

EMMA VILLAS: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA IL PROGETTO DI BILANCIO DI ESERCIZIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2024

SALGONO I RICAVI E CRESCE ANCORA IL NUMERO DI VILLE GESTITE IN ESCLUSIVA COME IL NUMERO DELLE SETTIMANE PRENOTATE

Principali risultati consolidati dell'esercizio 2024:

- **Ricavi delle vendite e delle prestazioni** pari a Euro 34,3 milioni
- **Valore della produzione** pari a Euro 34,7 milioni
- **EBITDA** pari a Euro - 0,74 milioni (EBITDA Margin pari al -2%)
- **EBITDA Adjusted** pari a Euro 0,59 (EBITDA Adjusted Margin pari al 2%)
- **EBIT** pari a Euro -1,9 milioni
- **Risultato netto** pari a Euro -1,5 milioni
- **Indebitamento Finanziario Netto** pari a Euro 1,0 milioni

Chiusi (SI), 31 marzo 2025 – Il Consiglio di Amministrazione di Emma Villas S.p.A. (“**Società**” o “**Emma Villas**”), azienda leader in Italia nel settore del *vacation rental* (affitti brevi di ville e tenute di pregio), le cui azioni sono negoziate sul segmento Euronext Growth Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., riunitosi in data odierna, ha esaminato e approvato il Progetto di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, redatto secondo i principi contabili emanati dall’Organismo Italiano di Contabilità (“OIC”), e da sottoporre all’Assemblea degli Azionisti.

Giammarco Bisogno, CEO di Emma Villas, ha dichiarato: “Il 2024 è stato un anno sfidante, in cui abbiamo investito molto per consolidare e rafforzare il nostro posizionamento in un mercato divenuto maturo. Il piano di investimenti è stato orientato alla crescita del portfolio, al mantenimento del vantaggio competitivo nel medio lungo termine e alla tutela nel tempo della relazione con i proprietari, collaborazioni solide che rappresentano il vero asset aziendale. Gli investimenti hanno riguardato l’acquisizione di portfolio in regioni target per l’azienda e all’estero, il property management, l’ampliamento dei canali di vendita e lo sviluppo tecnologico, oggi leva imprescindibile del nostro business: queste linee di investimento hanno richiesto energie e risorse e lo hanno fatto in uno scenario complesso sul piano congiunturale. L’incremento del numero di ville gestite in esclusiva incide positivamente sulla crescita del fatturato complessivo e sulle vendite, ma allo stesso tempo si riflette nell’aumento dei costi, che, nel nostro settore sono più impattanti il primo anno, per poi generare flussi e margini di ricavo migliori negli anni successivi tali da remunerare l’investimento iniziale generando dei ritorni per la società nel medio termine. Il 2024 - prosegue Bisogno - è stato dedicato al supporto delle strategie di crescita e di sviluppo implementate dalla Società, anche per linee esterne, il cui beneficio economico sarà sicuramente più evidente a partire dai prossimi mesi”.

Per il primo anno il Consiglio di amministrazione di Emma Villas ha approvato anche il Bilancio consolidato al 31 Dicembre 2024, il cui perimetro include i bilanci integrali delle società interamente controllate, ovvero: EMV International Ltd (detenuta al 100% dal novembre 2023), Marche Holiday Villas Srl (acquisita nel mese aprile 2024 e detenuta al 100%), e la Società Domus Rental Srl (detenuta al 100%). Per quest'ultima, essendo stata acquisita alla fine del mese di luglio 2024, si specifica che verrà consolidato solo lo Stato Patrimoniale.

Le controllate del Gruppo Emma Villas al 31/12/2024 sono le seguenti:

Emv International Ltd – Società con un brand conosciuto e un portfolio storico di n. 27 ville Premium – Luxury in esclusiva, principalmente focalizzato in Sicilia. La Società, negli anni, ha consolidato una relazione con i proprietari di ville grazie alla capacità del Management e all'efficienza nella gestione delle proprietà. EMV Int. vanta un portfolio conosciuto sui principali canali di vendita internazionali (OTA) e un network di canali B2B; la società offre inoltre alla propria clientela experiences tipiche del territorio per arricchire il soggiorno.

