

Emittente

Emma Villas S.p.A.

EMMA VILLAS

Euronext Growth Advisor, Global Coordinator e Bookrunner

Integrae SIM S.p.A.

SIM
INTEGRÆ

Advisor finanziario

KT&Partners

KT&PARTNERS

IL PRESENTE DOCUMENTO CONTIENE IMPORTANTI INFORMAZIONI E DEVE ESSERE LETTO CON PARTICOLARE ATTENZIONE NELLA SUA INTERESSA E CONSIDERANDO I FATTORI DI RISCHIO IN ESSO RIPORTATI

Il presente documento è stato redatto in conformità al regolamento emittenti dell'Euronext Growth Milan ("**Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan**") ai fini dell'ammissione delle azioni ordinarie di Emma Villas S.p.A. ("**Emma Villas**" o l'"**Emittente**" o la "**Società**") su tale sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (l'"**Euronext Growth Milan**"). L'emissione di azioni contemplata nel presente documento non costituisce una "offerta al pubblico" così come definita dal Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato e integrato (il "**TUF**"), e pertanto non si rende necessaria la redazione di un prospetto secondo gli schemi previsti dal Regolamento Delegato (UE) n. 2019/980. Il presente documento non costituisce quindi un prospetto e la sua pubblicazione non deve essere autorizzata dalla CONSOB ai sensi del Regolamento (UE) n. 2017/1129 (il "**Regolamento Prospetto**") o di qualsiasi altra norma o regolamento disciplinante la redazione e la pubblicazione dei prospetti informativi ai sensi degli articoli 94 e 113 del TUF, ivi incluso il regolamento emittenti adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato (il "**Regolamento Emittenti**").

EURONEXT GROWTH MILAN È UN SISTEMA MULTILATERALE DI NEGOZIAZIONE DEDICATO PRIMARIAMENTE ALLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE E ALLE SOCIETÀ AD ALTO POTENZIALE DI CRESCITA ALLE QUALI È TIPICAMENTE COLLEGATO UN LIVELLO DI RISCHIO SUPERIORE RISPETTO AGLI EMITTENTI DI MAGGIORI DIMENSIONI O CON BUSINESS CONSOLIDATI.

L'INVESTITORE DEVE ESSERE CONSAPEVOLE DEI RISCHI DERIVANTI DALL'INVESTIMENTO IN QUESTA TIPOLOGIA DI EMITTENTI E DEVE DECIDERE SE INVESTIRE SOLTANTO DOPO ATTENTA VALUTAZIONE.

CONSOB E BORSA ITALIANA S.P.A. NON HANNO ESAMINATO NÉ APPROVATO IL CONTENUTO DI QUESTO DOCUMENTO.

• documento di ammissione •

relativo all'ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan di azioni ordinarie di Emma Villas S.p.A.

Borsa Italiana S.p.A. ha emesso il provvedimento di ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan in data 27 settembre 2023. Si prevede che la data di inizio delle negoziazioni delle azioni sia il 29 settembre 2023.

Le azioni ordinarie della Società non sono negoziati in alcun mercato regolamentato o non regolamentato italiano o estero e la Società non ha presentato domanda di ammissione in altri mercati (fatta eccezione per Euronext Growth Milan).

EMISSIONE RIENTRANTE NEI CASI DI INAPPLICABILITÀ DELLE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI OFFERTA AL PUBBLICO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1, PARAGRAFO 4, DEL REGOLAMENTO PROSPETTO, DELL'ARTICOLO 100 DEL TUF E DELL'ARTICOLO 34-TER DEL REGOLAMENTO EMITTENTI

Roma (RM), 27 settembre 2023 – Documento di ammissione messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Emma Villas S.p.A. in Roma (RM), Via Duccio di Buoninsegna n. 22, e sul sito internet dell'Emittente all'indirizzo www.emmavillas.com

INDICE	I
AVVERTENZA	VI
DEFINIZIONI	VII
GLOSSARIO	XI
CALENDARIO PREVISTO DELL'OPERAZIONE	XII
DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO	XIII
SEZIONE PRIMA	XIV
PARTE I – PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, RELAZIONI DI ESPERTI E APPROVAZIONE DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI	1
1. RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE	1
2. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ	1
3. RELAZIONI E PARERI DI ESPERTI	1
4. INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI	1
PARTE II – REVISORI LEGALI DEI CONTI	2
1. REVISORI DELL'EMITTENTE	2
2. INFORMAZIONI SUI RAPPORTI CON LA SOCIETÀ DI REVISIONE	2
PARTE III – INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE	3
1. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE	3
1.1. Dati economici pro-forma dell'Emittente selezionati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e i dati economici dell'Emittente all'Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021	4
1.2. Dati patrimoniali pro-forma dell'Emittente selezionati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e i dati patrimoniali dell'Emittente all'Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021	12
1.2. Indicatori alternativi di performance (IAP) economici e patrimoniali selezionati dall'Emittente	20
1.3. Costituzione degli schemi di Conto Economico e Stato Patrimoniale Pro-Forma dell'Emittente selezionati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022	22
PARTE IV – FATTORI DI RISCHIO	29
1. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE E AL GRUPPO	29
1.1. Rischi connessi ai rapporti con i collaboratori e i consulenti esterni	29
1.2. Rischi connessi alla strategia e alla gestione della crescita	29
1.3. Rischi connessi a fenomeni di stagionalità	30
1.4. Rischi connessi alle spese di sponsorizzazione	31
1.5. Rischi connessi al sistema di controllo di gestione	31
1.6. Rischi legati alla dipendenza da figure chiave	32
1.7. Rischi connessi alla perdita di risorse qualificate e alla difficoltà di reperirne di nuove	32
1.8. Rischi connessi ai conflitti di interesse degli amministratori e al c.d. <i>interlocking</i>	32
1.9. Rischi connessi all'utilizzo di Indicatori Alternativi di Performance nel Documento di Ammissione	33
1.10. Rischi connessi al livello d'indebitamento finanziario e al rispetto degli obblighi previsti nei contratti di finanziamento	34
1.11. Rischi connessi alla variazione dei tassi di interesse	35
1.12. Rischi legati ai rapporti con la clientela <i>host</i>	35
1.13. Rischi connessi con le <i>Online Travel Agency</i>	35
1.14. Rischi connessi all'utilizzo dei contratti di somministrazione	36
1.15. Rischi connessi alla protezione della proprietà intellettuale e alla violazione della proprietà intellettuale di terzi	36

1.16.	Rischi connessi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali	37
1.17.	Rischi connessi all'osservanza della normativa fiscale e tributaria e al pagamento dei debiti tributari oggetto di rateizzazione.....	37
1.18.	Rischi connessi alla mancata adozione di un modello di organizzazione, gestione e controllo ex D. Lgs. 231/2001	38
1.19.	Rischi connessi alla scissione parziale proporzionale semplificata.....	38
1.20.	Rischio reputazionale legato al posizionamento del marchio	39
1.21.	Rischi connessi alle operazioni con Parti Correlate	39
1.22.	Rischi connessi all'attività di direzione e coordinamento.....	40
1.23.	Rischi connessi all'inclusione di dati <i>pro-forma</i> nel Documento di Ammissione	40
1.24.	Rischi connessi al sistema di <i>governance</i> e all'applicazione differita di determinate previsioni statutarie.....	41
1.25.	Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza, stime ed elaborazioni interne	42
2.	FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL SETTORE DI ATTIVITÀ IN CUI OPERANO L'EMITTENTE E IL GRUPPO.....	42
2.1.	Rischi connessi al funzionamento dei sistemi informatici.....	42
2.2.	Rischi connessi al quadro normativo	42
2.3.	Rischi connessi al crescente livello di competitività e alla concorrenza.....	43
2.4.	Rischi connessi all'andamento macroeconomico e alle incertezze del contesto economico e politico in Italia, in Europa e globale.....	43
3.	FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA.....	44
3.1.	Rischi connessi alla negoziazione su Euronext Growth Milan, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo delle Azioni.....	44
3.2.	Rischi connessi alla difficile contendibilità dell'Emittente.....	44
3.3.	Rischi connessi agli impegni temporanei di inalienabilità delle Azioni.....	44
3.4.	Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento di utili e la distribuzione di dividendi.....	45
3.5.	Rischi connessi alla possibilità di sospensione o revoca dalla negoziazione delle Azioni.....	45
3.6.	Rischi connessi all'attività di stabilizzazione.....	46
3.7.	Rischi connessi ai conflitti di interesse.....	46
3.8.	Rischi connessi al limitato flottante delle Azioni e alla limitata capitalizzazione dell'Emittente.....	47
3.9.	Rischi connessi alle particolari caratteristiche dell'investimento in Azioni.....	47
	PARTE V – INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE.....	48
1.	DENOMINAZIONE LEGALE E COMMERCIALE DELL'EMITTENTE	48
2.	LUOGO E NUMERO DI REGISTRAZIONE DELL'EMITTENTE E SUO CODICE IDENTIFICATIVO DEL SOGGETTO GIURIDICO (L.EI).....	48
3.	DATA DI COSTITUZIONE E DURATA DELL'EMITTENTE	48
4.	RESIDENZA E FORMA GIURIDICA DELL'EMITTENTE, LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE OPERA, PAESE DI REGISTRAZIONE, NONCHÉ INDIRIZZO, NUMERO DI TELEFONO DELLA SEDE SOCIALE E SITO <i>WEB</i>	48
	PARTE VI – PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ AZIENDALI.....	49
1.	PRINCIPALI ATTIVITÀ	49
1.1.	Descrizione delle attività del Gruppo	49
1.2.	Modello di <i>business</i> del Gruppo.....	53
1.3.	Fattori chiave di successo del Gruppo.....	59
1.4.	Indicazione di nuovi prodotti e/o servizi introdotti e del relativo stato di sviluppo.....	60
2.	PRINCIPALI MERCATI	60
2.1.	Mercato di riferimento	60
(A)	Il Turismo in Italia – analisi degli arrivi e presenza	60
(B)	Il Turismo in Italia – analisi strutture ricettizie.....	62
(C)	Le Ville in Italia	63
(D)	Il mercato del <i>Vacation Rental</i> in Italia	64
2.2.	Posizionamento competitivo	65
2.3.	SWOT Analysis.....	68

