativo non ha ritenuto necessario adottare provvedimenti al riguardo in ragione altresì dell'andamento gestionale della società al 31 agosto 2023 (attentamente monitorato dal management) dalla cui analisi (e dall'analisi dei dati gestionali di periodo) risulterebbe un assorbimento integrale del sopra esposto risultato negativo tenuto conto che, in base alla predetta analisi gestionale, l'utile di periodo appare favorevolmente in grado di riportare il patrimonio netto al di sopra dei valori menzionati.



Rischi connessi alle spese di sponsorizzazione

Emma Villas pone 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 rappresenti un elemento differenziale della Società) la possibilità di beneficiare della riconoscibilità del marchio stesso collegata all'attività di sponsorizzazione della squadra di pallavolo maschile "Emma Villas Siena" militante – alla Data della presente relazione finanziaria – in A2, ma con un passato in SuperLega nelle stagioni 2018-2019 e 2022-2023 di cui (i) la Società è "*main sponsor*" avendo effettuato negli anni diverse sponsorizzazioni (negli ultimi cinque esercizi pari ad Euro 3.768.340 complessivi) e (ii) Giammarco Bisogno (socio di controllo di Emma Villas) è altresì presidente e socio di maggioranza.

In caso di contestazioni da parte delle autorità tributarie e di soccombenza nei relativi procedimenti, la Società potrebbe incorrere nel pagamento di penali o sanzioni, con possibili effetti negativi rilevanti sulla sua attività, nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

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

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

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

Fermo restando quanto precede, si fa presente che 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 dicembre 2024.

Rischi connessi al funzionamento dei sistemi informatici

L'attività svolta da Emma Villas è strettamente correlata al funzionamento di infrastrutture tecnologiche e sistemi informatici proprietari e di terzi. Tali infrastrutture potrebbero essere esposte a molteplici rischi operativi derivanti da guasti delle apparecchiature, interruzioni di lavoro o connettività, errori di programmazione, condotte illecite di terzi e/o eventi di natura eccezionale che, qualora si verificassero, potrebbero pregiudicare il corretto funzionamento dei sistemi e/o costringere la società a sospendere o interrompere l'attività. Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dalla società di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società.

Nell'ambito dello svolgimento della propria attività, Emma Villas utilizza, tra l'altro, *software*

e componenti informatici (propri o di terzi) che potrebbero contenere errori, difetti o falle di sicurezza, il che potrebbe avere ripercussioni sulla qualità del servizio offerto.

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

PERSONALE

Le seguenti tabelle riportano il numero dei dipendenti complessivamente impiegati da Emma Villas al 30 giugno 2023, ripartiti secondo le principali categorie, nonché il numero dei dipendenti a tempo determinato impiegati dalla società nei medesimi periodi.

Categoria	31 dicembre 2022	30 giugno 2023
Quadri	-	3
Impiegati	27	28
Operai	2	2
Apprendisti	-	1
Totale	29	34

Categoria* (tempo determinato)	31 dicembre 2022	30 giugno 2023
Quadri	-	-
Impiegati	2	3
Operai	1	2
Apprendisti	-	-
Totale	3	5

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

La Società, nel corso del 2023, ha incrementato il numero dei dipendenti per supportare la crescita aziendale e l'allineamento di standard e processi.

Nel corso del 2023, per supportare la crescita aziendale e l'allineamento di standard e processi, si sta procedendo 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 l'azienda.

AMBIENTE

La Società sta valutando 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 da Emma Villas (autoproduzione di energia, efficienza impianti, etc.) . il progetto valorizzerà anche le attività inerenti alla sostenibilità socio ambientale del territorio che vedono Emma Villas impegnata nella valorizzazione e promozione delle risorse locali.

CONTINUITÀ AZIENDALE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il bilancio oggetto della presente relazione presenta una perdita di Euro -2.2 milioni, inferiore rispetto alla perdita rilevata nel corrispondente periodo dell'esercizio 2022 (pari ad Euro -4,3 milioni), che porta il patrimonio netto della società al 30 giugno 2023 ad un valore negativo di Euro -0,5 milioni e, conseguentemente, nella fattispecie di cui all'art. 2447 del codice civile.

Pur ricorrendo i presupposti per l'applicazione dell'art. 2447 cc., l'organo amministrativo ha redatto la presente relazione utilizzando principi di continuità e non ha ritenuto necessario prendere i provvedimenti previsti dalla legge in quanto la perdita al 31 agosto 2023 risulterebbe completamente assorbita e, in base ai dati pre-consuntivi, l'utile di periodo dovrebbe essere tale da riportare il patrimonio netto al di sopra dei limiti di legge.

I motivi della perdita registrata al 30 giugno 2023 sono da ascrivere alla circostanza che la società è esposta al fenomeno della stagionalità, da cui deriva una concentrazione dei ricavi prevalentemente nel periodo estivo con punte nei mesi di luglio ed agosto, mentre la distribuzione dei costi non segue lo stesso andamento nel corso dell'anno.

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

Nel processo di verifica del presupposto della continuità aziendale il Consiglio ha quindi attentamente valutato i risultati raggiunti dall'attività nel periodo appena concluso ed i dati confortanti relativi alle prenotazioni raccolte oltre ai dati derivanti dal piano industriale che evidenzia utili e flussi futuri significativamente positivi.

Il conflitto tra Russia ed Ucraina continua a costituire un elemento di preoccupazione in relazione al possibile calo di prenotazioni da parte dei clienti provenienti dai suddetti territori.

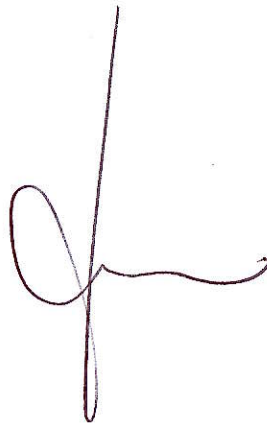
Quanto indicato in precedenza non ha, tuttavia, avuto un impatto negativo sul risultato del primo semestre 2023, il quale è anzi aumentato di circa il 33% rispetto al 30/06/2022, e riteniamo che non lo avrà nemmeno sul prossimo semestre (viste le prenotazioni ad oggi intervenute); pertanto si ritiene che vi siano i presupposti per redigere il bilancio secondo il principio della continuità aziendale.