Marche Holiday Villas Srl - Società storica nella regione delle Marche che opera nel segmento villa rentals attraverso il brand "Marche Holiday", affermato in oltre 15 anni di attività e con un portfolio di 24 ville premium in esclusiva. La società ha consolidato un network di relazioni a livello locale e internazionale, lavorando con i principali canali per la commercializzazione del prodotto, proponendosi anche, in coerenza con la visione del Gruppo, nell'organizzazione per gli ospiti di *experiences* in grado di promuovere la bellezza e le tipicità del territorio.

Domus Rental Srl – La Società ha una forte caratterizzazione territoriale nell'area del Lago di Garda e dispone di un portfolio di 75 unità, di cui 25 ville e 50 appartamenti per il rental. Il Management team opera nel settore da oltre 15 anni, con un modello di business consolidato (no capital intensive) che prevede revenue sharing tra società e i proprietari sulla base degli effettivi ricavi di vendita. Il contratto con i proprietari è sempre in esclusiva, non prevede garanzie di budget, ma si basa su una consolidata relazione con i proprietari (italiani ed esteri) attraverso la leva del "property management".

PRINCIPALI RISULTATI CONSOLIDATI AL 31 DICEMBRE 2024

- **Ricavi delle vendite e delle prestazioni** pari a Euro 34,3 milioni
- **Valore della produzione** pari a Euro 34,7 milioni
- **EBITDA** pari a negativi Euro 0,74 milioni (EBITDA Margin pari al -2%)
- **EBITDA Adjusted** pari a Euro 0,59 (EBITDA Adjusted Margin pari al 2%)
- **EBIT** pari a negativi Euro 1,9 milioni
- **Risultato netto** pari a Euro -1,5 milioni
- **Indebitamento Finanziario Netto** pari a Euro 1,0 milioni

Si specifica che, complessivamente, le società controllate incidono in modo marginale sui dati consolidati essendo subentrata la Capogruppo nei rapporti rilevanti, per cui, per l'esercizio 2024, i risultati consolidati sono rappresentati per la quasi totalità dalle attività della Capogruppo Emma Villas S.p.A.

Di seguito si indicano i principali dati di bilancio delle controllate al 31/12/2024.

Si specifica che per EMV LTD sono indicati i dati tratti dal bilancio che va dal 01/10/2023 al 30/09/2024. Per le altre 2 società controllate è stato considerato l'intero esercizio 2024 pur essendo, le partecipazioni, acquisite in corso dell'anno 2024, Marche Holidays viene consolidata integralmente mentre Domus Rental, la cui acquisizione è avvenuta a fine luglio, viene consolidata solo per i dati patrimoniali e finanziari. Nella tabella seguente sono indicati sia i ricavi complessivi sia quelli che le controllate hanno effettuato direttamente.

SOCIETA' CONTROLLATA	RICAVI delle VENDITE e PRESTAZIONI Anno 2024*	OPERAZIONI INFRAGRUPPO*	RICAVO AL NETTO DI OPERAZ. INFRA*
EMV INTERNATIONAL LTD	1.028.135	-	794.485
MARCHE HOLIDAY VILLAS SRL	550.826	-	126.665
DOMUS RENTAL SRL**	2.220.438	-	2.232
<i>Totali</i>	3.799.399	-	923.382

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

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

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

**dati in migliaia di Euro*

*** Domus Rental essendo stata acquisita alla fine del mese di luglio 2024, si specifica che verrà consolidato solo lo Stato Patrimoniale*

Il 2024 è stato un anno caratterizzato dai forti investimenti, resi strategici e necessari viste le rapide evoluzioni del mercato del vacation rental che, da “settore di nicchia”, è diventato un business cosiddetto “maturo”, che ha visto nel segmento ville un aumento esponenziale dell’offerta, in Italia, così come all’estero.

