

**EMMA VILLAS:  
IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA LA RELAZIONE FINANZIARIA  
SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2024**

**RICAVI E VALORE DELLA PRODUZIONE IN CRESCITA  
MARGINI E RISULTATO NETTO RIFLETTONO LA STAGIONALITA' DEL SETTORE, CHE IN  
TERMINI DI PERFORMANCE ECONOMICHE SI CONCRETIZZA NEL SECONDO  
SEMESTRE**

**Prosegue il trend positivo delle prenotazioni: a settembre già superato il numero totale di giorni prenotati nell'intero 2023**

**Principali risultati al 30 giugno 2024**

- **Ricavi delle vendite e delle prestazioni** pari a Euro 8,03 milioni, in aumento del 6% rispetto a Euro 7,61 milioni al 30/06/2023;
- **Valore della produzione** pari a Euro 8,10 milioni, in aumento del 3% rispetto a Euro 7,83 milioni al 30/06/2023;
- **EBITDA** negativo per Euro 4,33 milioni, rispetto a negativi Euro 2,54 milioni al 30/06/2023;
- **EBITDA Adjusted<sup>1</sup>** negativo per Euro 4,17 milioni, rispetto a negativi Euro 2,51 milioni al 30/06/2023;
- **Risultato netto** negativo Euro 3,58 milioni, rispetto a negativi Euro 2,19 milioni al 30/06/2023;
- **Indebitamento Finanziario Netto<sup>2</sup> (cash positive) al 30 giugno 2024** pari a Euro 13,97 milioni rispetto a Euro 3,20 milioni (cash positive) al 31/12/2023.

Chiusi (SI), 30 settembre 2024 – Il Consiglio di Amministrazione di **Emma Villas S.p.A.** (“Emma Villas” o la “Società”), azienda leader in Italia nel settore del **vacation rental (affitti brevi di ville e tenute di pregio)**, riunitosi in data odierna, ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2024, redatta in conformità ai principi contabili italiani e ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, sottoposta a revisione contabile volontaria limitata.

**Giammarco Bisogno, Presidente e CEO di Emma Villas Group, ha dichiarato:** “Manteniamo un giudizio positivo sui risultati, considerando che tipicamente i dati del primo semestre per il nostro settore non contemplano l’alta stagione che, considerando i dati al 31 agosto già fatturati, ci proiettano già in utile. Nei primi sei mesi, inoltre, sono da considerare alcuni fattori che hanno influito sensibilmente sul comparto turistico in generale, come l’instabilità internazionale, l’inflazione, il caro voli e l’innalzamento delle temperature. La quotazione ha accelerato il nostro percorso di sviluppo e ci ha fornito nuove risorse con cui già dal primo semestre abbiamo completato nuove acquisizioni di società del settore attive in aree ad alta vocazione turistica, qualificato sempre più il nostro portfolio nel segmento premium luxury e proseguito nel nostro piano di investimenti in ambito tecnologico. I risultati ottenuti ci danno fiducia e ci spingono a

*proseguire con determinazione verso nuovi obiettivi, consapevoli delle nostre capacità e delle potenzialità del nostro modello di business”.*

<sup>1</sup> L'EBITDA Aggiustato misura l'EBITDA, come di seguito definito, rettificato da costi e ricavi in eccesso o non ricorrenti e da componenti straordinari. L'EBITDA Aggiustato non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili internazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi della società. Poiché la composizione dell'EBITDA Aggiustato non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.  
<sup>2</sup> Si precisa che l'Indebitamento Finanziario Netto è calcolato come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle passività finanziarie non correnti e correnti, ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito negli “Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto” (ESMA32-382-1138) pubblicati dall'ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati).

## PRINCIPALI RISULTATI ECONOMICO-FINANZIARI AL 30 GIUGNO 2024

Emma Villas ha chiuso il primo semestre 2024 con un incremento del +6% dei **ricavi delle vendite** e delle prestazioni, pari a Euro 8,03 milioni rispetto a Euro 7,61 milioni al 30 giugno 2023. Tale incremento 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, anche per l'esercizio 2024, il primo operatore in Italia per numero di proprietà gestite in esclusiva. Dati che trovano conferma anche nel positivo andamento del fatturato al 31 agosto 2024, che è pari ad Euro 31,51 milioni e include anche parte delle future prenotazioni 2024 (settembre-dicembre), già confermate al 31 agosto stesso. 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 la stagionalità delle prenotazioni e di incrementare il numero di settimane prenotate anche nei mesi di bassa stagione. Anche nel primo semestre 2024, inoltre, la forte diversificazione del portafoglio clienti, con una buona presenza di clienti italiani, ha costituito un elemento di resilienza e ha rappresentato, rispetto ad altri operatori focalizzati esclusivamente sul mercato straniero, sicuramente un punto di forza e una strategia di successo per Emma Villas.