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

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

REGOLAMENTO UE 679/2016 IN MATERIA DI PRIVACY

In adempimento di quanto previsto dal Regolamento EU 679/2016, la Società ha 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.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large loop on the left and a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

PROSPETTI CONTABILI RICLASSIFICATI

PRINCIPALI RISULTATI DI EMMA VILLAS S.P.A. AL 30 GIUGNO 2023

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

Conto Economico riclassificato (Dati in migliaia di Euro)	30.06.2023	% (*)	30.06.2022	% (*)	Var %
Ricavi delle vendite	7.610	97%	6.392	96%	19%
Variazione rimanenze prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	83	0	-	-	n/a
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-	-	n/a
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-	-	n/a
Altri ricavi e proventi	135	2%	266	4%	-49%
Valore della produzione	7.828	100%	6.658	100%	18%
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	(4.982)	-64%	(4.887)	-73%	2%
Costi per servizi	(4.142)	-53%	(3.380)	-51%	23%
godimento beni di terzi	(203)	-3%	(154)	-2%	32%
Costi del personale	(507)	-6%	(370)	-6%	37%
Oneri diversi di gestione	(499)	-6%	(586)	-9%	-15%
EBITDA Aggiustato	(2.506)	-32%	(2.719)	-41%	-8%
Proventi straordinari	-	0%	9	0%	-100%
Oneri straordinari	(38)	0%	(1.150)	-17%	-97%
EBITDA	(2.544)	-33%	(3.860)	-58%	-34%
Ammortamenti e svalutazioni	(313)	-4%	(307)	-5%	2%
Accantonamenti	-	0%	-	0%	n/a
EBIT	(2.858)	-37%	(4.167)	-63%	-31%
Risultato finanziario	(18)	0%	(103)	-2%	-83%
EBT	(2.875)	-37%	(4.270)	-64%	-33%
Imposte d'esercizio	685	9%	-	0%	n/a
Risultato d'esercizio	(2.190)	-28%	(4.270)	-64%	-49%

(*) Incidenza rispetto il Valore della produzione

L'incremento dei ricavi delle vendite al 30 giugno 2023 rispetto al primo semestre del 2022 riflette il processo di consolidamento intrapreso da Emma Villas in un mercato sempre più in crescita, con un aumento delle prenotazioni principalmente concentrate nel periodo giugno/settembre, confermandosi il primo operatore in Italia per numero di Proprietà Gestite in Esclusiva. Il forte incremento delle settimane prenotate è stato reso possibile anche dal rafforzamento e conseguente incremento delle prenotazioni attraverso il canale indiretto, che ha consentito di mitigare il problema delle settimane invendute e di incrementare il numero di settimane prenotate anche nei mesi di bassa stagione.

L'EBITDA Aggiustato e l'EBITDA risulta comunque in miglioramento rispettivamente dell'8% e del 34% rispetto allo scorso esercizio, pur in presenza di un aumento generalizzato dei costi operativi sostenuti per finanziare la crescita del fatturato.

L'EBIT, anch'esso negativo per le medesime motivazioni già espresse con riguardo all'EBITDA, risente pesantemente dell'ammortamento del marchio.

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

COSTI	IMPORTI	DESCRIZIONE
Consulenza su operazioni straordinarie	38.424	Natura straordinaria
TOTALE:	38.424	

INDICATORI ECONOMICI

Si riportano di seguito i principali indicatori della situazione economica di EMMA VILLAS S.P.A., precisando che l'andamento negativo degli stessi al 30 giugno 2023 è legato alla circostanza che la società è esposta al fenomeno della stagionalità, da cui deriva una concentrazione dei ricavi prevalentemente nel periodo estivo con punte nei mesi di luglio ed agosto, mentre la distribuzione dei costi non segue lo stesso andamento nel corso dell'anno.

Indicatori economici	30/06/2023	30/06/2022
ROE - Return on equity	N/A	-73,82%
ROI - Return on investment	-8,57%	-15,08%
ROS - Return on sales	-37,55%	-65,19%
ROA - Return on asset	-9,83%	-23,21%

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. Nel primo semestre 2023 l'indice è pari al -8,57%; ancorchè negativo per i motivi sopra indicati, l'indice è in miglioramento rispetto al 30/06/2022, in considerazione del miglioramento del reddito operativo.

Il ROS, che misura la capacità reddituale di EMMA VILLAS di generare profitti dalle vendite, ovvero, il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo, nel primo semestre 2023 è pari al -37,55%; anche quest'ultimo, ancorchè negativo per i motivi già sopra illustrati, presenta un miglioramento di 28 punti percentuali rispetto al primo semestre 2022. 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. Nel primo semestre 2023 è pari al -9,83%; il miglioramento rispetto al primo semestre 2022 è dovuto principalmente all'aumento dell'EBIT.

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA RICLASSIFICATA

Stato Patrimoniale riclassificato	30.06.2023	31.12.2022	Var %
Immobilizzazioni immateriali	6.681.140	6.537.018	2%
Immobilizzazioni materiali	143.814	3.789.137	-96%
Immobilizzazioni finanziarie	242.243	242.243	0%
Attivo fisso netto	7.067.197	10.568.398	-33%
Rimanenze	83.265	-	n/a
Crediti commerciali	2.224.228	832.486	167%
Debiti commerciali	(21.858.844)	(4.356.571)	402%
Capitale circolante commerciale	(19.551.351)	(3.524.085)	455%
Altre attività correnti	746.286	884.617	-16%
Altre passività correnti	(165.536)	(260.814)	-37%
Crediti e debiti tributari	(1.490.983)	(1.584.708)	-6%
Ratei e risconti netti	343.750	42.370	711%
Capitale circolante netto	(20.117.834)	(4.442.620)	353%
Fondi rischi e oneri	(1.691.019)	(1.741.927)	-3%
TFR	(428.558)	(413.093)	4%
Capitale investito netto (Impieghi)	(15.170.214)	3.970.758	-482%
Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.016.261	1.012.563	0%
Debito finanziario corrente	4.880	-	n/a
Debito finanziario non corrente	2.129.237	2.638.292	-19%
Totale debiti bancari e finanziari	3.150.378	3.650.855	-14%
Altre attività finanziarie correnti	(3.411.760)	(3.398.956)	0%
Disponibilità liquide	(14.412.579)	(2.065.679)	598%
Indebitamento finanziario netto	(14.673.961)	(1.813.780)	709%
Capitale sociale	60.000	60.000	0%
Riserve	1.633.935	5.556.491	-71%
Risultato d'esercizio	(2.190.188)	168.047	-1403%
Patrimonio netto	(496.253)	5.784.538	-109%
Totale fonti	(15.170.214)	3.970.758	-482%

L'attivo fisso netto, nel semestre di riferimento, si è ridotto del 33%, principalmente a seguito dell'operazione di scissione immobiliare con la società FOLLIA S.r.l., conclusasi in data 01/02/2023, già sopra descritta.

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 della presente relazione semestrale ammontano a Euro 713.507;
- all'incremento nelle passività correnti relativamente agli anticipi versati dai clienti per soggiorni avvenuti dopo la data di riferimento della presente relazione semestrale, pari ad Euro 19.231.989.

Relativamente al Capitale Investito Netto, la variazione della voce "Fondi rischi e oneri" afferisce esclusivamente al rilascio delle imposte differite calcolate sulla rivalutazione del marchio per effetto degli ammortamenti rapportati al semestre. Con riferimento al TFR, si è rilevato il rateo maturato dal 01/01 al 30/06/2023.

La variazione registrata nell'indebitamento bancario, per l'importo di Euro 500.477, deriva dal rimborso delle rate di competenza dell'esercizio dei finanziamenti in essere.