Il piano di investimenti è stato orientato, quindi, al mantenimento del vantaggio competitivo nel medio lungo termine e alla tutela nel tempo della collaborazione con i proprietari. In particolare, nel 2024 il Gruppo Emma Villas ha investito sull’ampliamento del portfolio attraverso:

-acquisizione endogena attraverso la propria rete (avviata nel 2023 e proseguita sul 2024) anche attraverso l’adozione di strumenti di acquisizione “capital intensive” come quello del *property investment* (spesso associato al *property management*), in regioni chiave (Puglia, Sicilia, Toscana, Emilia-Romagna e Sardegna), che hanno consentito di far crescere considerevolmente il numero delle proprietà in portfolio (da 542 del 2023 a 621 ville nel 2024, +14,6%, numeri riferiti a quelle che hanno generato ricavi);

-acquisizione esogena attraverso attività di M&A mirate, come nel caso dell’acquisizioni di Marche Holiday Villa nelle Marche e di Domus Rental su Lago di Garda, per un consolidamento ed allargamento della propria offerta in regioni importanti per il segmento Ville.

Anche la piattaforma di property management di Emma Villas, che ha assunto piena maturità nel 2024, è oggi in grado di soddisfare le esigenze di gestione delle proprietà in tutta Italia e ha rappresentato una fondamentale leva acquisitiva, consentendo di definire una proposta chiavi in mano di rental e property management unica sul mercato.

Queste attività hanno consentito una costante qualificazione dell’offerta e rafforzato la leadership di mercato in Italia del Gruppo Emma Villas, che oggi si conferma il principale operatore italiano in grado di:

- offrire un soggiorno di qualità, in oltre 650 proprietà in esclusiva in tutta Italia;
- ospitare oltre 55.000 ospiti internazionali;
- proporre servizi di property management e gestione degli immobili per i proprietari;
- integrare al semplice soggiorno servizi esclusivi ed esperienze.

Alla luce di quanto detto sopra, alcuni costi del 2024 inerenti alle nuove acquisizioni di ville sono stati capitalizzati - come dettagliato nella nota integrativa nella sezione dedicata alle immobilizzazioni immateriali, a cui si rimanda per maggiori dettagli- per tenere conto delle miglorie apportate ad alcune ville, della loro messa a regime e della capacità di reddito futura.

PRINCIPALI RISULTATI DELLA CAPOGRUPPO EMMA VILLAS S.P.A.:

Valore della produzione pari a Euro 34,2 milioni

Ricavi delle vendite e delle prestazioni pari a Euro 33,8milioni

EBITDA adjusted* pari a Euro 0,69 milioni, con EBITDA Margin al 2%

EBITDA negativo per Euro 0,7 milioni. L'**EBIT** si è attestato a negativi Euro 1,7 milioni

Risultato d'esercizio è negativo e pari a Euro 1,3 milioni

Indebitamento Finanziario Netto è pari a Euro 1,1 milioni

Patrimonio Netto è pari a Euro 4,4 milioni

Il Bilancio d'esercizio della Capogruppo Emma Villas S.p.A. ("Emma Villas"), redatto secondo principi contabili nazionali, riporta i seguenti risultati.

Emma Villas ha chiuso l'esercizio 2024 con **ricavi delle vendite e delle prestazioni** pari a Euro 33,8 milioni, in aumento del +4% rispetto a Euro 32,5 milioni al 31 dicembre 2023. L'incremento dei ricavi riflette il processo di consolidamento intrapreso da Emma Villas ed è stato reso possibile dall'aumento delle Ville in esclusiva, passate da 542 a 660 (+21,8%), che hanno conseguentemente portato a una crescita del numero di settimane prenotate, salite da 7633 settimane del 2023 a 7836 nel 2024 (+2,7% rispetto al 2023), confermando Emma Villas come primo operatore in Italia per numero di **Proprietà Gestite in Esclusiva**. L'incremento delle settimane prenotate è stato reso possibile anche dal rafforzamento e conseguente incremento delle prenotazioni attraverso il canale indiretto, che ha consentito di mitigare in parte la stagionalità delle prenotazioni e di incrementare il numero di settimane prenotate anche nei mesi di bassa stagione.

Il **valore della produzione** è pari a Euro 34,2 milioni, in aumento del 4% rispetto a Euro 32,7 milioni. Registrato nell'esercizio 2023.