3.	FATTI IMPORTANTI NELL'EVOLUZIONE DELL'ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO	68
4.	STRATEGIA E OBIETTIVI	69
5.	DIPENDENZA DELL'EMITTENTE DA BREVETTI O LICENZE, DA CONTRATTI INDUSTRIALI, COMMERCIALI O FINANZIARI, O DA NUOVI PROCEDIMENTI DI FABBRICAZIONE.....	70
5.1.	Marchi, brevetti o licenze	70
5.2.	Clienti e fornitori	70
5.3.	Contratti di finanziamento.....	70
6.	Fonti delle dichiarazioni formulate dall'Emittente riguardo alla propria posizione concorrenziale.....	70
7.	INVESTIMENTI	71
7.1.	Investimenti rilevanti effettuati dall'Emittente (nell'ultimo triennio o per il periodo a cui si riferiscono le informazioni finanziarie fino alla Data del Documento di Ammissione).....	71
7.2.	Investimenti rilevanti in corso di realizzazione e futuri.....	72
7.3.	Informazioni riguardanti le <i>joint ventures</i> e le imprese in cui l'Emittente detiene una quota di capitale tale da poter avere un'incidenza notevole	72
7.4.	Problemi ambientali che possono influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali	72
PARTE VII – STRUTTURA ORGANIZZATIVA		73
1.	DESCRIZIONE DEL GRUPPO A CUI APPARTIENE L'EMITTENTE	73
2.	SOCIETÀ CONTROLLATE E PARTECIPATE DALL'EMITTENTE	74
PARTE VIII – CONTESTO NORMATIVO.....		75
PARTE IX – INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE		77
1.	TENDENZE PIÙ SIGNIFICATIVE MANIFESTATESI RECENTEMENTE NELL'ANDAMENTO DELLA PRODUZIONE, DELLE VENDITE E DELLE SCORTE E NELL'EVOLUZIONE DEI COSTI E DEI PREZZI DI VENDITA ED EVENTUALI CAMBIAMENTI SIGNIFICATIVI DEI RISULTATI FINANZIARI DEL GRUPPO ..	77
2.	EVENTUALI CAMBIAMENTI SIGNIFICATIVI DEI RISULTATI FINANZIARI DEL GRUPPO DALLA DATA DELL'ULTIMO ESERCIZIO INCLUSA NELLE INFORMAZIONI FINANZIARIE FINO ALLA DATA DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE	77
3.	INFORMAZIONI SU TENDENZE, INCERTEZZE, RICHIESTE, IMPEGNI O FATTI NOTI CHE POTREBBERO RAGIONEVOLMENTE AVERE RIPERCUSSIONI SIGNIFICATIVE SULLE PROSPETTIVE DELL'EMITTENTE ALMENO PER L'ESERCIZIO IN CORSO	77
PARTE X – PREVISIONE E STIME DEGLI UTILI		78
1.	Principali modalità di calcolo dei dati al 30 giugno 2023.....	78
2.	Dati del Gruppo al 30 giugno 2023	78
3.	Dichiarazione degli amministratori dell'Emittente e dell'Euronext Growth Advisor ai sensi del Regolamento Euronext Growth Milan.....	78
PARTE XI – ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI SORVEGLIANZA E ALTI DIRIGENTI.....		80
4.	INFORMAZIONI SUGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI SORVEGLIANZA E ALTI DIRIGENTI	80
4.1.	Consiglio di Amministrazione.....	80
4.2.	Collegio Sindacale	84
5.	CONFLITTI DI INTERESSE DEI MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI SORVEGLIANZA E DEGLI ALTI DIRIGENTI.....	87
5.1.	Conflitti di interesse dei componenti del Consiglio di Amministrazione.....	87
5.2.	Conflitti di interesse dei componenti del Collegio Sindacale	87
3.	ACCORDI O INTESE CON I PRINCIPALI AZIONISTI, CLIENTI, FORNITORI O ALTRI, A SEGUITO DEI QUALI SONO STATI SCELTI MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE, DI SORVEGLIANZA E ALTI DIRIGENTI	87
4.	EVENTUALI RESTRIZIONI CONCORDATE DA COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE, DI SORVEGLIANZA E ALTI DIRIGENTI PER LA CESSIONE DEI TITOLI DELL'EMITTENTE DETENUTI	87
PARTE XII – PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE		88
1.	DURATA DELLA CARICA DEI COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI MEMBRI DEL COLLEGIO SINDACALE	88
2.	CONTRATTI DI LAVORO STIPULATI DAI MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI SORVEGLIANZA CON L'EMITTENTE O CON LE SOCIETÀ PARTECIPATE CHE PREVEDANO UN'INDENNITÀ DI FINE RAPPORTO	88
3.	DICHIARAZIONE CIRCA L'OSSERVANZA DELLE NORME IN MATERIA DI GOVERNO SOCIETARIO	88
4.	POTENZIALI IMPATTI SIGNIFICATIVI SUL GOVERNO SOCIETARIO, COMPRESI I FUTURI CAMBIAMENTI NELLA COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO E DEI COMITATI (NELLA MISURA IN CUI CIÒ SIA GIÀ STATO DECISO DAL CONSIGLIO E/O DALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI)	89
PARTE XIII – DIPENDENTI		90

1.	DIPENDENTI.....	90
2.	PARTECIPAZIONI AZIONARIE E <i>STOCK OPTION</i>	91
3.	DESCRIZIONE DI EVENTUALI ACCORDI DI PARTECIPAZIONE DEI DIPENDENTI AL CAPITALE SOCIALE	91
PARTE XIV – PRINCIPALI AZIONISTI		92
1.	AZIONISTI CHE DETENGONO TITOLI IN MISURA SUPERIORE AL 5% DEL CAPITALE SOCIALE DELL'EMITTENTE	92
2.	PARTICOLARI DIRITTI DI VOTO DI CUI SONO TITOLARI I PRINCIPALI AZIONISTI.....	93
3.	SOGGETTO CHE ESERCITA IL CONTROLLO SULL'EMITTENTE.....	93
4.	ACCORDI DALLA CUI ATTUAZIONE POSSA SCATURIRE UNA VARIAZIONE DELL'ASSETTO DI CONTROLLO DELL'EMITTENTE SUCCESSIVAMENTE ALLA PUBBLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE	93
PARTE XV – OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....		94
1.	OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....	94
PARTE XVI – INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI		99
1.	CAPITALE SOCIALE	99
1.1.	Capitale sociale sottoscritto e versato	99
1.2.	Azioni non rappresentative del capitale sociale	99
1.3.	Azioni proprie	99
1.4.	Importo di titoli convertibili, scambiabili o <i>cum warrant</i>	99
1.5.	Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale deliberato, ma non emesso o di impegni all'Aumento di Capitale	99
1.6.	Altre informazioni relative al capitale di eventuali membri del Gruppo offerto in opzione.....	99
1.7.	Evoluzione del capitale sociale	100
2.	ATTO COSTITUTIVO E STATUTO SOCIALE	101
2.1.	Indicazione del Registro delle Imprese, oggetto sociale e scopi dell'Emittente	101
2.2.	Disposizioni dello Statuto riguardanti i membri degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza	103
2.3.	Diritti, privilegi e restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti	106
2.4.	Disciplina statutaria relativa alla modifica dei diritti dei possessori delle azioni	106
2.5.	Disposizioni statutarie delle assemblee dell'Emittente	106
2.6.	Descrizione di eventuali disposizioni statutarie che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente	107
2.7.	Descrizione di eventuali disposizioni statutarie che disciplinano la soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico della quota di azioni posseduta	108
2.8.	Condizioni previste dall'atto costitutivo e dallo Statuto per la modifica del capitale, nel caso che tali condizioni siano più restrittive delle condizioni previste per legge	108
PARTE XVII – PRINCIPALI CONTRATTI		109
1.	OPERAZIONI STRAORDINARIE	109
1.1.	Acquisizione EMV International.....	109
1.2.	Scissione.....	109
1.3.	Compravendita Emma Villas Eventi S.r.l.	109
2.	CONTRATTI DI FINANZIAMENTO	109
2.1.	Contratto di finanziamento tra UniCredit S.p.A. e l'Emittente in data 23 dicembre 2020	109
2.2.	Contratto di finanziamento tra Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e l'Emittente in data 15 settembre 2020	110
2.3.	Contratto di finanziamento tra Intesa Sanpaolo S.p.A. e l'Emittente in data 10 luglio 2020	111
2.4.	Contratto di finanziamento tra Intesa Sanpaolo S.p.A. e l'Emittente in data 23 gennaio 2019.....	112
3.	ALTRI CONTRATTI.....	113
3.1.	Contratto Gap	113
3.2.	Contratti di locazione Follia	113
PARTE XVIII – INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI.....		115
SEZIONE SECONDA		CXVI

PARTE I – PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, RELAZIONI DI ESPERTI E APPROVAZIONE DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI	117
1. RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE	117
2. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ	117
3. RELAZIONI E PARERI DI ESPERTI	117
4. INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI	117
5. AUTORITÀ COMPETENTE	117
PARTE II – FATTORI DI RISCHIO	118
PARTE III – INFORMAZIONI ESSENZIALI.....	119
1. DICHIARAZIONE RELATIVA AL CAPITALE CIRCOLANTE	119
2. RAGIONI DELL’OFFERTA E IMPIEGO DEI PROVENTI.....	119
PARTE IV – INFORMAZIONI RIGUARDANTI I TITOLI DA OFFRIRE E DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE.....	120
1. DESCRIZIONE DEL TIPO E DELLA CLASSE DEI TITOLI DA OFFRIRE E AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE, COMPRESI I CODICI INTERNAZIONALI DI IDENTIFICAZIONE DEI TITOLI (ISIN)	120
2. LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE I TITOLI SONO EMESSI	120
3. CARATTERISTICHE DEI TITOLI	120
4. VALUTA DI EMISSIONE DEI TITOLI	120
5. DESCRIZIONE DEI DIRITTI CONNESSI AI TITOLI, COMPRESA QUALSIASI LORO LIMITAZIONE, E PROCEDURA PER IL LORO ESERCIZIO.....	120
6. DELIBERE, AUTORIZZAZIONI E APPROVAZIONI IN VIRTÙ DELLE QUALI I TITOLI SONO STATI O SARANNO CREATI E/O EMESSI	120
7. DATA PREVISTA PER L’EMISSIONE DEI TITOLI	121
8. DESCRIZIONE DI EVENTUALI RESTRIZIONI ALLA TRASFERIBILITÀ DEI TITOLI	121
9. DICHIARAZIONI SULL’ESISTENZA DI EVENTUALI NORME IN MATERIA DI OBBLIGO DI OFFERTA AL PUBBLICO DI ACQUISTO E/O DI OFFERTA DI ACQUISTO E DI VENDITA RESIDUALI IN RELAZIONE AI TITOLI	121
10. OFFERTE PUBBLICHE DI ACQUISTO EFFETTUATE DA TERZI SULLE AZIONI DELL’EMITTENTE NEL CORSO DELL’ULTIMO ESERCIZIO O DELL’ESERCIZIO IN CORSO	122
11. REGIME FISCALE	122
PARTE V – POSSESSORI DI TITOLI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA	123
1. INFORMAZIONI SUI SOGGETTI CHE OFFRONO IN VENDITA I TITOLI	123
2. AZIONI OFFERTE IN VENDITA.....	123
3. SE UN AZIONISTA VENDITORE È UN AZIONISTA PRINCIPALE DELL’EMITTENTE, ENTITÀ DELLA SUA PARTECIPAZIONE SIA PRIMA SIA IMMEDIATAMENTE DOPO L’EMISSIONE	123
4. ACCORDI DI LOCK-UP	123
PARTE VI – SPESE RELATIVE ALL’AMMISSIONE E ALL’OFFERTA	124
1. PROVENTI NETTI TOTALI E STIMA DELLE SPESE TOTALI RELATIVE ALL’AMMISSIONE.....	124
PARTE VII – DILUIZIONE.....	125
1. AMMONTARE E PERCENTUALE DELLA DILUIZIONE IMMEDIATA DERIVANTE DALL’OFFERTA.....	125
1.1. Confronto tra la partecipazione al capitale azionario e i diritto di voto degli attuali azionisti prima e dopo l’Aumento di Capitale derivante dall’Offerta	125
1.2. Confronto tra il valore del patrimonio netto per Azione e il prezzo di offerta per Azione nell’Offerta.....	125
2. EFFETTI DILUITIVI NEL CASO IN CUI UNA PARTE DELL’OFFERTA SIA RISERVATA SOLO A DETERMINATI INVESTITORI	126
PARTE VIII – INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....	127
1. CONSULENTI.....	127
2. INDICAZIONE DI ALTRE INFORMAZIONI CONTENUTE NELLA SEZIONE SECONDA SOTTOPOSTE A REVISIONE O REVISIONE LIMITATA DA PARTE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE	127