La voce "Altre attività finanziarie correnti" accoglie polizze assicurative, fondi comuni, SICAV e SICAF sottoscritti dalla società che, per la tipologia di investimento, sono stati iscritti tra i titoli non immobilizzati. In particolare, trattasi di investimenti temporanei di liquidità in titoli che non rappresentano partecipazioni immobilizzate, per loro natura liquidabili a breve. Tale voce nell'esercizio è variata per effetto dell'incremento di altri titoli di investimento (Polizze Unicredit) per Euro 33.525 e per il decremento del valore dei strumenti finanziari derivati attivi che accoglie il Mark to market al 30 giugno 2023, positivo per Euro 141.334, dei 2 contratti di interest rate swap, sottoscritti per copertura delle potenziali variazioni dei tassi di interesse dei finanziamenti sottostanti. In contropartita è stata movimentata la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi, di pari importo.

Le principali variazioni intervenute nel Patrimonio Netto sono relative alla riduzione della riserva di rivalutazione per Euro 3.074.116 e degli utili a nuovo per Euro 995.766, le quali sono state utilizzate a copertura degli elementi dell'attivo confluiti nella beneficiaria FOLLIA S.r.l. a seguito dell'operazione di scissione conclusasi in data 01/02/2023.

PROSPETTO DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO

Indebitamento Finanziario Netto (Dati in migliaia Euro)	30.06.2023	31.12.2022	Var %
A. Disponibilità liquide	(14.413)	(2.066)	598%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	n/a
C. Altre attività correnti	(3.412)	(3.399)	0%
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	(17.824)	(5.465)	226%
E. Debito finanziario corrente	5	1.013	-100%
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.016	-	n/a
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	1.021	1.013	1%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(16.803)	(4.452)	277%
I. Debito finanziario non corrente	2.129	2.638	-19%
J. Strumenti di debito	-	-	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	n/a
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	2.129	2.638	-19%
	-	-	
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	(14.674)	(1.814)	709%

Le disponibilità liquide nel primo semestre 2023, pari ad Euro 14,4 milioni, presentano un netto miglioramento rispetto ai valori del 31.12.2022 (Euro 2,1 milioni). La PFN *cash positive*, al 30/06/2023, pari a Euro 14,7 milioni presenta un miglioramento per Euro 12,8 milioni rispetto al 31/12/2022.

INDICATORI PATRIMONIALI E FINANZIARI

Si riportano di seguito i principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria.

Indicatori patrimoniali e finanziari	30.06.2023	31.12.2022
Margine di struttura primario	-7.561.243	-5.107.205
Indice di copertura primario	-0,07	0,53
Margine di struttura secondario	-3.823.378	-313.893
Indice di copertura secondario	0,46	0,97
Margine di tesoreria primario	-4.029.832	-313.893
Indice di tesoreria primario	84,09	95,74

Per quanto riguarda i suddetti indici, occorre evidenziare che le variazioni del margine di struttura primario e secondario (nonché dei rispettivi indici di copertura) sono da imputare al trasferimento del comparto immobiliare di proprietà della società a seguito della scissione a favore della beneficiaria FOLLIA S.r.l..

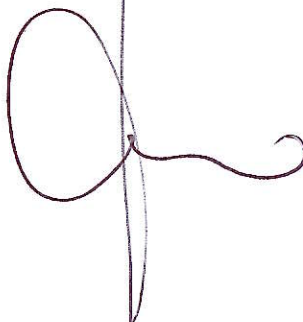
Per quanto riguarda il margine e l'indice di tesoreria, le relative variazioni sono dovute all'incremento delle disponibilità liquide e dei crediti verso clienti per soggiorni ancora da effettuarsi alla data di riferimento della presente relazione semestrale.

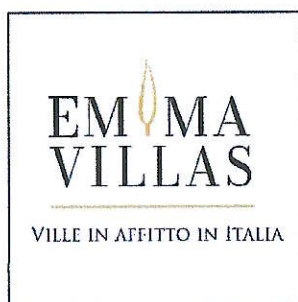
A handwritten signature in dark red ink, consisting of a large loop on the left and a horizontal line extending to the right.

INFORMAZIONI GENERALI SULL'IMPRESA

DATI ANAGRAFICI

Denominazione:	EMMA VILLAS SPA
Sede:	VIA DUCCIO DI BUONINSEGNA 22, 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:	no





RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE

Emma Villas S.p.A.

Al 30 Giugno 2023

Stato Patrimoniale Attivo	30/06/2023	31/12/2022
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) costi di impianto e di ampliamento	543.734	400.024
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5.867.520	6.044.160
7) altre	269.886	92.834
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>6.681.140</i>	<i>6.537.018</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	-	3733942
2) impianti e macchinario	1.358	2.592
3) attrezzature industriali e commerciali	9.858	11.304
4) altri beni	132.598	41.299
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>143.814</i>	<i>3.789.137</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
a) imprese controllate	238.086	238.086
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>238.086</i>	<i>238.086</i>
2) crediti	-	-
a) verso imprese controllate	2.207	2.207
esigibili entro l'esercizio successivo	2.207	2.207
<i>Totale crediti</i>	<i>2.207</i>	<i>2.207</i>
3) altri titoli	1.950	1.950
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>242.243</i>	<i>242.243</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>7.067.197</i>	<i>10.568.398</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
4) prodotti finiti e merci	83.265	-
<i>Totale rimanenze</i>	<i>83.265</i>	<i>-</i>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	2.224.228	832.486
esigibili entro l'esercizio successivo	2.224.228	832.486
5-bis) crediti tributari	156.091	138.619
esigibili entro l'esercizio successivo	156.091	138.619
5-ter) imposte anticipate	634.139	-
5-quater) verso altri	746.286	884.617
esigibili entro l'esercizio successivo	746.286	559.065
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	325552
<i>Totale crediti</i>	<i>3.760.744</i>	<i>1.855.722</i>
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
5) strumenti finanziari derivati attivi	141.334	162.055
6) altri titoli	3.270.426	3.236.901
<i>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	<i>3.411.760</i>	<i>3.398.956</i>
IV - Disponibilità liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	14.408.519	2.064.644
3) danaro e valori in cassa	4.060	1.035
<i>Totale disponibilità liquide</i>	<i>14.412.579</i>	<i>2.065.679</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>21.668.348</i>	<i>7.320.357</i>
D) Ratei e risconti	343.750	62.237
<i>Totale attivo</i>	<i>29.079.295</i>	<i>17.950.992</i>

Stato Patrimoniale Passivo	30/06/2023	31/12/2022
A) Patrimonio netto	-496.253	5.784.538
I - Capitale	60.000	60.000
III - Riserve di rivalutazione	955.761	4.029.877
IV - Riserva legale	12.000	12.000
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	141.334	162.055
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	524.840	1.352.559
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-2.190.188	168.047
Totale patrimonio netto	-496.253	5.784.538
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.691.019	1.741.927
Totale fondi per rischi ed oneri	1.691.019	1.741.927
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	428.558	413.093
D) Debiti		
4) debiti verso banche	3.150.378	3.650.855
esigibili entro l'esercizio successivo	1.021.141	1.012.563
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.129.237	2.638.292
7) debiti verso fornitori	2.626.855	1.518.199
esigibili entro l'esercizio successivo	2.626.855	1.518.199
12) debiti tributari	2.259.613	1.680.528
esigibili entro l'esercizio successivo	2.259.613	1.680.528
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.600	42.799
esigibili entro l'esercizio successivo	21.600	42.799
14) altri debiti	19.397.525	3.099.186
esigibili entro l'esercizio successivo	19.397.525	3.099.186
Totale debiti	27.455.971	9.991.567
E) Ratei e risconti	-	19.867
Totale passivo	29.079.295	17.950.992