Al 30 giugno 2024 il totale di ville contrattualizzate è pari a 652 unità (*dato gestionale Emma Villas*), in crescita consistente rispetto alle 543 unità commercializzate a fine 2023. Attualmente, alla data del presente comunicato, il numero di ville in portafoglio è superiore a 700 proprietà solo in Italia.

Il **Valore della Produzione** rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente passa da Euro 7,83 milioni del 30 giugno 2023, a Euro 8,10 milioni al 30 giugno 2024.

L'**EBITDA** è negativo per Euro 4,33 milioni nel primo semestre 2024, rispetto a negativi Euro 2,54 milioni al 30 giugno 2023.

L'**EBITDA Adjusted** passa da negativi Euro 2,51 milioni del 30 giugno 2023, a negativi Euro 4,17 milioni al 30 giugno 2024.

Nel complesso, l'EBITDA e l'EBITDA Adjusted risentono della consueta stagionalità a cui è esposto il business della Società, da cui deriva una concentrazione dei ricavi prevalentemente nel periodo estivo giugno/settembre, mentre la distribuzione dei costi non segue lo stesso andamento nel corso dell'anno, influenzando i margini. Nello specifico, con la quotazione la Società ha rinforzato la sua struttura manageriale in tutte le aree, con un incremento significativo dei costi del personale nel booking, nell'area commerciale e nell'area amministrativa. Un ulteriore aumento dei costi di acquisizione è dovuto anche all'incremento delle proprietà con la formula "vuoto per pieno", che garantiscono maggiore flessibilità di gestione dell'immobile, ma comportano costi continuativi e meno legati all'effettivo periodo di soggiorno.

L'**EBIT** (risultato operativo), è pari a negativi Euro 4,67 milioni, rispetto a negativi Euro 2,9 milioni al 30 giugno 2023. Ad incidere sull'Ebit sono gli ammortamenti che per il periodo oggetto di analisi ammontano a Euro 345mila.

Il **Risultato Netto** di periodo della Società è stato pari a Euro -3,58 milioni, rispetto ai -2,19 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente. I motivi della perdita registrata al 30 giugno 2024 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. Si segnala, infatti, che al 31 agosto 2024 la perdita risulterebbe già completamente assorbita in base alle fatture emesse a tale data (che quindi contiene anche parte delle prenotazioni 2024 future già confermate al 31 agosto), che ammontano a Euro 31,51 milioni.

**L'Indebitamento Finanziario Netto** (cassa positiva) al 30 giugno 2024 è pari a Euro 13,97 milioni, in crescita di Euro 10,77 milioni rispetto a Euro 3,20 milioni (cassa positiva) al 31/12/2023. Il dato risulta influenzato positivamente dagli anticipi ricevuti all'atto delle prenotazioni da parte dei clienti. Le disponibilità liquide nel primo semestre 2024, pari ad Euro 17,9 milioni, presentano un netto miglioramento rispetto ai valori del 31/12/2023 (Euro 5,8 milioni).

Il **patrimonio netto** al 30 giugno 2024 è pari a Euro 2,16 milioni, rispetto a Euro 5,77 milioni al 31 dicembre 2023.

#### **PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI NEL CORSO DEL PERIODO**

In data **23 gennaio 2024** la Società ha comunicato il consolidamento a livello manageriale della struttura, potenziando il proprio management team in vari reparti, rafforzando l'area Sales, l'area Portfolio Operations, la direzione Administration and Finance e l'area risorse umane.