AVVERTENZA

L'emissione degli strumenti finanziari contemplata nel presente documento di ammissione (il "**Documento di Ammissione**") non costituisce un'offerta o una sollecitazione all'acquisto o alla sottoscrizione di strumenti finanziari, né costituisce un'offerta o una sollecitazione all'acquisto o alla sottoscrizione delle azioni ordinarie dell'Emittente posta in essere da soggetti in circostanze o nell'ambito di una giurisdizione in cui tale offerta o invito alla vendita o sollecitazione non sia consentita. L'offerta delle azioni ordinarie dell'Emittente costituisce un collocamento riservato, rientrante nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari previsti dall'art. 100 del TUF e dall'art. 34-ter del Regolamento Emittenti.

Il presente Documento di Ammissione non è destinato a essere pubblicato, distribuito o diffuso (direttamente e/o indirettamente) in giurisdizioni diverse dall'Italia e, in particolare, in Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d'America (gli "**Stati Uniti**") nonché in qualsiasi altro Paese in cui la pubblicazione, distribuzione o diffusione del Documento di Ammissione richieda l'approvazione delle competenti autorità locali o sia in violazione di norme o regolamenti locali (gli "**Altri Paesi**"). Gli strumenti finanziari dell'Emittente non sono stati e non saranno registrati in base al *Securities Act* del 1933, come successivamente modificato e integrato, o presso qualsiasi autorità di regolamentazione finanziaria di uno stato degli Stati Uniti o in base alla normativa in materia di strumenti finanziari in vigore in Australia, Canada, Giappone o negli Altri Paesi. Gli strumenti finanziari non potranno essere offerti, venduti o comunque trasferiti, direttamente o indirettamente, in Australia, Canada, Giappone, Stati Uniti e negli Altri Paesi né potranno essere offerti, venduti o comunque trasferiti, direttamente o indirettamente, per conto o a beneficio di cittadini o soggetti residenti in Australia, Canada, Giappone, Stati Uniti o negli Altri Paesi, fatto salvo il caso in cui l'Emittente si avvalga, a sua discrezione, di eventuali esenzioni previste dalle normative ivi applicabili. La pubblicazione e la distribuzione del presente Documento di Ammissione in altre giurisdizioni potrebbero essere soggette a restrizioni di legge o regolamentari e pertanto gli investitori sono tenuti a informarsi sulla normativa applicabile in materia nei rispettivi Paesi di residenza e a osservare tali restrizioni. Ogni soggetto che entri in possesso del presente documento dovrà preventivamente verificare l'esistenza di tali normative e restrizioni e osservare dette restrizioni. La violazione delle restrizioni previste potrebbe costituire una violazione della normativa applicabile in materia di strumenti finanziari nella giurisdizione di competenza.

La Società dichiara che utilizzerà la lingua italiana per tutti i documenti messi a disposizione degli azionisti e per qualsiasi altra informazione prevista dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

Si precisa che per le finalità connesse all'ammissione alle negoziazioni degli strumenti finanziari dell'Emittente sull'Euronext Growth Milan, Integrae SIM S.p.A. ha agito in veste di *Euronext Growth Advisor* della Società ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan e del Regolamento *Euronext Growth Advisor* dell'Euronext Growth Milan (il "**Regolamento Euronext Growth Advisor**").

Ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan e del Regolamento Euronext Growth Advisor, Integrae SIM S.p.A. è pertanto unicamente responsabile nei confronti di Borsa Italiana S.p.A.

Integrae SIM S.p.A., pertanto, non si assume alcuna responsabilità nei confronti di qualsiasi soggetto che, sulla base del presente Documento di Ammissione, decida in qualsiasi momento di investire nella Società. Si rammenta che responsabili nei confronti degli investitori in merito alla completezza e veridicità dei dati e delle informazioni contenute nel presente documento sono unicamente i soggetti indicati nella Sezione Prima, Parte I, e nella Sezione Seconda, Parte I, che seguono.

Si segnala che per la diffusione delle informazioni regolamentate l'Emittente si avvarrà del circuito "1INFO-SDIR" gestito da Computershare S.p.A., con sede legale in Milano, Via Lorenzo Mascheroni n. 19 e autorizzato da Consob.

DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle principali definizioni e dei principali termini utilizzati all'interno del Documento di Ammissione. Tali definizioni e termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato qui di seguito indicato.

Ammissione	L'ammissione delle Azioni alle negoziazioni su Euronext Growth Milan.
Aumenti di Capitale	Il Primo Aumento di Capitale e il Secondo Aumento di Capitale
Azioni <i>ovvero</i> Azioni Ordinarie	Le azioni ordinarie dell'Emittente prive del valore nominale espresso.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano (MI), Piazza degli Affari n. 6.
Codice Civile <i>ovvero</i> cod. civ. <i>ovvero</i> c.c.	Il Regio Decreto n. 262 del 16 marzo 1942, come successivamente modificato e integrato.
Codice Privacy	Il Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003 in materia di protezione dei dati personali, come successivamente modificato e integrato.
Collocamento Istituzionale	L'offerta di complessive massime n. 846.500 Azioni, rivenienti dal Primo Aumento di Capitale, da effettuarsi in prossimità dell'Ammissione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della Parte II – " <i>Linee Guida</i> " del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, rivolta a: (i) a "investitori qualificati" (anche esteri), quali definiti dagli artt. 100 del Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58, 34-ter del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera del 14 maggio 1999, n. 11971 e 35 del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera del 15 febbraio 2018, n. 20307, nonché investitori istituzionali esteri ai sensi della <i>Regulation S</i> dello <i>United States Securities Act</i> del 1933 ovvero altri soggetti nello spazio economico europeo (SEE), esclusa l'Italia, che siano "investitori qualificati / istituzionali" ai sensi dell'articolo 2(e) del Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017 (e in ogni caso con esclusione degli investitori istituzionali di Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti e ogni altro Paese estero nel quale il collocamento non sia possibile in assenza di una autorizzazione delle competenti autorità), e (ii) ad altre categorie di investitori, con modalità tali per quantità dell'offerta e qualità dei destinatari della stessa da rientrare nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari previsti dalle sopra menzionate disposizioni e delle equivalenti disposizioni di legge e regolamentari applicabili all'estero, con conseguente esclusione dalla pubblicazione di un prospetto informativo.
Collocamento Retail	L'offerta di complessive massime n. 123.000 Azioni, rivenienti dal Secondo Aumento di Capitale da offrire in sottoscrizione al pubblico indistinto in Italia con modalità tali, per qualità e/o quantità, che consentano – così come per il predetto Collocamento Istituzionale – di rientrare nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerte al pubblico di strumenti finanziari ai sensi delle applicabili disposizioni e di conseguente pubblicazione di un prospetto informativo
CONSOB	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma (RM), Via Giovanni Battista Martini n. 3.
Data del Documento di Ammissione	La data di pubblicazione del Documento di Ammissione da parte dell'Emittente, ovvero il 27 settembre 2023.
Data di Ammissione	La data del provvedimento di Ammissione disposta con apposito avviso pubblicato da Borsa Italiana, ovvero il 27 settembre 2023.
Data di Inizio delle Negoziazioni	La data di inizio delle negoziazioni delle Azioni su Euronext Growth Milan.