Conto Economico	30/06/2023	30/06/2022
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.610.043	6.391.980
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	134.909	275.513
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	134.909	275.513
<i>Totale valore della produzione</i>	7.744.952	6.667.493
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.982.108	4.887.090
7) per servizi	4.180.415	3.379.958
8) per godimento di beni di terzi	203.362	153.800
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	390.617	264.232
b) oneri sociali	95.875	91.362
c) trattamento di fine rapporto	19.920	14.625
e) altri costi	875	-
<i>Totale costi per il personale</i>	507.287	370.219
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	305.509	251.058
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	7.682	56.037
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	313.191	307.095
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-83.265	-
14) oneri diversi di gestione	499.470	1.736.299
<i>Totale costi della produzione</i>	10.602.568	10.834.461
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-2.857.616	-4.166.968
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	44.507	1.917
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	44.507	1.917
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	44.507	1.917
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	62.126	105.058
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	62.126	105.058
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	-17.619	-103.141
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	-2.875.235	-4.270.109
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte differite e anticipate	-685.047	-
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	-685.047	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	-2.190.188	-4.270.109

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	30/06/2023	31/12/2022
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	-2.190.188	168.047
Imposte sul reddito		412.204
Interessi passivi/(attivi)	17.619	182.556
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-2.172.569	762.807
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	19.920	81.945
(Utilizzo fondi)	-50.908	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	313.191	636.394
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		-160.903
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		-121.058
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	282.203	436.378
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	-1.890.366	1.199.185
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-83.265	
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-1.391.742	30.507
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.108.656	200.821
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-281.513	-49.481
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-19.867	-2.664
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	16.042.392	-18.651
Totale variazioni del capitale circolante netto	15.374.661	160.532
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	13.484.295	1.359.717
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-17.619	-182.556
(Imposte sul reddito pagate)		-130.815
(Utilizzo dei fondi)	-4.455	-102.553
Totale altre rettifiche	-22.074	-415.924
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	13.462.221	943.793
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-131.730	-13.710
Disinvestimenti	42	
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-449.631	-263.609
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		-69.717
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-33.525	-231.086
Altre variazioni degli strumenti derivati		160.903
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-614.844	-417.219
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Altre variazioni debiti verso banche	4.880	
(Rimborso finanziamenti)	-505.357	-425.188
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-500.477	-425.188
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	12.346.900	101.386
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.064.644	1.951.272
Danaro e valori in cassa	1.035	13.021
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.065.679	1.964.293
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	14.408.519	2.064.644
Danaro e valori in cassa	4.060	1.035
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	14.412.579	2.065.679

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

Signori Consiglieri,

la presente relazione semestrale è stata predisposta in conformità al dettato dell'art. 19 del d.lgs. 127/91 integrato dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC"), con particolare riferimento per il contenuto all'OIC 30.

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

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2023.

La pubblicazione della relazione semestrale al 30 giugno 2023 è stata autorizzata con delibera degli amministratori del 29 settembre 2023.

I valori esposti negli schemi della relazione finanziaria e in nota integrativa sono espressi in unità di euro.

CRITERI DI FORMAZIONE

REDAZIONE DELLA RELAZIONE FINANZIARIA

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

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

PRINCIPI DI REDAZIONE

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

Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. 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 oggetto della presente relazione presenta una perdita di Euro -2.2 milioni, inferiore rispetto alla perdita rilevata nel corrispondente periodo dell'esercizio 2022

(pari ad Euro -4,3 milioni), che porta il patrimonio netto della società al 30 giugno 2023 ad un valore negativo di Euro -0,5 milioni e, conseguentemente, nella fattispecie di cui all'art. 2447 del codice civile.

Pur ricorrendo i presupposti per l'applicazione dell'art. 2447 cc., l'organo amministrativo ha redatto la presente relazione utilizzando principi di continuità e non ha ritenuto necessario prendere i provvedimenti previsti dalla legge in quanto la perdita al 31 agosto 2023 risulterebbe completamente assorbita e, in base all'andamento gestionale, l'utile di periodo dovrebbe essere tale da riportare il patrimonio netto al di sopra dei limiti di legge.

I motivi della perdita registrata al 30 giugno 2023 sono da ascrivere alla circostanza che la società è esposta al fenomeno della stagionalità, da cui deriva una concentrazione dei ricavi prevalentemente nel periodo estivo con punte nei mesi di luglio ed agosto, mentre la distribuzione dei costi non segue lo stesso andamento nel corso dell'anno.

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

Nel processo di verifica del presupposto della continuità aziendale il Consiglio ha quindi attentamente valutato i risultati raggiunti dall'attività nel periodo appena concluso ed i dati confortanti relativi alle prenotazioni raccolte oltre ai dati derivanti dal piano industriale che evidenzia utili e flussi futuri significativamente positivi.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL PROSPETTO DELLA RELAZIONE FINANZIARIA

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

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

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

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

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

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

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

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E DI ADATTAMENTO

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che le voci dello stato patrimoniale e del rendiconto finanziario sono state comparate con i saldi risultanti dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2022, mentre le voci del conto economico sono state comparate con le corrispondenti al 30 giugno 2022.



CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

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

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

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

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 stato rilevato 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.

Terreni e fabbricati

I terreni, non esaurendo nel tempo la loro utilità, non sono stati ammortizzati.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

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

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

Crediti

Riguardo ai crediti verso imprese controllate, si specifica che si tratta del finanziamento erogato a favore della EMMA VILLAS EVENTI S.r.l., pari ad Euro 2.207.

Altri titoli

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

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

Operazioni di locazione finanziaria

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

Rimanenze

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

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

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

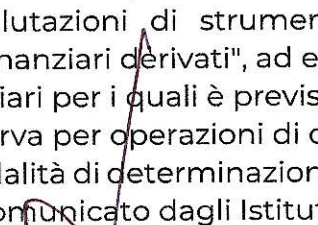
Per i crediti iscritti in bilancio è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione. Pertanto, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta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

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

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Strumenti finanziari derivati attivi

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



Altri titoli

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

denaro, al valore nominale;

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

Ratei e risconti attivi

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

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

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

Patrimonio netto

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

Per i debiti iscritti in bilancio è stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del

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

Ratei e risconti passivi

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

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

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

Ricavi

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

Costi

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

Imposte

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

ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

NOTA INTEGRATIVA, ATTIVO

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

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 30 giugno 2023 ammontano ad Euro 6.681.140. La composizione e movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali è la seguente:

	Costi di impianto e ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	687.779	-	271.465	959.244
Rivalutazioni	-	6.400.000	-	6.400.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	287.755	355.840	178.631	822.226
Valore di bilancio	400.024	6.044.160	92.834	6.537.018
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	244.079	-	205.552	449.631
Ammortamento dell'esercizio	100.369	176.640	28.500	305.509
Totale variazioni	143.710	(176.640)	177.052	144.122
Valore di fine esercizio				
Costo	931.858	-	477.017	1.408.875
Rivalutazioni	-	6.400.000	-	6.400.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	388.124	532.480	207.131	1.127.735
Valore di bilancio	543.734	5.867.520	269.886	6.681.140