In data **9 aprile 2024**, Emma Villas ha definito l'acquisizione di 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 n.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 offrire un'esperienza unica ai propri clienti. Un'operazione strategica, in un territorio dal crescente interesse turistico, che beneficerà ulteriormente della distribuzione e della multicanalità di Emma Villas. Dalla gestione delle n.23 strutture ricettive, Marche Holiday ha registrato un fatturato per l'anno 2022 pari a euro 438.034 e di euro 537.923 nel 2023. Il corrispettivo riconosciuto è stato pari ad Euro 195.000,00 ed è stato determinato tenendo conto dei beni patrimoniali riferiti al ramo di azienda, indipendentemente dal valore assegnato in sede di relazione di stima di conferimento, ovvero: il valore dell'avviamento – inteso quale portfolio a corpo, n. 23 ville, contrattualizzate per la cessione di soggiorni turisti - a cui si aggiungono il valore del marchio, i domini, l'archivio fotografico e i beni materiali e immateriali. Per ulteriori informazioni si rimanda al [comunicato](#) diffuso in data 9 aprile 2024, alla Relazione sulla Gestione e al complessivo fascicolo della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2024.

In data **14 maggio 2024**, la Società ha annunciato il lancio di "EV OWNERS CLUB", un loyalty program esclusivo orientato a rafforzare sempre più la collaborazione con i proprietari delle ville, supportando e facilitando il loro accesso a servizi e prodotti di qualità per la gestione delle dimore. La nascita di "EV Owners Club" conferma la strategia di Emma Villas che rappresenta un "interlocutore unico" per il proprietario, che, attraverso una struttura operativa centrale e locale, può definire accordi completi su tutti gli aspetti di interesse: ricavi immediati da rental; property management annuale o stagionale; ristrutturazione e miglorie della proprietà (interni, giardini, piscina); coperture assicurative; adempimenti burocratici.

#### **EVENTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO**

In data **1° agosto**, attraverso la controllata Marche Holiday Villas, è stato inaugurato a Fano, nell'area delle colline dell'Adriatico, il quarto Hub-Store, ampliando così la presenza diretta di Emma Villas nel territorio marchigiano, in un'area ad elevata vocazione turistica. L'apertura dello Store rappresenta la quarta tappa del progetto con cui Emma Villas ha creato, nei punti più strategici d'Italia, alcuni «one stop shop» e di riferimento per il settore del Vacation Rental, sia per i turisti che per i proprietari.

In data **25 luglio** Emma Villas ha finalizzato l'acquisizione del 100% del capitale sociale di Domus Rental S.r.l., società che dal 2013 propone in affitto ville e appartamenti a Verona e sul Lago di Garda. Domus Rental, da oltre 10 anni sul mercato, è specializzata nell'affitto di un'accurata selezione di ville e appartamenti per

garantire agli ospiti servizi personalizzati di accoglienza e assistenza durante l'intera 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 a Emma Villas di rafforzare il management team del gruppo, mantenendo nella controllata Domus Rental risorse umane di rilevante esperienza e capacità, che hanno sviluppato la gestione delle proprietà e che continueranno a supportarne la crescita.

A fine 2023 Domus Rental ha registrato un fatturato pari a euro 2.054.469, in crescita del +34% rispetto agli euro 1.533.371 del 2022, con circa n.762 settimane prenotate complessivamente nell'anno 2023 tra ville e appartamenti di sua gestione. Il corrispettivo totale per l'acquisto del 100% delle quote di Domus Rental è pari di € 510.000,00 che include il portfolio di ville e appartamenti di pregio sopra indicato e la titolarità esclusiva del marchio "Domus Rental". Per ulteriori informazioni si rimanda al [comunicato](#) diffuso in data 25 luglio 2024, alla Relazione sulla Gestione e al complessivo fascicolo della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2024.

### **DATI PRENOTAZIONI DELL'OSSERVATORIO EMMA VILLAS**

In data 30 settembre l'Osservatorio Emma Villas ha aggiornato i dati del numero dei giorni di prenotazione confrontandolo con il 2023. Il quadro risulta positivo ed evidenzia come sia già stato superato il numero totale di giorni prenotati registrato alla fine dello stesso periodo dello scorso anno, con 6.068 prenotazioni (equivalenti a oltre 47.835 notti prenotate), rispetto alle 5.896 del 2023, per una crescita del +3% alla stessa data. Toscana, Umbria e Sicilia risultano essere le 3 regioni più prenotate, mentre Puglia, Piemonte e Sicilia le 3 regioni che registrano un incremento più rilevante in termini di prenotazioni rispetto allo scorso anno. Anche il numero totale delle settimane prenotate, già ad oggi, marca un leggero aumento del +3% rispetto all'intero anno 2023, con 7.742 settimane a settembre 2024, rispetto a 7.505 dello stesso periodo del 2023.