D.Lgs. 231/2001	Il Decreto Legislativo n. 231 dell'8 giugno 2001 in materia di responsabilità amministrativa delle società e degli enti, come successivamente modificato e integrato.
D.Lgs. 39/2010	Il Decreto Legislativo del 27 gennaio 2010, n. 39, come successivamente modificato e integrato, in attuazione della direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati, che modifica le direttive 78/660/CEE e 83/349/CEE e che abroga la direttiva 84/253/CEE.
Documento di Ammissione	Il presente documento di ammissione.
Emma Villas ovvero Società ovvero Emittente	Emma Villas S.p.A., con sede legale in Roma, Via Duccio di Buoninsegna n. 22, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Roma 01188760522.
EMV International	EMV International Ltd., società di diritto inglese con sede legale a Londra – W1G7AJ, 41 Devonshire Street
Euronext Growth Milan	L'Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana.
Garante Privacy	Il garante per la protezione dei dati personali, autorità amministrativa indipendente istituita dalla cosiddetta legge sulla <i>privacy</i> (Legge n. 675 del 31 dicembre 1996), poi disciplinata dal Codice Privacy. Il Garante Privacy è l'autorità di controllo designata anche ai fini dell'attuazione del GDPR.
GDPR	Il <i>General Data Protection Regulation</i> (Regolamento (UE) n. 679/2016), ossia la normativa europea in materia di protezione dei dati personali.
Giammarco Bisogno	Giammarco Bisogno, nato a Chiusi (SI) il 10 settembre 1967, codice fiscale BSGGMR67P10C662Z.
Gruppo Emma Villas ovvero Gruppo	L'Emittente e le società da questa direttamente o indirettamente controllate ai sensi dell'articolo 2359, primo comma, n. 1, c.c., e incluse nel perimetro di consolidamento.
Integrae SIM ovvero Euronext Growth Advisor ovvero Global Coordinator ovvero Bookrunner	Integrae SIM S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza Castello n. 24, iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi con numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA 02931180364.
Monte Titoli	Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Milano (MI), Piazza degli Affari n. 6, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi 03638780159.
Offerta Globale ovvero Offerta	Il Collocamento Istituzionale e il Collocamento Retail
Opzione Greenshoe ovvero Greenshoe	L'opzione di acquisto di massime n. 90.500 Azioni pari a circa il 9% del numero di Azioni oggetto dell'Offerta, concessa da Giammarco Bisogno a favore del Global Coordinator, al fine di consentire la restituzione dei titoli presi a prestito.
Opzione di Over Allotment	L'opzione di prestito di massime n. 90.500 Azioni pari a circa il 9% del numero di Azioni oggetto dell'Offerta, concessa da Giammarco Bisogno a favore del Global Coordinator, ai fini di un'eventuale sovra allocazione nell'ambito del Collocamento.
Parti Correlate	I soggetti definiti come tali dai principi contabili internazionali adottati secondo la procedura di cui all'articolo 6 del Regolamento (CE) n. 1606/2002.
Prezzo di Offerta ovvero Prezzo	Il prezzo di sottoscrizione per Azione, pari a euro 3,30 cadauna.
Primo Aumento di Capitale	L'aumento del capitale sociale a pagamento, in denaro e in via scindibile, deliberato dall'Assemblea dei Soci dell'Emittente in data 13 luglio 2023, con esclusione del

diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, quinto comma, c.c., in quanto a servizio del Collocamento Istituzionale, per un controvalore (tra nominale e sovrapprezzo) di complessivi massimi euro 10.000.000,00 (*diecimilioni/00*), mediante emissione in una o più volte, anche per *tranches*, di Azioni Ordinarie.

In esecuzione della suddetta delibera assembleare, in data 26 settembre 2023 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato di fissare il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie destinate al Collocamento Istituzionale in euro 3,30 cadauna, di cui euro 0,01 a capitale sociale ed euro 3,29 a titolo di sovrapprezzo, con conseguente emissione di massime n. 846.500 Azioni a valere sul predetto Primo Aumento di Capitale.

Principi Contabili Italiani ovvero Italian GAAP

I principi contabili che disciplinano i criteri di redazione dei bilanci per le società italiane non quotate sui mercati regolamentati, emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Regolamento Emittenti

Il regolamento di attuazione del Testo Unico della Finanza, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come di volta in volta modificato e integrato.

Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan

Il Regolamento Emittenti dell'Euronext Growth Milan approvato e pubblicato da Borsa Italiana, come di volta in volta modificato e integrato.

Regolamento Euronext Growth Advisor

Il Regolamento *Euronext Growth Advisor* dell'Euronext Growth Milan approvato e pubblicato da Borsa Italiana, come di volta in volta modificato e integrato.

Regolamento Intermediari

Il regolamento di attuazione del Testo Unico della Finanza concernente la disciplina degli intermediari, adottato dalla CONSOB con delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018, come di volta in volta modificato e integrato.

Regolamento Prospetto

Il Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 giugno 2017, relativo al prospetto da pubblicare per l'offerta pubblica o l'ammissione alla negoziazione di titoli in un mercato regolamentato, come successivamente modificato e integrato.

Secondo Aumento di Capitale

L'aumento del capitale sociale a pagamento, in denaro e in via scindibile, deliberato dall'Assemblea dei Soci dell'Emittente in data 13 luglio 2023, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, quinto comma, c.c., in quanto a servizio del Collocamento Retail, per un controvalore (tra nominale e sovrapprezzo) di complessivi massimi euro 2.000.000,00 (*duemilioni/00*), mediante emissione in una o più volte, anche per *tranches*, di Azioni Ordinarie.

In esecuzione della suddetta delibera assembleare, in data 26 settembre 2023 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato di fissare il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie destinate al Collocamento Retail in euro 3,30 cadauna, di cui euro 0,01 a capitale sociale ed euro 3,29 a titolo di sovrapprezzo, con conseguente emissione di massime n. 123.000 Azioni a valere sul predetto Secondo Aumento di Capitale.

Sito

Indica il sito *internet* dell'Emittente www.emmavillas.com.

Società di Revisione

BDO Italia S.p.A., con sede legale in Milano (MI), Viale Abruzzi n. 94, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi 07722780967, iscritta al n. 167911 del Registro dei Revisori Legali presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. 39/2010.

Statuto ovvero Statuto Sociale

Lo statuto sociale dell'Emittente, adottato con delibera dell'Assemblea dei Soci di Emma Villas in data 13 luglio 2023, disponibile sul Sito.

Testo Unico della Finanza *ovvero*
TUF

Il Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato e integrato.

Testo Unico delle Imposte sui
Redditi *ovvero* **TUIR**

Il Decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 22 dicembre 1986, come successivamente modificato e integrato.

GLOSSARIO

Si riporta di seguito un elenco dei principali termini tecnici utilizzati all'interno del Documento di Ammissione. Tali termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato qui di seguito indicato.

OTA	Online Travel Agencies (OTA), piattaforme di prenotazioni online (quali Airbnb, Homeaway e Flipkey) che consentono l'incontro tra domanda e offerta di locazioni di breve periodo.
piattaforma CRM	Sistema di <i>Customer Relationship Management</i> (CRM) utilizzato dall'Emittente per la gestione dei proprietari ed i clienti in tutte le fasi del processo.
remarketing	forma di pianificazione <i>online</i> che consente all'impresa inserzionista di raggiungere tutti gli utenti che sono transitati per le sue <i>web properties</i> (quali, a titolo esemplificativo sito web/e-commerce e canali <i>social</i>) con messaggi diversificati in funzione delle precedenti azioni degli utenti stessi.
SEM	<i>Search Engine Marketing</i> , l'insieme di processi per ottimizzare il posizionamento del sito internet dell'Emittente sui motori di ricerca.
SEO	<i>Search Engine Optimization</i> , tutte le attività volte a migliorare il posizionamento organico (ranking) del sito internet dell'Emittente per determinate parole chiave

CALENDARIO PREVISTO DELL'OPERAZIONE

Data di presentazione della comunicazione di pre-Ammissione	13 settembre 2023
Data di presentazione della domanda di Ammissione	22 settembre 2023
Data di pubblicazione del Documento di Ammissione	27 settembre 2023
Data di Ammissione	27 settembre 2023
Data di Inizio delle Negoziazioni	29 settembre 2023

DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

I seguenti documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente, in Roma (RM), Via Duccio di Buoninsegna n. 22, nonché sul sito *internet* della Società www.emmavillas.com:

- Documento di Ammissione;
- Statuto Sociale;
- Bilancio di esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2022, redatto secondo i Principi Contabili Italiani e approvato dall'Assemblea dei Soci in data 29 giugno 2023. Lo stesso è stato sottoposto a revisione contabile da parte del revisore legale, che ha espresso un giudizio senza rilievi con relazione emessa in data 29 giugno 2023.
- Bilancio di esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2021, redatto secondo i Principi Contabili Italiani e approvato dall'Assemblea dei Soci in data 17 ottobre 2022. Lo stesso è stato sottoposto a revisione contabile da parte del revisore unico, che ha espresso un giudizio senza rilievi con relazione emessa in data 14 giugno 2022.
- Bilancio di esercizio pro-forma dell'Emittente al 31 dicembre 2022, redatto secondo i Principi Contabili Italiani e approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 13 settembre 2023, inclusivo della relazione della Società di Revisione;

SEZIONE PRIMA

PARTE I – PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, RELAZIONI DI ESPERTI E APPROVAZIONE DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI

1. RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE

La responsabilità per i dati e le notizie contenuti nel presente Documento di Ammissione è assunta da “*Emma Villas S.p.A.*”, con sede legale in Roma (RM), Via Duccio di Buoninsegna n. 22, in qualità di emittente delle Azioni Ordinarie.

2. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

L’Emittente dichiara che, per quanto a propria conoscenza, le informazioni contenute nel Documento di Ammissione sono conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

3. RELAZIONI E PARERI DI ESPERTI

Il Documento di Ammissione non contiene relazioni o pareri di esperti.

4. INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI

Le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provengono da fonti terze solo ove espressamente indicato. In relazione a tali informazioni, l’Emittente conferma che le medesime sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto a propria conoscenza o per quanto sia stato in grado di accertare sulla base di informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli. Le fonti delle predette informazioni sono specificate nei medesimi paragrafi del Documento di Ammissione in cui le stesse sono riportate.

1. REVISORI DELL'EMITTENTE

Alla Data del Documento di Ammissione la Società incaricata della revisione legale dell'Emittente è BDO Italia S.p.A. con sede legale in Milano, Viale Abruzzi n. 94, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, C.F. e P.IVA 07722780967, iscritta al numero 167911 del Registro dei Revisori legali tenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ed istituito ai sensi dell'art. 2 del Decreto Legislativo n. 39/2010 (la "**Società di Revisione**").

In data 14 febbraio 2023 l'Assemblea dei Soci dell'Emittente ha conferito alla Società di Revisione l'incarico per la revisione legale, *inter alia*, del bilancio di esercizio in relazione agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022, al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2024 e redatti in conformità con i Principi Contabili Italiani.

Successivamente, con deliberazione dell'Assemblea dei Soci dell'Emittente in data 13 luglio 2023, il predetto incarico è stato integrato con la revisione volontaria limitata della relazione semestrale relativa a ciascuno dei periodi infra-annuali con chiusura sino al 30 giugno 2024.

Tale incarico prevede il rilascio da parte della Società di Revisione di un "giudizio" su ciascun bilancio di esercizio, rispettivamente, della Società e del Gruppo ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. 39/2010 e su ciascuna relazione semestrale per ciascuno degli esercizi sopra indicati.

In data 26 luglio 2023, il Collegio Sindacale ha verificato che l'incarico conferito dall'Assemblea dei soci in data 14 febbraio 2023, come integrato in data 13 luglio 2023, è coerente con la normativa che la Società sarà tenuta ad osservare una volta ammessa in un sistema multilaterale di negoziazione ai sensi dell'art.6-*bis* del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

2. INFORMAZIONI SUI RAPPORTI CON LA SOCIETÀ DI REVISIONE

Fino alla Data del Documento di Ammissione non è intervenuta alcuna revoca dell'incarico conferito dall'Emittente alla Società di Revisione né la Società di Revisione ha rinunciato all'incarico conferitole, si è rifiutata di emettere un giudizio o ha espresso un giudizio con rilievi sul bilancio dell'Emittente.

1. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

Premessa

Nel presente capitolo vengono fornite talune informazioni finanziarie selezionate dell'Emittente relative gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021, predisposte in conformità alla normativa vigente integrata e interpretata dai Principi Contabili Italiani.

Nel presente Capitolo sono riportati i seguenti bilanci:

- Bilancio Pro-Forma ("**Informazioni Finanziarie Pro-Forma**") al 31 dicembre 2022;
- Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2022.
- Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2021.

Il Bilancio Pro-forma al 31 dicembre 2022 è stato predisposto con l'obiettivo di rappresentare retroattivamente gli effetti economici e patrimoniali della separazione del ramo immobiliare ("**Scissione del Comparto Immobiliare**") dell'Emittente mediante l'assegnazione del medesimo alla società beneficiaria Follia S.r.l. ("**Follia**").

L'espressione "Informazioni Finanziarie Pro-Forma" si riferisce ai dati delle situazioni patrimoniali e dei conti economici corredati da note esplicative o da singoli dati patrimoniali, finanziari ed economici, ottenuti rettificando i dati storici (Bilancio d'Esercizio 2022) al fine di riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni già verificatesi, come se queste fossero avvenute in data antecedente a quella reale. Tali ricostruzioni virtuali extra-contabili sono l'ipotesi generativa del documento contenente il Bilancio Pro-Forma 2022 presentato in questo Capitolo, in conformità al Regolamento 11971, preparati secondo quanto previsto dalla Comunicazione Consob DEM/1052803 del 5 luglio 2001. Tale Bilancio Pro-Forma 2022 rappresenta quindi l'effetto civilistico della Scissione del Comparto Immobiliare con effetto a partire dal successivo Esercizio 2023 in maniera retroattiva nel periodo dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022. Le Informazioni Finanziarie Pro-Forma sono state approvate dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 13 settembre 2023.

Il Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2022, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani, è stato approvato dall'Assemblea dei Soci in data 29 giugno 2023. Lo stesso è stato sottoposto a revisione contabile da parte del revisore legale, che ha espresso un giudizio senza rilievi con relazione emessa in data 29 giugno 2023.

Il Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2021, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani, è stato approvato dall'Assemblea dei Soci in data 17 ottobre 2022. Lo stesso è stato sottoposto a revisione contabile da parte del revisore unico, che ha espresso un giudizio senza rilievi con relazione emessa in data 14 giugno 2022.

Al 31 dicembre 2021 l'Emittente controllava le seguenti società:

- Emmina S.r.l. ("**Emmina**") con sede a Chiusi (SI) di cui detiene il 100% del capitale valutato con il criterio del costo (partecipazione pari ad Euro 134 migliaia);
- Le Ville di Chiara S.r.l. ("**Ville di Chiara**") con sede a Chiusi (SI) di cui detiene il 100% del capitale valutato con il criterio del costo (partecipazione pari ad Euro 250 migliaia);
- Emma Villas Eventi S.r.l. ("**Emma Villas Eventi**") con sede a Chiusi (SI) di cui detiene il 70% del capitale valutato con il criterio del costo (partecipazione pari ad Euro 2 migliaia);
- EMV International L.T.D. ("**Massimo Villas**") con sede in Inghilterra (ESTERO) di cui deteneva alla data del 31 dicembre 2021 il 66% del capitale valutato con il criterio del costo (partecipazione pari ad Euro 169 migliaia);

Si specifica che la Società ha usufruito della possibilità di approvare il Bilancio d'Esercizio 2021 oltre il termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'Esercizio ai sensi dell'art. 2364 Codice Civile in seguito all'incorporazione delle società controllate Emmina e Le Ville di Chiara ("**Fusione per Incorporazione**") i cui effetti civilistici della fusione si sono avuti a partire dall'Esercizio 2022.

L'Emittente al 31 dicembre 2021 si è avvalsa della facoltà di esonero di redazione del Bilancio Consolidato 2021 in quanto, unitamente alle società controllate, non ha superato per due anni consecutivi due dei tre limiti dimensionali previsti dall'art. 27, comma 1 del D.Lgs. 127/91 oltre al fatto che ai sensi del comma 3-bis dello stesso articolo le imprese controllate dalla Società, individualmente e nel loro insieme, sono irrilevanti (scarsa significatività).

Al 31 dicembre 2022 l'Emittente controlla le seguenti società:

- Emma Villas Eventi S.r.l. ("**Emma Villas Eventi**") con sede a Chiusi (SI) di cui detiene il 70% del capitale valutato con il criterio del costo (partecipazione pari ad Euro 2 migliaia), non operativa alla data del presente documento;
- EMV International L.T.D. ("**Massimo Villas**") con sede in Inghilterra (ESTERO) di cui detiene l'83% del capitale valutato con il criterio del costo (partecipazione pari ad Euro 236 migliaia).

Si precisa che la partecipazione nella società EMV International Ltd è valutata con il criterio del costo in luogo del patrimonio netto, ancorché quest'ultimo risulti inferiore, in quanto:

- tale partecipazione rappresenta un investimento strategico per l'ingresso in nuovi mercati mediante un portale di prenotazione online estero;
- nell'acquisto della partecipazione è prevista anche l'acquisizione del marchio "Massimo Villas", del portale online e di n. 25/32 contratti con proprietari di strutture ricettive situate, soprattutto, in Sicilia.

L'operazione di Fusione per Incorporazione, avvenuta il 25 novembre 2021 ma con effetti a partire dal Bilancio d'Esercizio 2022, ha comportato un effetto patrimoniale sul bilancio dell'Emittente di pari entità ma opposto rispetto all'operazione di Scissione del Comparto Immobiliare dell'Emittente, che ha effetto a partire dal Bilancio d'Esercizio 2023. Illustrando quindi in questo Capitolo il Bilancio Pro-Forma 2022, che riflette retroattivamente l'effetto della Scissione del Comparto Immobiliare anticipandolo nel periodo del Bilancio d'Esercizio 2022, il miglior comparabile dello stesso risulta essere il Bilancio d'Esercizio 2021.

La società, ai sensi dell'art. 2364 cod. civ, ha usufruito della possibilità di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. In particolare le ragioni di tale dilazione sono da ricondursi all'incorporazione delle società Emmina S.r.l. e Le Ville Di Chiara S.r.l., nonché alla successiva scissione proporzionale dell'Emittente attraverso la quale si è proceduto a scorporare, in favore di una società beneficiaria (Follia S.r.l.), gli immobili dell'Emittente e ad altre operazioni straordinarie che la società ha intrapreso nel corso dell'esercizio.

Per ulteriori approfondimenti circa l'operazione di Scissione del Comparto Immobiliare dell'Emittente mediante l'assegnazione del medesimo alla società beneficiaria Follia S.r.l., si rimanda al paragrafo 1.3. Costituzione degli schemi di Conto Economico e Stato Patrimoniale Pro-Forma dell'Emittente selezionati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Le informazioni finanziarie selezionate riportate di seguito devono essere lette congiuntamente al Bilancio Pro-Forma al 31 dicembre 2022, al Bilancio d'Esercizio 2022 e al Bilancio d'Esercizio 2021 dell'Emittente a disposizione del pubblico per la consultazione sul Sito dell'Emittente www.emmavillas.com nella sezione "Investor Relations".

L'Emittente al 31 dicembre 2022 si è avvalsa della facoltà di esonero di redazione del Bilancio Consolidato 2022 in quanto, unitamente alle società controllate, non ha superato per due anni consecutivi due dei tre limiti dimensionali previsti dall'art. 27, comma 1 del D.Lgs. 127/91 oltre al fatto che ai sensi del comma 3-bis dello stesso articolo le imprese controllate dalla Società, individualmente e nel loro insieme, sono irrilevanti (scarsa significatività).

1.1. **Dati economici pro-forma dell'Emittente selezionati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e i dati economici dell'Emittente all'Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021**

Di seguito sono forniti i principali dati economici Pro-Forma dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontati con il periodo chiuso al 31 dicembre 2021 confrontati con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Conto Economico (Dati in Euro/000)	31.12.2022	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. %	Var. %
	Pro Forma	(*)	(*)	(*)	(*)	PF-22	PF-21	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	28.322	98,2%	28.367	98,2%	18.125	98,1%	-0,2%	56,3%
Altri ricavi e proventi	506	1,8%	506	1,8%	352	1,9%	0,0%	43,8%
Valore della produzione	28.828	100,0%	28.873	100,0%	18.477	100,0%	-0,2%	56,0%
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(16.316)	-56,6%	(16.316)	-56,5%	(10.868)	-58,8%	0,0%	50,1%
Costi per servizi	(7.351)	-25,5%	(7.351)	-25,5%	(4.908)	-26,6%	0,0%	49,8%
Costi per godimento di beni di terzi	(253)	-0,9%	(256)	-0,9%	(615)	-3,3%	-1,2%	-58,9%
Costi per il personale	(1.187)	-4,1%	(1.187)	-4,1%	(566)	-3,1%	0,0%	>100,0%
Oneri diversi di gestione	(2.466)	-8,6%	(2.466)	-8,5%	(936)	-5,1%	0,0%	>100,0%
EBITDA (**)	1.254	4,3%	1.297	4,5%	584	3,2%	-3,3%	>100,0%
Ammortamenti e svalutazioni	(529)	-1,8%	(636)	-2,2%	(129)	-0,7%	-16,8%	>100,0%

EBIT (***)	725	2,5%	660	2,3%	455	2,5%	9,8%	59,3%
Risultato finanziario	(183)	-0,6%	(183)	-0,6%	(34)	-0,2%	0,0%	>100,0%
EBT	543	1,9%	478	1,7%	421	2,3%	13,6%	29,0%
Imposte correnti	(328)	-1,1%	(310)	-1,1%	(143)	-0,8%	5,8%	>100,0%
Risultato d'esercizio	214	0,7%	168	0,6%	279	1,5%	27,4%	-23,3%

(*) Incidenza percentuale sul 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.