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

Descrizione	Dettaglio	30/06/2023	31/12/2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese d'impianto e ampliamento	168.459	215.156	(46.697)	(22)
	Spese ricerca e sviluppo	335.645	132.168	203.477	154
	Progetto Net Strategy	39.630	52.700	(13.070)	(25)
	Totale	543.734	400.024	143.710	

Nella voce "Costi d'impianto ed ampliamento", oltre ai costi di impianto sostenuti in fase di costruzione della società e dell'azienda, vi sono le spese sostenute per ampliare e sviluppare la struttura societaria e per incrementare la capacità operativa dell'azienda. In particolare vi è tutta la consulenza ricevuta da vari professionisti (legali, commercialisti, GAPT, REACT ecc.) per l'espansione effettiva dell'attività in direzioni precedentemente non perseguite (lo sviluppo del RE-HOME, lo sviluppo degli algoritmi di valutazione delle strutture ricettive, l'attività di accrescimento delle competenze interne, l'attività propedeutica per l'acquisizione di aziende, ecc.).

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

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

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

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

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

Descrizione	Dettaglio	30/06/2023	31/12/2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>					
	Marchio EMMA VILLAS	5.867.520	6.044.160	(176.640)	(3)
	Totale	5.867.520	6.044.160	(176.640)	

Immobilizzazioni Materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 7.682, le immobilizzazioni materiali ammontano ad € 143.814.

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	3.830.698	2.592	13.046	236.459	4.082.795
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	96.756	-	1.742	195.160	293.658
Valore di bilancio	3.733.942	2.592	11.304	41.299	3.789.137
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	20	131.710	131.730
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	3.733.942	1.234	146	34.049	3.769.371
Ammortamento dell'esercizio	-	-	1.320	6.362	7.682
Totale variazioni	(3.733.942)	(1.234)	(1.446)	91.299	(3.645.323)
Valore di fine esercizio					
Costo	-	1.358	12.920	334.120	348.398
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	3.062	201.522	204.584
Valore di bilancio	-	1.358	9.858	132.598	143.814

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

DESCRIZIONE	VALORE INIZIO ESERCIZIO	INCREMENTI (ACQUISIZIONI)	DECREMENTI (SCISSIONE)	DECREMENTI (DISMISSIONI)	AMM.TI	VALORE FINE ESERCIZIO
Terreni e fabbricati	3.733.942		(3.733.942)			-
Impianti e macchinario	2.592		(1.192)	(42)		1.358
Attrezzature ind.li e comm.li	11.304	20	(146)		(1.320)	9.858
Altre immob.ni materiali	41.299	131.710	(34.049)		(6.362)	132.598
TOTALI:	3.789.137	131.730	(3.769.329)	(42)	(7.682)	143.814

Come indicato nella tabella sopra riportata, i decrementi rispetto all'esercizio precedente derivano dai beni confluiti nella FOLLIA S.r.l. a seguito dell'operazione di scissione già sopra descritta.

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.

Si specifica che, rispetto al bilancio al 31/12/2022 non è più presente il contratto di leasing immobiliare con ICCREA BANCAIMPRESA, in quanto quest'ultimo è stato trasferito alla FOLLIA S.r.l. per effetto dell'atto di scissione con quest'ultima.

Sono invece stati sottoscritti n. 2 nuovi contratti di leasing mobiliare aventi ad oggetto altrettante autovetture, con FCA BANK e AUDI FINANCIAL SERVICES

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	203.760
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	16.269
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	56.059

Immobilizzazioni Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie al 30 giugno 2023 ammontano a Euro 242.243, pertanto non risultano variazioni rispetto al 31 dicembre 2022, come dettagliato nei paragrafi seguenti.

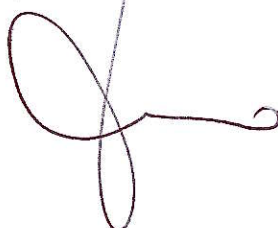
Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Totale partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	238.086	238.086
Valore di bilancio	238.086	238.086
Valore di fine esercizio		
Costo	238.086	238.086
Valore di bilancio	238.086	238.086

Variazioni e scadenza e dei crediti ed altri titoli immobilizzati

Nella seguente tabella vengono espone 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	2.207	2.207
Altri titoli	1.950	1.950	1.950
Totale	4.157	4.157	4.157

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 stato firmato un impegno al trasferimento della quota di partecipazione a FOLLIA S.R.L..

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
EMMA VILLAS EVENTI S.R.L.	CHIUSI (SI)	01398490522	10.000	1	9.927	7.000	70,000	1.750
EMV INTERNATIONAL LTD	INGHILTERRA		114	30.769	30.883	95	83,000	236.336
Totale								238.086

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

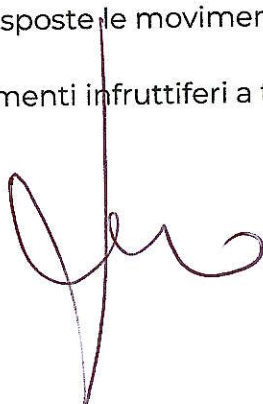
Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie in oggetto.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Totale crediti immobilizzati
ITALIA	2.207	2.207
Totale	2.207	2.207

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

Nella seguente tabella vengono espresse 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	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
EMMA VILLAS EVENTI SRL	2.207	2.207	-
Totale	2.207	2.207	-

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.

	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
prodotti finiti e merci	83.265	83.265
Totale	83.265	83.265

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	832.486	1.391.742	2.224.228	2.224.228
Crediti tributari	138.619	17.472	156.091	156.091
Imposte anticipate	-	634.139	634.139	-
Crediti verso altri	884.617	(138.331)	746.286	746.286
Totale	1.855.722	1.905.022	3.760.744	3.126.605

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

Per quanto concerne i crediti tributari, sono così composti:

- Acconti Ires: euro 88.703;

- Acconti Irap: euro 37.228;
- Iva: euro 12.353;
- Ritenute su interessi attivi: euro 2.807;
- Crediti d'imposta vari: euro 15.000;

I crediti verso altri sono costituiti come segue:

- Acconti a proprietari: euro 713.507;
- Depositi cauzionali: euro 27.950;
- Clienti c/anticipi: - euro 24.971;
- Altri crediti verso dipendenti: euro 29.800.

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 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	438.272	156.091	634.139	746.286	1.974.788
ALTRI PAESI UE	906.560	-	-	-	906.560
EXTRA UE	879.396	-	-	-	879.396
Totale	2.224.228	156.091	634.139	746.286	3.760.744

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

Descrizione voce	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
strumenti finanziari derivati attivi	162.055	(20.721)	141.334
altri titoli	3.236.901	33.525	3.270.426
Totale	3.398.956	12.804	3.411.760

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

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

Tutto quanto sopra, come dettagliato nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	VALORE AL 30/06/2023	VALORE AL 31/12/2022
Polizza Unicredit Unibonus business	€ 475.585	€ 445.585
Polizze Unicredit Life bonus stars	€ 1.014.728	€ 1.014.728
Polizze Unicredit Uniplan bonus	€ 326.576	€ 322.201
Polizze Unicredit Unigarantito	€ 100.000	€ 100.000
Fondo Fideuram	€ 122.385	€ 123.238
Fondi di investimento Sicav/Sicaf	€ 1.031.149	€ 1.031.149
Fondo BNL	€ 200.003	€ 200.000
Totali:	€ 3.270.426	€ 3.236.901

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	2.064.644	12.343.875	14.408.519
danaro e valori in cassa	1.035	3.025	4.060
Totale	2.065.679	12.346.900	14.412.579

Il saldo al 30/06/2023 della presente voce comprende anche n. 2 rapporti di *time deposit*, sottoscritti dalla società con BNL, ciascuno per l'importo di Euro 1.500.000, con scadenza rispettivamente il 09/11/2023 ed il 27/12/2023.