L'Italia risulta essere al primo posto tra le nazionalità di provenienza dei clienti di Emma Villas con una quota pari al 14,26% sul totale, seguiti da USA (13,86%), Germania (13,58%), Regno Unito (13,48%) e Paesi Bassi (9,01%). In particolare, la clientela italiana risulta in aumento del +14,1% (865 vs 758) rispetto allo stesso periodo del 2023 e proviene soprattutto da Lombardia (42,5%), Lazio (13,6%) ed Emilia-Romagna (8,8%). Alla stessa data, a livello di clientela internazionale, si registra un forte aumento dei clienti provenienti da Germania (+17,88%) e Paesi Bassi (+13,96%) rispetto allo stesso periodo del 2023.

### **CONTINUITA' AZIENDALE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

La presente relazione semestrale chiude con una perdita di Euro -3,6 milioni, che porta il patrimonio netto della Società, al 30 giugno 2024, ad un valore di Euro 2,2 milioni. Come già sottolineato, i motivi della perdita di periodo sono tipici della stagionalità del business e, per quanto impattino sui margini e sul risultato netto, non destano preoccupazione rispetto al secondo semestre, visto che il dato delle fatture emesse al 31 agosto 2024, che rappresenta anche parte delle future prenotazioni 2024 (settembre-dicembre), ammonta a Euro 31,51 milioni. Questo dato copre ampiamente la perdita registrata al 30 giugno 2024 e conferma che al 31 dicembre 2024 ci saranno i presupposti per una continuità aziendale positiva.

Il Consiglio ha quindi attentamente valutato i risultati raggiunti dall'attività nel periodo appena concluso e i dati confortanti relativi alle prenotazioni raccolte, in virtù di utili e flussi futuri significativamente positivi, evidenziando come ci siano tutti i presupposti per redigere il bilancio secondo il principio della continuità aziendale.

I dati delle prenotazioni al 30 settembre, inoltre, danno ulteriore fiducia e confermano una crescita che rende la Società ottimista per i risultati di fine 2024. Il management è molto attento a come stanno mutando i desideri e i bisogni dei clienti, così come alla nascita di nuove tendenze nel mondo del turismo, tra cui la

flessibilità per la prenotazione dei soggiorni e la crescente domanda di servizi e soprattutto di esperienze per arricchire la vacanza.

Per quello che riguarda la flessibilità si è esteso a tutti gli ospiti la possibilità di prenotare un soggiorno anche solo di 3-4 notti, o anche di 10 o 12 ad esempio, potendo fare check-in e check-out in tutti i giorni della settimana. Questa misura, entrata in vigore da pochi mesi, è già stata apprezzata dal 38% degli ospiti.

## **STRATEGIE DI SVILUPPO 2024-2025**

I principali driver su cui si baserà lo sviluppo della società sono: crescita e qualificazione del portfolio di ville in aree ad alta vocazione turistica non ancora presidiate; innovazione e digitalizzazione del business; crescita dell'organizzazione e delle competenze interne; avvio dell'offerta di servizi ed esperienze.

Nel dettaglio, la Società intende consolidare e qualificare ulteriormente il proprio portafoglio di ville, sia attraverso il rafforzamento della propria rete commerciale interna, che attraverso attività di M&A, intesa come acquisizione di piccoli operatori in aree ad alta vocazione turistica in cui Emma Villas è storicamente meno presente e nelle quali è possibile far leva sulla doppia stagionalità (come la montagna).

La crescita dell'Organizzazione e il **rafforzamento delle competenze** è un altro importante driver di sviluppo che impegnerà la Società nell'assunzione di **nuovi talenti** e nello sviluppo umano e professionale delle risorse attualmente in organico, attraverso specifiche attività di formazione (Piattaforma Emma Villas Academy) che consentiranno di affrontare con sempre maggiori competenze le sfide del mercato. In modo particolare, l'Area **Sales-Booking** sarà oggetto di un significativo rafforzamento in termini di organico, sviluppo tecnologico e di engagement di partner strategici con player business to business. Lo sviluppo del progetto **Digital transformation** proseguirà nell'intento di migliorare l'impatto sulle vendite e la mitigazione dei rischi e, nel dettaglio, gli investimenti riguarderanno i principali driver di indirizzo negli sviluppi digitali, quali: il miglioramento di connettività delle piattaforme, il cross selling e la multicanalità, la *user experience* nel mobile e l'applicazione di modelli di pricing dinamico.