Rettifiche dei principali dati economici

Si riporta di seguito il dettaglio relativo agli aggiustamenti contabili dell'EBITDA applicati ai dati economici Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

EBITDA Adjusted	31.12.2022
(Dati in Euro/000)	Pro-Forma
EBITDA	1.254
Altri ricavi e proventi - Sopravvenienze attive	(64)
Costi per Servizi - Costo degli immobili da locare	187
Costi per Servizi - Costi per virtual tour	40
Costi per Servizi - Costi quotazione	31
Oneri diversi di gestione - Perdite su crediti Emmina	48
Oneri diversi di gestione - Perdite su crediti Le Ville di Chiara	676
Oneri diversi di gestione - IMU	25
Oneri diversi di gestione - Sopravvenienze passive	567
Oneri diversi di gestione - Sanzioni	131
Totale	2.897

Gli adjustment all'EBITDA al 31 dicembre 2022 sono pari ad Euro 1.643 migliaia e sono così suddivisi:

- Sopravvenienze attive per Euro 64 migliaia;
- Costi relativi al rimborso ai proprietari di parte dei costi per utenze, in forte incremento a causa del caro energia.. Nell'Esercizio 2022, a seguito dell'improvvisa crescita dei costi connessi alle utenze, l'Emittente si è impegnata a rimborsare agli Host la differenza tra i costi per le utenze bloccati in fase di prenotazione e l'effettivo costo sostenuto dai clienti nel periodo di soggiorno nel corso del 2022, risultate essere al 31 dicembre 2022 pari ad Euro 187 migliaia;
- Costi di carattere straordinario relativi a consulenze per fattibilità IPO per Euro 31 migliaia;
- Costi legati ai "Virtual Tour", ovvero planimetria 3D su parte delle ville per Euro 40 migliaia;

Euro 1.447 migliaia di sopravvenienze passive straordinarie, connesse ad alcune perdite su crediti in capo alle società incorporate, a fatture da emettere dalle stesse verso società terze poi fallite, IMU e Sanzioni.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" relativo ai dati economici Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Ricavi per locazioni e soggiorni	28.260	99,8%	28.260	99,6%	18.067	99,7%	0,0%	56,4%
Ricavi da Co-Marketing	50	0,2%	50	0,2%	25	0,1%	0,0%	100,0%
Ricavi da prestazioni accessorie	12	0,0%	57	0,2%	32	0,2%	-78,9%	-62,5%
Totale	28.322	100,0%	28.367	100,0%	18.125	100,0%	-0,2%	56,3%

Emma Villas è un tour operator incoming attivo nel settore degli affitti turistici settimanali proponendo ai clienti (“Users”), oltre ad una vasta scelta di ville e casali di pregio in cui trascorrere le proprie vacanze, anche una serie di servizi aggiuntivi che consente agli Users di vivere una piacevole esperienza nell’immobile affittato.

I “Ricavi delle vendite e delle prestazioni” dell’Emittente al 31 dicembre 2022 sono pari ad Euro 28.322 migliaia e sono così suddivisi:

- Ricavi per locazioni e soggiorni per Euro 28.260 migliaia, relativi al core business aziendale nonché la sottoscrizione con gli Users di contratti di locazione temporanea per conto degli Host;
- Ricavi derivanti da Co-Marketing per Euro 50 migliaia;
- Ricavi da prestazioni accessorie per Euro 12 migliaia e relativi a, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a pulizie extra, servizi di seggioloni extra, visite e sopralluoghi.

Rispetto al dato registrato a fine 2021, si registra una crescita dei Ricavi per locazioni e soggiorni pari al 56,4% (Euro 18.067 migliaia al 31 dicembre 2021). Il fatturato risulta in crescita del 56,3% derivante dall’aumento del volume di affari.

Si segnala che le ville commercializzate nell’Esercizio 2022 sono 492, (427 ville nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, +15,2% nei due periodi considerati), per un totale di circa 7.390 settimane prenotate (4.769 settimane nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, +55,0% nei due periodi considerati), 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.

Pro-forma 2022 vs 31 dicembre 2022

Il Bilancio Pro-Forma al 31 dicembre 2022 presenta una riduzione dello 0,2% legata integralmente alla voce Ricavi da prestazioni accessorie pari ad Euro 12 migliaia e relativi a, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a pulizie extra, servizi di seggioloni extra, visite e sopralluoghi.

La riduzione dei Ricavi da prestazioni accessorie è legata all’elisione dei canoni di affitto relativi gli immobili scissi per Euro 45 migliaia.

Per ulteriori approfondimenti circa l’operazione di Scissione del Comparto Immobiliare dell’Emittente mediante l’assegnazione del medesimo alla società beneficiaria Follia S.r.l., si rimanda al paragrafo 1.3. Costituzione degli schemi di Conto Economico e Stato Patrimoniale Pro-Forma dell’Emittente selezionati relativi all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Altri ricavi e proventi

Si riporta di seguito il dettaglio degli “Altri ricavi e proventi” relativo ai dati economici Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Altri ricavi e proventi (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Ricavi da penali recessi anticipati	291	57,5%	291	57,5%	–	0,0%	0,0%	n/a
Sopravvenienze attive	64	12,6%	64	12,6%	339	96,4%	0,0%	-81,1%
Plusvalenza da alienazione	40	8,0%	40	8,0%	–	0,0%	0,0%	n/a
Altri ricavi e proventi	111	21,9%	111	21,9%	13	3,6%	0,0%	>100,0%
Totale	506	100,0%	506	100,0%	352	100,0%	0,0%	43,8%

Gli "Altri ricavi e proventi" al 31 dicembre 2022 sono pari ad euro 506 migliaia. Nel corso dell'Esercizio 2022 si registra un aumento di tali oneri legati principalmente alla voce *Ricavi da penali recessi anticipati* per Euro 291 migliaia: si tratta per la quasi totalità di penali applicate da Emma Villas ai proprietari delle strutture ricettive e non, per inadempienze contrattuali.

Le *sopravvenienze attive* registrate nel corso dell'esercizio 2022, pari ad euro 64 migliaia, riguardano principalmente partite di carattere straordinario intrattenute con compagnie assicurative mentre gli *Altri proventi* rappresentano rimborsi assicurativi per sinistri.

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci" relativo ai dati economici Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Costi per mat. prime, suss., di consumo e di merci	31.12.2022	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. %	Var. %
(Dati in Euro/000)	Pro Forma						PF-22	PF-21
Costo degli immobili da locare	16.276	99,8%	16.276	99,8%	10.845	99,8%	0,0%	50,1%
Acquisto materiali di consumo	19	0,1%	19	0,1%	17	0,2%	0,0%	11,8%
Costi per beni strumentali inferiori ad Euro 516,46	8	0,0%	8	0,0%	-	0,0%	0,0%	n/a
Altri costi per materie prime	13	0,1%	13	0,1%	6	0,1%	0,0%	>100,0%
Totale	16.316	100,0%	16.316	100,0%	10.868	100,0%	0,0%	50,1%

Al 31 dicembre 2022 la principale voce afferenti ai "Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci" è il *Costo degli immobili da locare*, pari ad Euro 16.276 migliaia in aumento del 50,1% rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 10.845 migliaia). Tale categoria di costo rappresenta i costi derivanti dai contratti stipulati dall'Emittente con i proprietari degli immobili che disciplinano il diritto di Emma Villas di locare a terzi, per conto dei proprietari, tali immobili tramite sottoscrizione con gli *Users* di contratti di locazione temporanea. L'Emittente stipula 3 tipologie di contratto qui di seguito illustrate:

- *Standard*: contratto che prevede fasce stagionali di prezzi da corrispondere agli *Host* per l'affitto dell'immobile (non garantisce alcun reddito minimo in caso l'appartamento non venga affittato);
- *Minimo garantito*: contratto che prevede fasce stagionali di prezzi da corrispondere agli *Host* per l'affitto dell'immobile, riconoscendo un reddito minimo garantito (generalmente stabilito in base ad un numero minimo di settimane di occupazione dell'immobile garantite);
- *Vuoto per pieno*: contratto che prevede un importo per il quale l'Emittente si assicura l'assoluta disponibilità dell'immobile per uno o più periodi dell'anno (nel quale non è concesso al proprietario di usufruire del proprio immobile).

Sono presenti inoltre costi relativi ad *Acquisto materiali di consumo*, pari ad Euro 19 migliaia, *Costi per beni strumentali* per Euro 8 migliaia (non presenti nel 2021) e *Altri costi per materie prime* per Euro 13 migliaia.

Costi per servizi

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Costi per servizi" relativo ai dati economici Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Costi per servizi	31.12.2022	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. %	Var. %
(Dati in Euro/000)	Pro Forma						PF-22	PF-21
Rete di affiliazione commerciale	929	12,6%	929	12,6%	728	14,8%	0,0%	27,6%
Spese di marketing	899	12,2%	899	12,2%	902	18,4%	0,0%	-0,3%
Costi di gestione ville	866	11,8%	866	11,8%	59	1,2%	0,0%	>100,0%
Spese di intermediazione	790	10,8%	790	10,8%	280	5,7%	0,0%	>100,0%
Sponsorizzazioni	749	10,2%	749	10,2%	560	11,4%	0,0%	33,8%
Costi per collaboratori esterni e consulenze	717	9,8%	717	9,8%	500	10,2%	0,0%	43,4%
Oneri e commissioni bancarie	509	6,9%	509	6,9%	261	5,3%	0,0%	95,0%
Costi assicurativi	502	6,8%	502	6,8%	481	9,8%	0,0%	4,4%
UtENZE	336	4,6%	336	4,6%	126	2,6%	0,0%	>100,0%
<i>di cui rimborsate agli Host</i>	187	2,6%	187	2,6%	-	0,0%	0,0%	n/a
Spese amministrative generali	264	3,6%	264	3,6%	208	4,2%	0,0%	26,9%
Compensi amministratori	256	3,5%	256	3,5%	263	5,4%	0,0%	-2,7%

Spese commerciali e di viaggio	233	3,2%	233	3,2%	183	3,7%	0,0%	27,3%
Servizi per la produzione	217	3,0%	217	3,0%	141	2,9%	0,0%	53,9%
Altri costi per servizi	85	1,2%	85	1,2%	216	4,4%	0,0%	-60,6%
Totale	7.351	100,0%	7.351	100,0%	4.908	100,0%	0,0%	49,8%

I "Costi per servizi" al 31 dicembre 2022 sono pari ad euro 7.351 migliaia. Nel corso dell'Esercizio 2022 si registra un aumento generale dei "Costi per servizi", le cui principali voci sono di seguito esplicate:

- *Rete di affiliazione commerciale*, pari ad Euro 929 migliaia in aumento del 27,6% rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 728 migliaia) e relativo alla rete commerciale di acquisizione proprietà che al 31 dicembre 2022 conta 1 General Manager, 3 Specialist, 5 Commerciali Interni, 16 Master Dealer, e 58 Dealer;
- *Spese di marketing*, pari ad Euro 899 migliaia ed in linea all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021. Questa accoglie:
 - o *Spese AdWords* riferite alle campagne di sponsorizzazione online relative ad annunci pubblicitari su Google, basati su keywords, relativi alle ville in affitto sul sito dell'Emittente per Euro 635 migliaia (Euro 704 migliaia al 31 dicembre 2021);
 - o *Pubblicità ed inserzioni per mezzo stampa* per Euro 184 migliaia (Euro 91 migliaia al 31 dicembre 2021);
 - o *Pubblicità ed inserzioni per mezzo web* per Euro 54 migliaia (Euro 92 migliaia al 31 dicembre 2021);
 - o *Fiere, mostre, tour, convegni e affissioni* per Euro 19 migliaia (Euro 10 migliaia al 31 dicembre 2021);
 - o *Attività SEO* per Euro 8 migliaia (Euro 5 migliaia al 31 dicembre 2021).
- *Costi di gestione ville*, pari ad Euro 866 migliaia in aumento di oltre il 100,0% rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 59 migliaia). La differenza tra i due periodi analizzati è dovuta all'operazione di fusione per incorporazione della società Emmina S.r.l. e all'internalizzazione di questi servizi prima facenti capo all'incorporata.
- *Spese di intermediazione*, pari ad Euro 790 migliaia in aumento di oltre il 100,0% rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 280 migliaia). L'incremento della voce è dovuto all'aumento delle spese per le prenotazioni tramite portali conseguente al rafforzamento del canale indiretto;
- *Sponsorizzazioni* verso la società Emma Villas Vitt Chiusi – S.s.d.a.r.l. nonché alla squadra di Volley Emma Villas Aubay Siena, militante nel corso della stagione sportiva 2022/2023 in SuperLega, per Euro 749 migliaia (Euro 560 migliaia al 31 dicembre 2021);
- *Costi per collaboratori esterni e consulenze*, pari ad Euro 717 migliaia in aumento del 43,4% rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 500 migliaia) e nello specifico Euro 560 migliaia per consulenze di varia natura ed Euro 156 migliaia per collaboratori esterni che effettuano servizi di check-in clienti e customer services. Si precisa che nell'Esercizio 2022 tale voce comprende costi straordinari relativi al progetto di Virtual Tour (circoscritto ad alcune ville selezionate) per circa Euro 40 migliaia e per altri costi straordinari pari ad Euro 31 migliaia circa;
- *Oneri e commissioni bancarie*, pari ad Euro 509 migliaia, in aumento del 95,0% rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 261 migliaia) e relativi a commissioni dovute principalmente ad elaborazioni di gateway di pagamenti inerenti molteplici circuiti di carte di credito e debito e oneri di gestione dei conti correnti aziendali;
- *Costi assicurativi*, pari ad Euro 502 migliaia in aumento del 4,4% rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 481 migliaia). L'Emittente, in partnership con le compagnie assicurative Europ Assistance e Cattolica, ha sviluppato due polizze assicurative sottoscrivibili in fase di prenotazione:
 - o Polizza *Zer0Dep (in partnership con Europ Assistance)*, che tutela l'User per danni causati accidentalmente alla proprietà durante il suo soggiorno, sostituendo inoltre il deposito cauzionale da pagare obbligatoriamente al momento della prenotazione;
 - o Polizza *Property Protection (in partnership con Cattolica Assicurazioni)*, che tutela gli Host per danni di maggiore entità causati accidentalmente dal cliente alla proprietà nel corso del soggiorno;
 - o Polizza *Annulamento soggiorno (in partnership con Europ Assistance)*, che tutela l'User fino al check-in per le penalità derivanti dall'annullamento delle prenotazioni in relazione alle condizioni previste (i.e. motivazioni di salute o lavoro oggettivamente documentabili, infezioni da Covid-19, epidemie e pandemie, attentato terroristico);
- *Utenze*, pari ad Euro 336 migliaia in aumento di oltre il 100,0% rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 126 migliaia). Si segnala che al momento della prenotazione viene effettuata una stima dei costi di luce, acqua e gas rientranti nel costo della locazione dell'immobile. Nell'Esercizio 2022, a seguito dell'improvvisa crescita dei costi connessi alle utenze, l'Emittente si è impegnata a rimborsare agli Host la differenza tra i costi per le utenze bloccati in fase di prenotazione e l'effettivo costo sostenuto dai clienti nel periodo di soggiorno nel corso del 2022, risultate essere al 31 dicembre 2022 pari ad Euro 187 migliaia.

Costi per godimento di beni di terzi

Si riporta di seguito il dettaglio dei “Costi per godimento di beni di terzi” relativo ai dati economici Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Costi per godimento di beni di terzi (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Fitti passivi	172	67,8%	52	20,2%	58	9,4%	>100,0%	>100,0%
Leasing	46	18,3%	169	66,0%	34	5,5%	-72,8%	35,3%
Noleggi	35	13,9%	35	13,7%	34	5,6%	0,0%	2,9%
Contratto di service Emmina	–	0,0%	–	0,0%	470	76,4%	n/a	-100,0%
Canone servizi	0	0,0%	0	0,0%	19	3,1%	n/a	-100,0%
Totale	253	100,0%	256	100,0%	615	100,0%	-1,2%	-58,9%

Al 31 dicembre 2022 le principali voci afferenti ai “Costi per godimento di beni di terzi” sono:

- Fitti passivi pari ad Euro 172 migliaia relativi al contratto di locazione stipulato con la Follia S.r.l. a seguito dell’operazione straordinaria di scissione del compendio immobiliare attinente l’utilizzo degli uffici siti in Chiusi, pari a Euro 120 migliaia, e per la restante parte principalmente ad uffici secondari siti in Roma;
- Leasing, pari ad Euro 46 migliaia e relativi principalmente ai canoni leasing di un’autovettura Porsche;
- Noleggi pari ad Euro 35 migliaia e relativi principalmente ai canone noleggio di un’autovettura Jeep.

Nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 si registra l’azzeramento della voce *Contratto di service Emmina* relativo alla locazione della sede principale e dipendenti nei confronti di Emmina e venuto meno in seguito alla fusione in Emma Villas avente delibera del 25 novembre 2021, con atto di fusione del 18 marzo 2022.

Pro-forma 2022 vs 31 dicembre 2022

Il Bilancio Pro-Forma al 31 dicembre 2022 presenta una riduzione dell’1,2% dei “Costi per godimento di beni di terzi” che, a seguito dell’operazione di pro-formazione, scendono ad Euro 253 migliaia.

Il decremento è generato dall’effetto combinato dei contratti relativi all’utilizzo dell’immobile sito in Chiusi (SI). Nello specifico, il conferimento del contratto di leasing che disciplinava l’utilizzo degli uffici (sede legale di Emma Villas S.p.A.) alla beneficiaria Follia S.r.l. determina l’eliminazione *costi di leasing* per Euro 122 migliaia, che passano da Euro 169 migliaia ad Euro 46 migliaia (-72,8%) ed il contestuale incremento dei costi per Affitti passivi relativi al nuovo contratto di locazione stipulato con la Follia S.r.l. relativo all’utilizzo degli stessi, pari ad Euro 120 migliaia, che incrementa la voce *Fitti passivi* da Euro 52 migliaia ad Euro 172 migliaia (incremento >100,0%).

Per ulteriori approfondimenti circa l’operazione di Scissione del Comparto Immobiliare dell’Emittente mediante l’assegnazione del medesimo alla società beneficiaria Follia S.r.l., si rimanda al paragrafo 1.3. Costituzione degli schemi di Conto Economico e Stato Patrimoniale Pro-Forma dell’Emittente selezionati relativi all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Costi per il personale

Si riporta di seguito il dettaglio dei “Costi per il personale” relativo ai dati economici Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Costi per il personale (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Salari e stipendi	826	69,6%	826	69,6%	338	59,7%	0,0%	>100,0%
Oneri sociali	212	17,9%	212	17,9%	180	31,8%	0,0%	17,8%
Trattamento di fine rapporto	82	6,9%	82	6,9%	47	8,3%	0,0%	74,5%
Altri costi per il personale	67	5,7%	67	5,7%	1	0,1%	0,0%	>100,0%
Totale	1.187	100,0%	1.187	100,0%	566	100,0%	0,0%	>100,0%

Al 31 dicembre 2022 l’incidenza delle componenti dei “Costi per il personale” risulta in forte incremento rispetto al 31 dicembre 2021. Si segnala inoltre una diminuzione del carico contributivo relativo ai dipendenti a fronte dell’aumento dell’incidenza registrata per i *Salari e stipendi* nell’ultimo periodo in analisi rispetto al dato registrato 12 mesi prima.

L'incremento del costo per *Salari e Stipendi* nei due esercizi oggetto di analisi è dovuto alla Fusione per Incorporazione che ha comportato il trasferimento dei dipendenti di Emmina e Le Ville di Chiara nell'Emittente, con un aumento del numero di lavoratori medi che passa da 13 nel 2021 a 30 nel 2022 e la sopracitata variazione del carico contributivo.

Oneri diversi di gestione

Si riporta di seguito il dettaglio degli "Oneri diversi di gestione" relativo ai dati economici Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Oneri diversi di gestione (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
IVA indetraibile	749	30,4%	749	30,4%	532	56,9%	0,0%	40,8%
Perdite su crediti	724	29,4%	724	29,4%	-	0,0%	0,0%	n/a
Sopravvenienze passive	700	28,4%	700	28,4%	32	3,4%	0,0%	>100,0%
Sanzioni	165	6,7%	165	6,7%	53	5,7%	0,0%	>100,0%
Tributi locali	44	1,8%	44	1,8%	-	0,0%	0,0%	n/a
Imposte di bollo	21	0,8%	21	0,8%	3	0,3%	0,0%	>100,0%
Bollo Automezzi	15	0,6%	15	0,6%	2	0,2%	0,0%	>100,0%
Altri oneri diversi di gestione	48	1,9%	48	1,9%	313	33,4%	0,0%	-84,7%
Totale	2.466	100,0%	2.466	100,0%	936	100,0%	0,0%	>100,0%

Gli "Oneri diversi di gestione" al 31 dicembre 2022 sono pari ad euro 2.466 migliaia. Nel corso dell'Esercizio 2022 si registra un aumento di tali oneri, le cui principali voci sono di seguito esplicate:

- *Iva indetraibile*, pari ad Euro 749 migliaia in aumento del 40,8% rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 532 migliaia) relativa all'indetraibilità dell'IVA per alcune tipologie di clienti quali società terze e professionisti;
- *Perdite su crediti*, pari ad Euro 724 migliaia e non presenti nell'Esercizio 2021, relativi alle due società incorporate e derivanti da crediti verso soggetti non più solvibili per fallimento. Nello specifico, tali perdite su crediti derivano da crediti insoluti per Euro 676 migliaia di Le ville di Chiara e per crediti pari ad Euro 48 migliaia di Emmina;
- *Sopravvenienze passive*, pari ad Euro 700 migliaia e relative ad adeguamenti di costi relativi ad esercizi precedenti. Di questi, Euro 513 migliaia rappresentano rettifiche contabili delle società incorporate a seguito della fusione nonché *Fatture da emettere* di esercizi passati e derivanti da cancellazioni avvenute tramite portali di prenotazione.
- *Sanzioni*, pari ad Euro 165 migliaia in aumento di oltre il 100,0% rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 53 migliaia) relative a debiti tributari per IVA.