RATEI E RISCOINTI ATTIVI

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	843	(411)	432
Risconti attivi	61.394	281.924	343.318
Totale ratei e risconti attivi	62.237	281.513	343.750

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCOINTI		
	Ratei attivi su competenze bancarie	432
	Risconti attivi su competenze portali	281.924
	Risconti attivi su leasing	61.394
	Totale	343.750

ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI

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

NOTA INTEGRATIVA, PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

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

PATRIMONIO NETTO

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento alla data del 30/06/2023, nelle tabelle seguenti vengono esposte 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	60.000	-	-	-	60.000
Riserve di rivalutazione	4.029.877	-	3.074.116	-	955.761
Riserva legale	12.000	-	-	-	12.000
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	162.055	-	20.721	-	141.334
Utili (perdite) portati a nuovo	1.352.559	168.047	995.766	-	524.840
Utile (perdita) dell'esercizio	168.047	(168.047)	-	(2.190.188)	(2.190.188)
Totale	5.784.538	-	4.090.603	(2.190.188)	(496.253)

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	60.000	Capitale		-
Riserve di rivalutazione	955.761	Capitale	A;B	955.761
Riserva legale	12.000	Utili	B	12.000
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	141.334			-
Utili (perdite) portati a nuovo	524.840	Utili	A;B;C	524.840
Totale	1.693.935			1.492.601
Quota non distribuibile				967.761
Residua quota distribuibile				524.840
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro				

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	162.055	20.721	141.334

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 1.691.019 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	1.741.927	50.908	(50.908)	1.691.019
Totale	1.741.927	50.908	(50.908)	1.691.019

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Nella seguente tabella vengono espone 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	413.093	19.920	4.455	15.465	428.558
Totale	413.093	19.920	4.455	15.465	428.558

DEBITI

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	3.650.855	(500.477)	3.150.378	1.016.263	2.129.237
Debiti verso fornitori	1.518.199	1.108.656	2.626.855	2.626.855	-
Debiti tributari	1.680.528	579.085	2.259.613	2.259.613	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	42.799	(21.199)	21.600	21.600	-
Altri debiti	3.099.186	16.298.339	19.397.525	19.397.525	-
Totale	9.991.567	17.464.404	27.455.971	25.837.683	2.129.237

Debiti verso banche

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

Voce	Debiti per finanziamenti a medio termine	Totale
Debiti verso banche	3.150.378	3.150.378

Rispetto all'esercizio precedente, sono state rimborsate le rate scadute dei suddetti finanziamenti per l'importo complessivo di Euro 505.357.

Tutto quanto sopra, come da dettaglio seguente:

	Importi 30/06/2023	Importi 31/12/2022	Variazione	Scadenza
Carta di credito Intesa	4.880		4.880	
Mutuo San Paolo 66287508	198.188	248.530	(50.343)	23/05/2025
Finanziamento INTESA 46210006	1.546.901	1.794.428	(247.527)	10/06/2026
Finanziamento BNL 6152100	812.500	937.500	(125.000)	15/09/2026
Finanziamento UNICREDIT 8715917	587.910	670.397	(82.487)	31/12/2026
Totali:	3.150.378	3.650.855	(500.477)	

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 30/06/2023	Importo 31/12/2022	Variazione
<i>Debiti verso fornitori</i>		2.626.855	1.518.199	1.108.656

Debiti tributari

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

Descrizione	Dettaglio	Importo 30/06/2023	Importo 31/12/2022	Variazione
<i>Debiti tributari</i>				
	Iva	1.613.989	963.315	650.674
	Ritenute su redditi lav. Autonomo	29.853	42.786	(12.933)
	Ritenute Irpef dipendenti	21.794	43.770	(21.976)
	Ritenute d'acconto proprietari	162.173	198.853	(36.680)
	Ires	294.886	294.886	-
	Irap	136.918	136.918	-
	Totale	2.259.613	1.680.528	579.085

Si precisa che, successivamente alla data di riferimento della presente relazione, è stato pagato mediante ravvedimento operoso parte del debito Iva, per Euro 609.866 oltre sanzioni per Euro 17.343 e interessi per Euro 7.562.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

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

Descrizione	Dettaglio	Importo 30/06/2023	Importo 31/12/2022	Variazione
<i>Debiti verso istituti di previdenza sociale</i>				
	INPS dipendenti	74	28.510	(7.224)
	INPS amministratore	21.526	14.289	(6.633)
	INAIL			(40)
	Totale	21.600	42.799	(13.897)

Altri debiti

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

Descrizione	Dettaglio	Importo 30/06/2023	Importo 31/12/2022	Variazione
<i>Altri debiti</i>				
	Clienti c/anticipi	19.231.989	2.838.372	16.393.617
	Compensi amministratore	42.250	42.250	-
	Sindacati c/ritenute	342	452	(110)
	Gestione rimborsi sinistri	4.904	5.149	(245)
	Rimborsi utenze proprietari	(81.194)		(81.194)
	Debiti verso il personale	199.234	212.963	(13.729)
	Totale	19.397.525	3.099.186	16.298.339

Per quanto concerne la voce "clienti c/anticipi", si tratta degli anticipi ricevuti da clienti al 30/06/2023 ma relativi a soggiorni ancora da effettuarsi. Ciò in quanto l'azienda riscuote, all'atto della prenotazione, il 30% del costo del soggiorno.

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
ITALIA	3.150.378	2.361.635	2.259.613	21.600	19.397.525	27.190.751
ALTRI PAESI UE	-	173.950	-	-	-	173.950
EXTRA-UE	-	91.270	-	-	-	91.270
Totale	3.150.378	2.626.855	2.259.613	21.600	19.397.525	27.455.971

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

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

	Importo 30/06/2023	Importo 31/12/2022	Variazione
Ratei passivi	-	19.867	(19.867)
Totale ratei e risconti passivi	-	19.867	(19.867)

NOTA INTEGRATIVA, CONTO ECONOMICO

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

VALORE DELLA PRODUZIONE

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 30/06/2023	Importo 30/06/2022	Variazione
Ricavi per locazioni e soggiorni	7.610.043	6.391.980	1.218.063
Totale	7.610.043	6.391.980	1.218.063

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 30/06/2023
ITALIA	1.231.932
ALTRI PAESI UE	3.195.421
EXTRA UE	3.182.690
Totale	7.610.043

Il Valore della Produzione al 30 giugno 2023 ammonta ad Euro 7.744.952 e registra un incremento significativo rispetto al primo semestre 2022 (Euro 6.667.493). L'incremento dei ricavi riflette il processo di consolidamento intrapreso da Emma Villas in un mercato sempre più in crescita.