## **ALTRE DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

### **Verifica dei requisiti di indipendenza del Consigliere indipendente**

In data odierna il Consiglio di Amministrazione ha accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, del TUF, come richiamato dall'art. 147-ter, comma 4, del TUF in capo al consigliere indipendente Duccio Galletti, effettuando la valutazione anche in conformità ai criteri quantitativi e qualitativi in base ai quali valutare la significatività, anche di carattere economico, delle relazioni potenzialmente rilevanti ai fini della valutazione dell'indipendenza degli Amministratori, ai sensi dell'art 6- bis del Regolamento Emittenti EGM.

## **DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE**

La relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2024, comprensiva della relazione della società di revisione, sarà messa a disposizione del pubblico nei termini di legge presso la sede sociale di Emma Villas, oltre che mediante pubblicazione sul sito internet <https://www.emmavillas.com/it/InvestorDoc> (sezione Investor Relations/Bilanci e relazioni periodiche) nonché sul sito [www.borsaitaliana.it](http://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](http://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](http://www.emmavillas.com) (sezione Investor Relations/Comunicati Stampa Finanziari) e su [www.1info.it](http://www.1info.it).

**Si allegano di seguito le tabelle di conto economico, stato patrimoniale e indebitamento finanziario netto**

**PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO AL 30 GIUGNO 2024**

Conto Economico (Dati in migliaia di Euro)	30/06/2024	% (*)	30/06/2023	% (*)	Var %
Ricavi delle vendite	8.031	99%	7.610	97%	6%
Variatione rimanenze prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	(2)	0%	83	1%	-103%
Variationi dei lavori in corso su ordinazione	-	0%	-	0%	n/a
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	0%	-	0%	n/a
Altri ricavi e proventi	71	1%	135	2%	-47%
<b>Valore della produzione</b>	<b>8.100</b>	<b>100%</b>	<b>7.828</b>	<b>100%</b>	<b>3%</b>
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	(5.724)	71%	(4.982)	64%	15%
Costi per servizi	(4.632)	57%	(4.142)	53%	12%
godimento beni di terzi	(238)	3%	(203)	3%	17%
Costi del personale	(1.063)	13%	(507)	6%	109%
Oneri diversi di gestione	(611)	8%	(499)	6%	22%
<b>EBITDA Aggiustato</b>	<b>(4.167)</b>	<b>-51%</b>	<b>(2.506)</b>	<b>-32%</b>	<b>-66%</b>
Proventi straordinari	-	0%	-	0%	n/a
Oneri straordinari	(161)	2%	(38)	0%	319%
<b>EBITDA</b>	<b>(4.328)</b>	<b>53%</b>	<b>(2.544)</b>	<b>-33%</b>	<b>-70%</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(345)	4%	(313)	4%	10%
Accantonamenti	-	0%	-	0%	n/a
<b>EBIT (**)</b>	<b>(4.673)</b>	<b>-58%</b>	<b>(2.858)</b>	<b>-37%</b>	<b>-64%</b>
Risultato finanziario	(23)	0%	(18)	0%	30%
<b>EBT</b>	<b>(4.696)</b>	<b>-58%</b>	<b>(2.875)</b>	<b>-37%</b>	<b>-63%</b>
Imposte d'esercizio	1.112	14%	685	9%	62%
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>(3.584)</b>	<b>-44%</b>	<b>(2.190)</b>	<b>-28%</b>	<b>-64%</b>