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

L'**EBITDA** è negativo e pari a circa Euro 0,7 milioni, in diminuzione rispetto al dato positivo per Euro 1,9 milioni del 2023. Il calo dell'EBITDA è imputabile all'aumento generalizzato dei costi operativi sostenuti per finanziare la crescita del fatturato. Nello specifico, si segnala che la Società ha rinforzato la propria struttura manageriale in tutte le aree per supportare la crescita aziendale e l'allineamento di standard e processi, con particolare riferimento alle funzioni "sales e booking", commerciale, marketing e amministrativa. Inoltre, l'incremento dei costi

operativi è dovuto anche all'incremento delle proprietà "vuoto per pieno" che comportano dei costi continuativi e meno legati all'effettivo periodo di soggiorno. L'azienda confida, inoltre, di calmierare gli effetti degli attuali trend di mercato (2024-25) e riequilibrare i costi operativi associati all'attuale dimensione del portfolio attraverso l'attuazione del piano di contingency già avviato da inizio 2025, i cui effetti si vedranno nel corso del biennio 2025/26.

L'**EBITDA Adjusted** è pari a Euro 0,7 milioni, rispetto a Euro 3,9 milioni al 31 dicembre 2023, a causa dell'aumento generalizzato dei costi operativi sostenuti per finanziare la crescita del fatturato. La voce più rilevante che ha inciso sull'EBITDA Adjusted (1,2 milioni) deriva dai costi straordinari legati all'accollo da parte di EMMA VILLAS, di parte dei costi di energia elettrica di competenza degli ospiti delle strutture ricettive. Tale iniziativa è stata adottata per far fronte ad un andamento delle vendite inferiore alle attese. Nell'anno 2025 tali spese sono addebitate sempre agli ospiti. La restante parte degli adjustment si riferisce a sopravvenienze straordinarie.

L'**EBIT** (risultato operativo) è negativo e pari a Euro 1,7 milioni, rispetto al dato positivo di Euro 1,3 milioni registrato nel 2023.

Il **Risultato d'esercizio** è negativo e pari a Euro -1,3 milioni, in calo del 239% rispetto all'utile di Euro 0,9 milioni dell'anno precedente. La perdita è causata principalmente dai forti investimenti della Società resi strategici e necessari per far fronte alle rapide evoluzioni del mercato del vacation rental che, da "settore di nicchia", è diventato un business consolidato. Gli investimenti, mirati al mantenimento del vantaggio competitivo nel medio lungo termine, hanno riguardato l'acquisizione di portfolio in regioni target per l'azienda, l'investimento sulla rete e sul property management per la gestione delle proprietà, l'ampliamento del portfolio con l'estero, l'ampliamento dei canali, lo sviluppo tecnologico, rafforzamento reti capillari e presenza sul territorio, e infine un costante investimento in formazione sulle "famiglie professionali".

L'**indebitamento finanziario netto** è passato da Euro 3,2 milioni al 31 dicembre 2023 (cash positive) a circa Euro 1,1 milioni al 31 dicembre 2024. Il motivo principale è da individuare nelle politiche di investimento e sviluppo, orientate anche al mantenimento del vantaggio competitivo nel medio lungo termine e alla tutela nel tempo della collaborazione con i proprietari (contratti in esclusiva – asset dell'azienda). Si ritiene che Gli investimenti effettuati nell'esercizio garantiranno anche flussi finanziari positivi in linea con le politiche di sviluppo operative del Gruppo.

Il **Patrimonio Netto** è pari a Euro 4,4 milioni rispetto a Euro 5,77 milioni al 31 dicembre 2023. Le variazioni intervenute nelle voci del Patrimonio Netto rispetto all'anno precedente sono relative, essenzialmente, al risultato d'esercizio al 31 dicembre 2024 che verrà riportato a nuovo.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Il Consiglio di amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea degli Azionisti di riportare a nuovo la perdita d'esercizio, ammontante a complessivi Euro 1.305.997.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2024