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

Descrizione	Valore 30/06/2023	Valore 30/06/2022
Sopravvenienze attive varie	6.217	36.232
Arrotondamenti attivi	281	50
Altri proventi	1.762	72.131
Recessi anticipati	126.649	167.100
Totale	134.909	275.513

COSTI DELLA PRODUZIONE

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

Descrizione	Valore 30/06/2023	Valore 30/06/2022	Variazione
Costi per materie prime	4.982.108	4.887.090	95.018
Costi per servizi	4.180.415	3.379.958	800.457
Costi per godimento beni di terzi	203.362	153.800	49.562
Costi per il personale:			
Salari e stipendi	390.617	264.232	126.385
Oneri sociali	95.875	91.362	4.513
Trattamento di fine rapporto	19.920	14.625	5.295
Trattamento di quiescenza e simili			
Altri costi	875		875
Ammortamenti e svalutazioni:			
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	305.509	251.058	54.451
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	7.682	56.037	-48.355
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle			
Variazione delle rimanenze	-83.265		-83.265
Oneri diversi di gestione	499.470	1.736.299	-1.236.829
Totale	10.602.568	10.834.461	-231.893

Relativamente ai costi del personale, si segnala che l'incremento rispetto al 30 giugno 2022 è dovuto al trasferimento ad EMMA VILLAS dei dipendenti delle società incorporate LE VILLE DI CHIARA S.r.l. ed EMMINA S.r.l., con conseguente aumento del numero di lavoratori medi da n. 28 al 30/06/2022 a n. 34 al 30/06/2023.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Composizione dei proventi da partecipazione

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	53.513	8.613	62.126

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 30/06/2023	Importo 30/06/2022
<i>Interessi ed altri oneri finanziari</i>			
	Interessi passivi c/c	1	5.934
	Interessi passivi su finanziamenti	52.028	64.132
	Altri interessi passivi	8.598	24.424
	Oneri finanziari banche	1.484	5.541
	Oneri finanziari diversi	15	5.027
	Totale	62.126	105.058

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

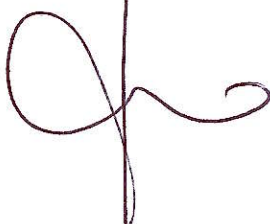
Nel semestre oggetto del presente bilancio non sono stati realizzati elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali.

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

Voce di costo	Importo	Natura
Consulenza su operazioni straordinarie	38.424	Natura straordinaria

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

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



Imposte differite e anticipate

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

Sono state inoltre stanziare imposte anticipate per l'importo di Euro 634.139 a fronte della perdita fiscale del semestre. Si precisa che sussistono i presupposti per la recuperabilità delle imposte anticipate, in quanto la società, al 31/08/2023, presenta un utile che assorbirà le imposte anticipate.

NOTA INTEGRATIVA, RENDICONTO FINANZIARIO

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

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

Il suddetto rendiconto evidenzia un flusso finanziario dell'attività operativa pari ad Euro 13.462.221.

Tale flusso positivo è stato in parte assorbito per la copertura dei flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento (-Euro 614.844) e dall'attività di finanziamento (-Euro 500.477).

Pertanto, al netto delle suddette attività di investimento e finanziamento, nel corso dell'esercizio è stato realizzato un incremento complessivo di liquidità di Euro 12.346.900.

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	3	28	2	1	34

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

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

	Amministratori
Compensi	143.102

COMPENSI AL REVISORE LEGALE O SOCIETÀ DI REVISIONE

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

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	9.000	9.000

CATEGORIE DI AZIONI EMESSE DALLA SOCIETÀ

Il capitale sociale, alla data del 30/06/2023, non era rappresentato da azioni.

Pertanto, con verbale di assemblea straordinaria del 13/07/2023, è stata deliberata la trasformazione della Società dalla sua attuale forma giuridica in quella di società per azioni, con capitale suddiviso in n. 6.000.000 (seimilioni) azioni ordinarie, prive di indicazione del valore nominale espresso, non rappresentate da certificati azionari e dematerializzate.

TITOLI EMESSI DALLA SOCIETÀ

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

DETTAGLI SUGLI ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETÀ

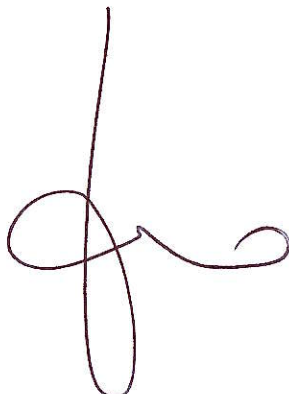
La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6 del codice civile.

IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

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

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

SOCIETÀ' CONCEDENTE	N. CONTRATTO	CANONI A SCADERE
PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA	CN 85344	€ 35.351
FCA BANK	7001133952	€ 9.328
AUDI FINANCIAL SERVICES	1079737	€ 21.795
TOTALI:		€ 66.474



	Importo
Impegni	66.474
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	-

INFORMAZIONI SUI PATRIMONI E I FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che al 30.06.2023 non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data del 30.06.2023 non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

INFORMAZIONI SULLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

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

- EMMA VILLAS EVENTI S.R.L.: al 30/06/2023 EMMA VILLAS presenta un finanziamento infruttifero, con restituzione prevista nel lungo periodo, erogato a favore della EMMA VILLAS EVENTI per Euro 2.207 classificata nelle Immobilizzazioni Finanziarie.
- EMMA VILLAS VITT S.S.D. A R.L.: nel corso dell'esercizio 2023 e sino alla data di riferimento della presente relazione, la società presenta costi per servizi pari ad Euro 584.939 relativi alla sponsorizzazione della società sportiva Emma Villas Aubay Siena, militante nel corso della stagione sportiva 2022/2023 in SuperLega.
- EMV INTERNATIONAL LTD: al 30/06/2023 la società presenta ricavi delle vendite e delle prestazioni pari ad Euro 72.558 relativi a ricavi per locazioni e soggiorni, nonché costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci per Euro 73.328 legati a costi di acquisizione di immobili a disposizione della società nel corso dell'Esercizio 2023.
- FOLLIA S.R.L.: La società, alla data del 30/06/2023 ha sostenuto costi per godimento per beni di terzi per Euro 13.627 relativi ai contratti di locazioni di immobili sottoscritti nel corso dell'esercizio 2023.
 - 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;
- 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;
- 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.