(\*) Incidenza rispetto il Valore della produzione

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

**PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA RICLASSIFICATA**

<b>Stato Patrimoniale</b>			
<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>Var. %</b>
Immobilizzazioni immateriali	6.890	6.818	1%
Immobilizzazioni materiali	180	154	16%
Immobilizzazioni finanziarie	486	290	67%
<b>Attivo fisso netto(*)</b>	<b>7.556</b>	<b>7.262</b>	<b>4%</b>
Rimanenze	66	68	-3%
Crediti commerciali	3.109	2.503	24%
Debiti commerciali	(1.624)	(5.016)	68%
<b>Capitale circolante commerciale</b>	<b>1.551</b>	<b>(2.444)</b>	<b>163%</b>
Altre attività correnti	1.083	790	37%
Altre passività correnti	(19.982)	(327)	6.019%
Crediti e debiti tributari	80	(708)	111%
Ratei e risconti netti	(61)	138	-144%
<b>Capitale circolante netto (**)</b>	<b>(17.330)</b>	<b>(2.550)</b>	<b>-580%</b>
Fondi rischi e oneri	(1.588)	(1.683)	- 6%
TFR	(448)	(463)	- 3%
<b>Capitale investito netto (***)</b>	<b>(11.811)</b>	<b>2.567</b>	<b>-560%</b>
Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.515	1.020	49%
Debito finanziario corrente	261	3	8.654%
Debito finanziario non corrente	2.114	1.618	31%
<b>Totale debiti bancari e finanziari</b>	<b>3.890</b>	<b>2.641</b>	<b>47%</b>
Altre attività finanziarie correnti	(3.274)	(3.453)	- 5%
Disponibilità liquide	(14.592)	(2.392)	510%
<b>Indebitamento finanziario netto (****)</b>	<b>(13.975)</b>	<b>(3.203)</b>	<b>-336%</b>
Capitale sociale	70	70	0%
Riserve	5.679	4.764	19%
Risultato d'esercizio	(3.584)	937	-483%
<b>Patrimonio netto</b>	<b>2.165</b>	<b>5.770</b>	<b>-62%</b>
<b>Totale fonti</b>	<b>(11.811)</b>	<b>2.567</b>	<b>-560%</b>

(\*) L'Attivo Fisso Netto è calcolato come la sommatoria delle immobilizzazioni materiali, immateriali, dell'avviamento, delle imposte anticipate/differite e delle altre attività non correnti. (\*\*) Il Capitale Circolante Netto è calcolato come la sommatoria delle rimanenze, dei crediti commerciali, dei debiti commerciali, delle altre attività correnti, delle altre passività correnti, dei crediti e debiti tributari e dei ratei e risconti netti. Il Capitale Circolante Netto non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e, pertanto, il saldo ottenuto dal Gruppo potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi. (\*\*\*) Il Capitale investito netto è calcolato come Capitale Circolante Netto, Attivo fisso netto e Passività non correnti (che includono anche la fiscalità differita e anticipata). Il Capitale investito non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e, pertanto, il saldo ottenuto dal Gruppo potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi. (\*\*\*\*) L'Indebitamento Finanziario Netto è calcolato come somma di disponibilità liquide e mezzi equivalenti e di passività finanziarie, ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito negli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto" (ESMA32-382-1138) pubblicati dall'ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati).

**PROSPETTO DI INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO**

<b>Indebitamento Finanziario Netto (Dati in migliaia Euro)</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>Var %</b>
A. Disponibilità liquide	(14.592)	(2.392)	-510%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	n/a
C. Altre attività correnti	(3.274)	(3.453)	5%
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>(17.866)</b>	<b>(5.844)</b>	<b>-206%</b>
E. Debito finanziario corrente	261	3	8654%
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.515	1.020	49%
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>1.776</b>	<b>1.023</b>	<b>74%</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)</b>	<b>(16.090)</b>	<b>(4.821)</b>	<b>-234%</b>
I. Debito finanziario non corrente	2.114	1.618	31%
J. Strumenti di debito	-	-	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	n/a
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>2.114</b>	<b>1.618</b>	<b>31%</b>
	-	-	
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)</b>	<b>(13.975)</b>	<b>(3.203)</b>	<b>-336%</b>

*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 650 proprietà su tutto il territorio italiano accogliendo ogni anno più di 50.000 ospiti internazionali. Property management, Smart Hospitality, Concierge dedicato 7/7, Guest & Property Protection sono tra gli elementi caratterizzanti il modello di Emma Villas.*

**EMMA VILLAS S.P.A.**

Monia Lupi – Investor Relations Manager

Email: [m.lupi@emnavillas.com](mailto:m.lupi@emnavillas.com)

Tel. +39 0578 1901628

**EURONEXT GROWTH ADVISOR & SPECIALIST**

**Integrae SIM Europe**

[info@integraesim.it](mailto:info@integraesim.it)

Tel.: +39 02 9684 68 64

Piazza Castello, 24 - 20121 Milano

**UFFICIO STAMPA FINANZIARIO**

**Spriano Communication & Partners**

Matteo Russo, [mrusso@sprianocommunication.com](mailto:mrusso@sprianocommunication.com) | Mob. +39 347 9834 881

Jacopo Ghirardi, [jghirardi@sprianocommunication.com](mailto:jghirardi@sprianocommunication.com) | Mob. +39 3337139257

**INVESTOR RELATIONS ADVISOR**

**KT&Partners**

Chiara Cardelli

[ccardelli@ktepartners.com](mailto:ccardelli@ktepartners.com)

Mob. +39 3387129015