- In data **9 aprile 2024** Emma Villas ha finalizzato l'acquisizione del 100% della società Marche Holiday Villas, società di nuova costituzione in cui sono state conferite le attività relative all'affitto di immobili ai fini turistici di Marche Holiday, specializzata in affitti di case vacanze, ville con piscina e appartamenti nelle Marche e nel centro Italia. Marche Holiday è un operatore fortemente riconosciuto e radicato sul territorio marchigiano che dispone di 23 ville in gestione esclusiva, con una occupazione media annuale di 8,2 settimane, secondo i più elevati standard in termini di servizi offerti e di capacità di riservare un'esperienza unica ai propri clienti. Il dato dell'occupazione media annuale è destinato a crescere significativamente grazie alla distribuzione e alla multicanalità di Emma Villas. Allo stesso tempo, l'operazione consente di rafforzare il management team del Gruppo, mantenendo nella controllata Marche Holiday Villas risorse umane di rilevante esperienza e capacità come Laura Sabbatini, insieme al suo staff, che in questi anni alla guida di Marche Holiday ha sviluppato la gestione delle proprietà e che continuerà a supportare lo sviluppo negli anni successivi. Il valore riconosciuto da Emma Villas all'azienda controllata include, oltre al portfolio di ville sopra indicato, anche la titolarità esclusiva del marchio "Marcheholiday".
- In data **25 luglio 2024** Emma Villas ha finalizzato l'acquisizione del 100% del capitale sociale della Domus Rental S.r.l., società che dal 2013 propone in affitto ville e appartamenti a Verona e sul Lago di Garda. La società è specializzata nell'affitto di un'accurata selezione di ville e appartamenti per garantire agli ospiti servizi personalizzati di accoglienza e assistenza durante per durata del soggiorno. La società dispone attualmente di un portfolio di n. 72 proprietà in gestione esclusiva, tra ville e appartamenti, in un territorio ad elevata vocazione turistica. Tale operazione ha consentito anche di rafforzare il management team del gruppo, mantenendo nella controllata Domus Rental risorse umane di rilevante esperienza e capacità come Alessandra Marconi, insieme al suo staff, che in questi anni, alla guida di Domus Rental, hanno sviluppato la gestione delle proprietà e che continueranno a supportarne la crescita. Il valore riconosciuto da Emma Villas all'azienda controllata include, oltre al portfolio di ville e appartamenti di pregio sopra indicato, anche la titolarità esclusiva del marchio "Domus Rental".
- In data **1° agosto 2024** Emma Villas ha inaugurato a Fano, nell'area delle colline dell'Adriatico, un Hub-Store, punto di riferimento per i proprietari locali e per tutti coloro che desiderano prenotare una vacanza. L'apertura dello store di Fano rappresenta un rafforzamento della presenza on-site nelle Marche, che diventano una delle regioni più rappresentative per Emma Villas a livello nazionale, dopo Toscana, Umbria, Veneto e Sicilia. Attualmente la Società gestisce, infatti, n. 58 proprietà nella regione Marche, di cui n. 23 ville entrate recentemente nel portfolio della Società a seguito dell'acquisizione di Marche Holiday (19 nella provincia di Pesaro e Urbino e le restanti tra le province di Macerata e Fermo).

FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

- Parallelamente agli investimenti sopracitati, l'azienda è intervenuta già a gennaio 2025, con un piano di mitigazione dei rischi (ribilanciamento del portfolio e dell'offerta) e la riduzione di costi di gestione che si stima avere un impatto già dal 2025 di circa 1.5 milioni di euro.
- In data **25 febbraio 2025** l'Assemblea degli azionisti di Emma Villas ha conferito a BDO Italia S.p.A. l'incarico per la revisione legale del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

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

Pertanto, è stato effettuato un investimento tendenzialmente più oneroso nel primo anno, ma che poi prevede flussi e margini di ricavo migliori nei 2-3 anni successivi, tali da remunerare l'investimento iniziale generando dei ritorni significativi per la Società.

Per poter realizzare questo progetto, volto all'incremento del portfolio ville in aree diverse, Emma Villas ha effettuato investimenti a vari livelli, quali:

- definizione di un team di progetto centrale (3 risorse senior commerciali centrali);
- creazione di una piattaforma centrale di Property Management & Quality di 4 risorse (1 senior 3 middle), e sviluppo della infrastruttura IT dedicata al Property Management;
- realizzazione di una piattaforma di formazione Academy (per la formazione della rete) che ha consentito una accelerazione (curva di apprendimento), in figure professionali nuove, di regioni diverse;
- creazione di un team dedicato al progetto per gli investimenti in migliorie (ReHome) con 1 senior centrale + 1 consulente senior.