Si dà atto inoltre che, con atto di scissione del 20/12/2022, iscritto presso la c.c.i.a.a. in data 01/02/2023, è stata eseguita l'operazione di scissione dei due rami d'azienda di proprietà della società e più precisamente:

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

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

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

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

Crediti verso le consociate iscritti nelle Immobilizzazioni

Descrizione	30/06/2023	31/12/2022	Variazione assoluta
EMMA VILLAS EVENTI SRL	2.207	2.207	-
Totali	2.207	2.207	-

Costi sostenuti nei confronti delle società consociate

Descrizione	30/06/2023	30/06/2022	Variazione assoluta
EMMA VILLAS VITT S.S.D. A R.L.	584.939	509.508	75.431
EMV INTERNATIONAL LTD	73.328	53.605	19.723
FOLLIA S.R.L.	13.627	-	13.627
<i>Totali</i>	<i>671.894</i>	<i>563.113</i>	<i>108.781</i>

Ricavi realizzati nei confronti delle società consociate

Descrizione	30/06/2023	30/06/2022	Variazione assoluta
EMV INTERNATIONAL LTD	72.558	-	72.558
<i>Totali</i>	<i>72.558</i>	<i>-</i>	<i>72.558</i>

INFORMAZIONI SUGLI ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE
Nel corso del primo semestre 2023 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, 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 (seimilioni) azioni ordinarie, prive di indicazione del valore nominale espresso, non rappresentate da certificati azionari e dematerializzate.

Inoltre, ai sensi dell punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, si segnala che in data 29/09/2023 la società è stata ammessa alle negoziazioni sul mercato EURONEXT GROWTH MILAN.

In data 29/09/2023 la Società ha concluso positivamente il percorso di IPO (Initial Public Offering) con l'inizio delle negoziazioni delle azioni ordinarie sul mercato Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

Attraverso l'operazione di IPO, la Società ha collocato complessive n. 1.060.000 azioni ordinarie di nuova emissione (comprensive dell'opzione greenshoe), ad un prezzo di offerta pari 3,30 euro per azione, per un controvalore di circa 3,5 milioni di euro. Il capitale sociale di Emma Villas S.p.A. ammonta a 69.695 euro ed è composto da n. 6.969.500 azioni ordinarie prive di valore nominale. Il Consiglio di Amministrazione, in data 26 settembre 2023 ha deliberato di determinare il prezzo di sottoscrizione delle azioni ordinarie di nuova emissione da collocarsi nell'ambito della Quotazione in Euro 3,30 (comprensivo di sovrapprezzo) per ciascuna azione ordinaria, determinando altresì che un importo pari ad Euro 0,01 sia imputato a capitale sociale e un importo pari ad Euro 3,29 sia imputato a sovrapprezzo.

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 91.351;

- 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 49.983.

Tali prodotti derivati, in osservanza di quanto disposto dall'OIC 32, sono stati iscritti in bilancio per un valore pari al proprio fair value, il quale, in assenza di evidenze di mercato, è stato assunto pari al mark to market al 30/06/2023 comunicato dagli Istituti di Credito, per complessivi Euro 141.334. In contropartita è stata costituita la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi, di pari importo.

ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

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

AZIONI PROPRIE

La società al 30/06/2023 non detiene azioni proprie in portafoglio.

AZIONI/QUOTE DELLA SOCIETÀ CONTROLLANTE

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 nn. 3 e 4 del codice civile, si precisa che la EMMA VILLAS S.p.A., nel corso del primo semestre 2023, non ha posseduto azioni o quote della controllante in quanto non sussiste alcuna società controllante.

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI DELLA SOCIETÀ

Come 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 (seimilioni) azioni ordinarie, prive di indicazione del valore nominale espresso, non rappresentate da certificati azionari e dematerializzate.

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

Nella relazione finanziaria al 30.06.2023 della EMMA VILLAS S.P.A. non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per un valore superiore al loro fair value.



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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta di aver ricevuto nel semestre oggetto della presente relazione:

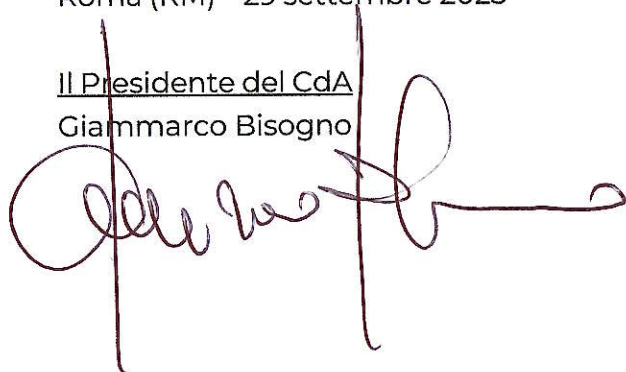
- misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, ai sensi del D.L. 34/2020, per l'importo complessivo di Euro 8.841,00;
- misure urgenti in materia di sostegno alle imprese e agli operatori economici, di lavoro, salute e servizi territoriali, connesse all'emergenza da COVID-19, ai sensi del D.L. 41/2021, per l'importo complessivo di Euro 150.000,00;
- Credito di Imposta per le Sponsorizzazioni Sportive, per l'importo complessivo di Euro 59.670,00.

EMMA VILLAS S.p.A.

Roma (RM) – 29 settembre 2023

Il Presidente del CdA

Giammarco Bisogno

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Giammarco Bisogno', is written over the printed name. The signature is stylized with a large initial 'G' and a long horizontal stroke at the end.

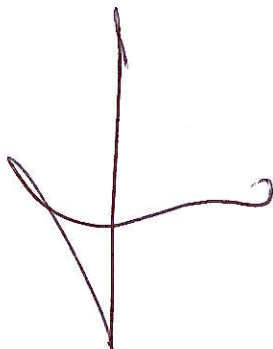


Emma Villas S.p.A.

Relazione di revisione contabile
limitata sul bilancio intermedio

Bilancio al 30 giugno 2023

Protocollo RC105732023BD0338



Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio intermedio

Al Consiglio di Amministrazione della
Emma Villas S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegata Relazione finanziaria semestrale, costituita dallo stato patrimoniale al 30 giugno 2023, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative della Emma Villas S.p.A. per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2023. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione della Relazione finanziaria semestrale che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al principio contabile OIC 30. E' nostra la responsabilità di esprimere delle conclusioni sulla Relazione finanziaria semestrale sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto in conformità all'International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". La revisione contabile limitata del bilancio intermedio consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità agli International Standards on Auditing e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio intermedio.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che l'allegata Relazione finanziaria semestrale della Emma Villas S.p.A. per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2023, non fornisca una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Emma Villas S.p.A., in conformità al principio contabile OIC 30.

Richiamo d'Informativa

Richiamiamo l'attenzione su quanto riportato nel paragrafo "Continuità aziendale ed evoluzione prevedibile della gestione" della relazione sulla gestione in cui gli Amministratori, in presenza di un patrimonio netto negativo alla fine del semestre 2023 di circa Euro 496 mila, che include una perdita di circa Euro 2.190 mila, ed una posizione finanziaria netta alla stessa data positiva per circa Euro 14.674 mila, descrivono le motivazioni della perdita e le assunzioni sulla base delle quali hanno predisposto la relazione finanziaria semestrale secondo il presupposto della continuità aziendale.

Le nostre conclusioni non sono espresse con rilievi con riferimento a tale aspetto.

Altri aspetti

Il prospetto del conto economico presenta ai fini comparativi i dati del corrispondente periodo dell'esercizio precedente, relativi al periodo di 6 mesi al 30 giugno 2022, che non sono stati sottoposti ad attività di revisione da parte nostra.

Roma, 29 settembre 2023

BDO Italia S.p.A.


Alessandro Fabiano

Socio