Inoltre, per porre in essere questo piano di acquisizioni "endogene" la Società ha dovuto ampliare la propria rete commerciale, investendo su nuove figure di dealer/master dealer locali che hanno richiesto, rispetto al passato, un investimento (fisso) oltre alla classica remunerazione "a provvigione". Queste figure sono state, inoltre, formate con un investimento di risorse specifiche attraverso la piattaforma Academy della società che, nel corso dell'esercizio, è stata oggetto di investimenti per tutti i tools dedicati ai commerciali

(simulatori, Crm, aree riservate). A questo si è aggiunto in quota parte anche l'investimento in marketing per la generazione di lead proprietari con le potenziali ville da immettere sul mercato del vacation rental.

Nel processo di verifica del presupposto della continuità aziendale tali operazioni sono state attentamente valutate dal Consiglio di Amministrazione e, in considerazione dei risultati raggiunti dall'attività aziendale e dei dati confortanti relativi alle prenotazioni raccolte, si ritiene ci sia una forte evidenza della possibilità di generare flussi futuri altamente positivi, essendo questo solo un primo step di ampliamento e crescita aziendale che garantirà un forte sviluppo già a partire dall'anno in corso.

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

Nel dettaglio, la Società è impegnata a:

- consolidare e qualificare ulteriormente il proprio portfolio di ville, sia attraverso il rafforzamento rete commerciale interna (crescita endogena), che attraverso attività di M&A (crescita esogena) con acquisizione di piccoli operatori in aree ad alta vocazione turistica che Emma Villas intende presidiare;
- sviluppare i canali di vendita affiancando ai canali B2C e OTA i canali B2B, che sul mercato villa rappresentano un'ulteriore accelerazione della domanda;
- sviluppare la tecnologia per migliorare, da un lato, la User Experience (clienti guest) in tutte le sue dimensioni (web-mobile) e, dall'altro, il "legame" con i proprietari e la rete. Sempre in ambito digital, Emma Villas intende sviluppare le automazioni necessarie e ridurre i tempi di risposta, nonché la connettività (api) con tutti gli operatori e partners chiave per facilitare la domanda di ville ed experience;
- un ulteriore sviluppo in chiave di tecnologia sarà focalizzato sul *revenue management* e *risk management*. A partire da settembre 2024, la Società sta sviluppando dei sistemi dinamici di definizione del pricing che tengano conto del mercato e dell'occupancy di ogni singola villa; questi sistemi porteranno anche alla definizione di un modello di risk management applicato ad ogni proprietà nella definizione del budget di acquisizione e del prezzo di vendita;
- sviluppare l'organizzazione con il rafforzamento delle competenze con l'assunzione di nuovi talenti e lo sviluppo umano e professionale delle risorse attualmente in organico attraverso specifiche attività di formazione (Piattaforma Emma Villas Academy), che consentiranno di affrontare con sempre maggiori competenze le sfide del mercato, soprattutto con riferimento alle funzioni *Sales & Concierge*;
- sviluppare nuove linee di ricavo, partendo dal progetto *food&experience* lanciato nel 2024, che ha visto la commercializzazione di pacchetti di prodotti e servizi in abbinata (mediante piattaforma dedicata e-commerce integrato sul sito) alla vendita della villa; questo rappresenta un importante passo avanti nel mercato che differenzia oggi l'azienda da altri operatori;

- proseguimento dell'investimento per il consolidamento del brand in Italia e, all'estero, in tutti i mercati chiave attraverso l'implementazione di un piano di marketing e comunicazione integrata su tutti i media.

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

Il Consiglio di Amministrazione ha, altresì, deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria, il giorno 30 aprile 2025 alle ore 11.00, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024, presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 e deliberazioni inerenti e conseguenti;
- destinazione dell'utile di esercizio e deliberazioni inerenti e conseguenti;
- nomina della società di revisione e deliberazioni inerenti e conseguenti;
- nomina di un sindaco supplente e deliberazioni inerenti e conseguenti.

La documentazione a supporto dei punti di deliberazione sarà disponibile, nei termini di legge e regolamenti applicabili, sul sito internet www.emmavillas.com nella sezione Investitori/Assemblea degli azionisti, nonché sul sito www.borsaitaliana.it, sezione Azioni/Documenti.

DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione sarà messa a disposizione del pubblico nei termini di legge presso la sede sociale di Emma Villas, oltre che mediante pubblicazione sul sito internet www.emmavillas.com (sezione Investor Relations/Bilanci e relazioni periodiche), nonché sul sito www.borsaitaliana.it, sezione "Azioni/Documenti". Si rende, altresì, noto che per la diffusione delle informazioni regolamentate, la Società si avvarrà del circuito autorizzato 1INFO-SDIR (www.1info.it) gestito da Computershare S.p.A., con sede a Milano in Via Lorenzo Mascheroni n. 19, e autorizzato da Consob.

Il presente comunicato stampa è disponibile anche sul sito internet www.emmavillas.com (sezione Investor Relations/Comunicati Stampa SDIR) e su www.1info.it.

Emma Villas

Emma Villas: Emma Villas è un Tour Operator Incoming Italiano. Opera nel settore degli affitti turistici settimanali di ville e casali di pregio con piscina privata. Attualmente gestisce, in esclusiva, oltre 600 proprietà su tutto il territorio italiano accogliendo ogni anno più di 55.000 ospiti internazionali. Property management, Smart Hospitality, Concierge dedicato 7/7, Guest & Property Protection sono tra gli elementi caratterizzanti il modello di Emma Villas.

CONTATTI

EMMA VILLAS S.P.A.

Monia Lupi – Investor Relations Manager

Email: m.lupi@emmavillas.com

Tel. +39 0578 1901628

EURONEXT GROWTH ADVISOR & SPECIALIST

Integrae SIM Europe

info@integraesim.it

Tel.: +39 02 80506160

Piazza Castello, 24 - 20121 Milano

UFFICIO STAMPA FINANZIARIO

Spriano Communication & Partners

Matteo Russo, mrusso@sprianocommunication.com | Mob. +39 347 9834 881

Jacopo Ghirardi, jghirardi@sprianocommunication.com | Mob. +39 3337139257

INVESTOR RELATIONS ADVISOR

KT&Partners

Chiara Cardelli

ccardelli@ktepartners.com

Mob. +39 3387129015

Di seguito si presentano i prospetti di:

- Conto Economico riclassificato Emma Villas S.p.A. al 31 dicembre 2024
- Stato Patrimoniale riclassificato Emma Villas S.p.A. al 31 dicembre 2024
- Indebitamento Finanziario Netto Emma Villas S.p.A. al 31 dicembre 2024
- Rendiconto Finanziario Emma Villas S.p.A. al 31 dicembre 2024

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO DI GRUPPO

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

(*) Incidenza rispetto il Valore della produzione

SITUAZIONE PATRIMONIALE RICLASSIFICATA DI GRUPPO

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

Conto Economico riclassificato Emma Villas S.p.A. al 31 dicembre 2024

Conto Economico	31.12.2024	%	31.12.2023	%	Var %
(Dati in migliaia di Euro)		(*)		(*)	
Ricavi delle vendite	33.812	99%	32.521	99%	4%
Variazione rimanenze prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	(19)	0%	-	0%	n/a
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	0%	-	0%	n/a
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	0%	-	0%	n/a
Altri ricavi e proventi	358	1%	187	1%	92%
Valore della produzione	34.151	100%	32.707	100%	4%
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	(20.210)	-59%	(17.357)	-53%	16%
Costi per servizi	(9.761)	-29%	(8.612)	-26%	13%
godimento beni di terzi	(605)	-2%	(498)	-2%	21%
Costi del personale	(1.966)	-6%	(1.377)	-4%	43%
Oneri diversi di gestione	(923)	-3%	(962)	-3%	-4%
EBITDA Aggiustato	686	2%	3.901	12%	-82%
Proventi straordinari	34	0%	472	1%	-93%
Oneri straordinari	(1.366)	-4%	(2.468)	-8%	-45%
EBITDA	(647)	-2%	1.904	6%	-134%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.044)	-3%	(599)	-2%	74%
Accantonamenti	-	0%	(44)	0%	-100%
EBIT (**)	(1.690)	-5%	1.262	4%	-234%
Risultato finanziario	77	0%	55	0%	38%
EBT	(1.614)	-5%	1.317	4%	-223%
Imposte d'esercizio	308	1%	(381)	-1%	-181%
Risultato d'esercizio	(1.306)	-4%	937	3%	-239%

Stato Patrimoniale riclassificato Emma Villas S.p.A. al 31 dicembre 2024

Stato Patrimoniale (Dati in migliaia di Euro)	31.12.2024	31.12.2023	Var. %
Immobilizzazioni immateriali	8.077	6.818	18%
Immobilizzazioni materiali	178	154	15%
Immobilizzazioni finanziarie	1.202	290	314%
Attivo fisso netto	9.457	7.262	30%
Rimanenze	49	68	-27%
Crediti commerciali	2.165	2.503	-14%
Debiti commerciali	(1.262)	(5.016)	-75%
Capitale circolante commerciale	952	(2.444)	-139%
Altre attività correnti	1.177	790	49%
Altre passività correnti	(3.341)	(327)	923%
Crediti e debiti tributari	(699)	(708)	-1%
Ratei e risconti netti	43	138	-69%
Capitale circolante netto (**)	(1.868)	(2.550)	-27%
Fondi rischi e oneri	(1.537)	(1.683)	-9%
TFR	(503)	(463)	9%
Capitale investito netto (***)	5.549	2.567	116%
Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.822	1.020	79%
Debito finanziario corrente	2.449	3	82039%
Debito finanziario non corrente	2.403	1.618	48%
Totale debiti bancari e finanziari	6.673	2.641	153%
Altre attività finanziarie correnti	(3.409)	(3.453)	-1%
Disponibilità liquide	(2.123)	(2.392)	-11%
Indebitamento finanziario netto (****)	1.141	(3.203)	-136%
Capitale sociale	70	70	0%
Riserve	5.645	4.764	18%
Risultato d'esercizio	(1.306)	937	-239%
Patrimonio netto	4.408	5.770	-24%
Totale fonti	5.549	2.567	116%

Indebitamento Finanziario Netto Emma Villas S.p.A. al 31 dicembre 2024

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

Rendiconto Finanziario Emma Villas S.p.A. al 31 dicembre 2024

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	31/12/2024	31/12/2023
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.305.997)	936.553
Imposte sul reddito		498.435
Interessi passivi/(attivi)	(50.835)	12.343
1) <i>Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>(1.356.832)</i>	<i>1.447.331</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	120.247	121.911
(Utilizzo fondi)	-	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.043.772	598.770
Svalutazioni per perdite durevoli / (Ripristini) di valore	-	-
Altri effetti non monetari derivanti dall'operazione di acquisizione	-	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	(170.280)
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>1.164.019</i>	<i>550.401</i>
2) <i>Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(192.813)</i>	<i>1.997.732</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	18.649	(68.078)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	338.725	(1.670.810)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	285.723	(179.846)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(76.135)	(90.764)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(1.828)	(5.141)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.043.681)	(296.221)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(667.230)</i>	<i>(2.310.860)</i>
3) <i>Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(860.043)</i>	<i>(313.128)</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	50.8350	(12.343)
(Imposte sul reddito pagate)	-	(380.642)
(Utilizzo dei fondi)	(226.229)	(28.898)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(175.394)</i>	<i>(421.883)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.035.437)	(735.011)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(50.309)	(150.102)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(2.275.735)	(864.103)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(912.071)	(48.000)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		(66.405)
Disinvestimenti	28.334	
Altre variazioni degli strumenti derivati		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.209.781)	(1.128.610)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(3.247.459)	2.980
Accensione finanziamenti	784.412	
(Rimborso finanziamenti)		(1.012.562)
Mezzi propri		
Variazioni P.N.	(55.504)	3.199.350
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.976.367	2.189.768
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(268.851)	326.147
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.387.918	2.064.644
Danaro e valori in cassa	3.908	1.035
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.391.826	2.065.679
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.113.881	2.387.918
Assegni	4.500	
Danaro e valori in cassa	4.594	3.908
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.122.975	2.391.826