Ammortamenti e svalutazioni

Si riporta di seguito il dettaglio degli "Ammortamenti e svalutazioni" relativo ai dati economici Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Ammortamenti e svalutazioni (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Costi di impianto e ampliamento	167	31,6%	167	26,2%	124	96,4%	0,0%	34,7%
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	356	67,3%	356	55,9%	-	0,0%	0,0%	n/a
Ammortamenti Imm.ni immateriali	523	98,9%	523	82,1%	124	96,4%	0,0%	>100,0%
Terreni e fabbricati	-	0,0%	97	15,2%	-	0,0%	-	n/a
Attrezzature industriali e commerciali	1	0,3%	2	0,3%	0	0,1%	-50,0%	n/a
Altre immobilizzazioni materiali	5	0,9%	15	2,4%	4	3,5%	-66,7%	25,0%
Ammortamenti Imm.ni materiali	6	1,1%	114	17,9%	5	3,6%	-94,7%	20,0%
Totale	529	100,0%	636	100,0%	129	100,0%	-16,8%	>100,0%

Al 31 dicembre 2022 gli ammortamenti relativi alle "Immobilizzazioni Immateriali" sono pari ad Euro 523 migliaia (Euro 124 migliaia al 31 dicembre 2021) ed afferiscono principalmente a:

- *Costi di impianto e ampliamento*, pari ad Euro 167 migliaia relativi a (i) Spese Pluriennali per Euro 163 migliaia e (ii) Spese di pubblicità per Euro 4 migliaia;

- *Concessioni, licenze, marchi e diritti simili*, pari ad Euro 356 migliaia relativi all'ammortamento della rivalutazione del Marchio Emma Villas, avvenuto nel corso dell'Esercizio 2021. L'importo della rivalutazione, pari ad Euro 6.400 migliaia, determinato sulla base di perizia predisposta da un professionista in data 20 giugno 2021 è stato iscritto in bilancio rispettando il limite massimo disposto dagli articoli 11 della legge n. 342/2000 e 6 del D.M. n. 162/2001 ed è ammortizzato in un periodo pari a 18 anni.

Al 31 dicembre 2022 gli ammortamenti relativi alle "Immobilizzazioni Materiali" sono pari ad Euro 6 migliaia (Euro 5 migliaia al 31 dicembre 2021) ed afferiscono principalmente a:

- *Attrezzature industriali e commerciali*, per Euro 1 migliaio relativo ad attrezzatura generica;
- *Altre immobilizzazioni materiali*, pari ad Euro 5 migliaia relativi a (i) *Macchine d'ufficio elettroniche* per Euro 3 migliaia e (ii) *Veicoli* per Euro 2 migliaia.

Pro-forma 2022 vs 31 dicembre 2022

Il Bilancio Pro-Forma al 31 dicembre 2022 presenta una riduzione del 16,8% della voce "Ammortamenti e svalutazioni" che, a seguito dell'operazione di pro-formazione, scendono ad Euro 529 migliaia.

Il decremento è dovuto alla scissione del ramo immobiliare d'azienda dell'Emittente comprendente immobili ed altri elementi attivi per la parte residuale che, nel 2022, sono stati ammortizzati per Euro 108 migliaia.

Si evidenzia dunque l'azzeramento di ammortamenti relativi *Terreni e fabbricati* per Euro 97 migliaia, la riduzione di *Attrezzature industriali e commerciali* per Euro 1 migliaia e la riduzione degli ammortamenti relativi ad *Altre immobilizzazioni materiali* per Euro 10 migliaia.

Per ulteriori approfondimenti circa l'operazione di Scissione del Comparto Immobiliare dell'Emittente mediante l'assegnazione del medesimo alla società beneficiaria Follia S.r.l., si rimanda al paragrafo 1.3. Costituzione degli schemi di Conto Economico e Stato Patrimoniale Pro-Forma dell'Emittente selezionati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Risultato finanziario

Si riporta di seguito il dettaglio del "Risultato finanziario" relativo ai dati economici Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Risultato finanziario (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Proventi da fondi	4	-2,3%	4	-2,3%	4	-11,2%	0,0%	0,0%
Interessi attivi	1	-0,7%	1	-0,7%	0	-1,0%	0,0%	n/a
Altri proventi finanziari	9	-4,7%	9	-4,7%	-	0,0%	0,0%	n/a
Proventi finanziari	14	-7,7%	14	-7,7%	4	-12,2%	0,0%	>100,0%
Interessi passivi su finanziamenti	(91)	49,8%	(91)	49,8%	(30)	88,7%	0,0%	>100,0%
Svalutazione Polizze Unicredit	(59)	32,2%	(59)	32,2%	-	0,0%	0,0%	n/a
Altri interessi passivi	(26)	14,2%	(26)	14,2%	(1)	4,4%	0,0%	>100,0%
Oneri finanziari bancari	(10)	5,3%	(10)	5,3%	(6)	19,0%	0,0%	66,7%
Interessi passivi bancari	(6)	3,3%	(6)	3,3%	(0)	0,0%	0,0%	n/a
Altri oneri finanziari	(5)	2,9%	(5)	2,9%	-	0,0%	0,0%	n/a
Oneri finanziari	(197)	107,7%	(197)	107,7%	(38)	112,2%	0,0%	>100,0%
Totale	(183)	100,0%	(183)	100,0%	(34)	100,0%	0,0%	>100,0%

Il "Risultato finanziario" al 31 dicembre 2022 è negativo e pari ad Euro 183 migliaia. Nel corso dell'Esercizio 2022 si registra un aumento degli oneri finanziari, legati principalmente agli *Interessi passivi su finanziamenti* ed *Oneri su polizze*.

Si segnala che l'Emittente nel corso dell'ultimo esercizio non ha acceso nuovi finanziamenti. Si registra però l'accollo del Finanziamento Intesa Sanpaolo, acquisito nell'operazione di Fusione per Incorporazione da Le Ville di Chiara (debito residuo per Euro 249 migliaia al 31 dicembre 2022, di cui Euro 101 migliaia da corrispondere all'istituto bancario entro i 12 mesi) che influisce negativamente sul risultato finanziario al 31 dicembre 2022.

Per ulteriori informazioni inerenti i contratti di finanziamento, si rimanda al paragrafo "Indebitamento Finanziario Netto".

1.2. Dati patrimoniali pro-forma dell'Emittente selezionati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e i dati patrimoniali dell'Emittente all'Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021

Di seguito sono forniti i principali dati economici Pro-Forma dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontati con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Stato Patrimoniale (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	% (*)	31.12.2022	% (*)	31.12.2021	% (*)	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Immobilizzazioni immateriali	6.537	<-100,0%	6.537	164,6%	6.796	129,8%	0,0%	-3,8%
Immobilizzazioni materiali	20	-19,9%	3.789	95,4%	12	0,2%	-99,5%	66,7%
Immobilizzazioni finanziarie	242	<-100,0%	242	6,1%	4.542	86,7%	0,0%	-94,7%
Capitale Immobilizzato**	6.799	<-100,0%	10.568	266,2%	11.351	216,7%	-35,7%	-40,1%
Crediti commerciali	832	<-100,0%	832	21,0%	863	16,5%	0,0%	-3,6%
Debiti commerciali	(4.357)	>100,0%	(4.357)	-109,7%	(4.169)	-79,6%	0,0%	4,5%
Capitale Circolante Commerciale	(3.524)	>100,0%	(3.524)	-88,8%	(3.306)	-63,1%	0,0%	6,6%
Altre attività correnti	584	<-100,0%	885	22,3%	478	9,1%	-34,0%	22,2%
Altre passività correnti	(261)	>100,0%	(261)	-6,6%	(190)	-3,6%	0,0%	37,4%
Crediti e debiti tributari	(1.585)	>100,0%	(1.585)	-39,9%	(973)	-18,6%	0,0%	62,9%
Ratei e risconti netti	42	-42,6%	42	1,1%	(10)	-0,2%	0,0%	>100,0%
Capitale Circolante Netto***	(4.743)	>100,0%	(4.443)	-111,9%	(4.001)	-76,4%	6,8%	18,5%
Fondo per rischi ed oneri	(1.742)	>100,0%	(1.742)	-43,9%	(1.844)	-35,2%	0,0%	-5,5%
Fondo TFR	(413)	>100,0%	(413)	-10,4%	(268)	-5,1%	0,0%	54,1%
Capitale Investito Netto (Impieghi)****	(99)	100,0%	3.971	100,0%	5.237	100,0%	<-100%	<-100%
Debiti verso banche	3.651	<-100,0%	3.651	91,9%	3.828	73,1%	0,0%	-4,6%
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(2.066)	>100,0%	(2.066)	-52,0%	(1.964)	-37,5%	0,0%	5,2%
Altre attività finanziarie correnti	(3.399)	>100,0%	(3.399)	-85,6%	(2.607)	-49,8%	0,0%	30,4%
Indebitamento Finanziario Netto*****	(1.814)	>100,0%	(1.814)	-45,7%	(744)	-14,2%	0,0%	>100,0%
Capitale sociale	60	-60,3%	60	1,5%	60	1,1%	0,0%	0,0%
Riserve	1.487	<-100,0%	5.556	139,9%	5.643	107,7%	-73,2%	-73,6%
Risultato d'esercizio	168	<-100,0%	168	4,2%	279	5,3%	0,0%	-39,8%
Patrimonio Netto	1.715	<-100,0%	5.785	145,7%	5.981	114,2%	-70,4%	-71,3%
Totale Fonti	(99)	100,0%	3.971	100,0%	5.237	100,0%	<-100%	<-100%

(*) Incidenza percentuale rispetto il Totale Fonti.

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

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

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

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

Attivo Fisso Netto

Si riporta di seguito la composizione dell'Attivo Fisso Netto relativo ai dati patrimoniali Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Attivo Fisso Netto (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Immobilizzazioni immateriali	6.537	96,1%	6.537	61,9%	6.796	59,9%	0,0%	-3,8%
Immobilizzazioni materiali	20	0,3%	3.789	35,9%	12	0,1%	-99,5%	66,7%
Immobilizzazioni finanziarie	242	3,6%	242	2,3%	4.542	40,0%	0,0%	-94,7%
Totale	6.799	100,0%	10.568	100,0%	11.351	100,0%	-35,7%	-40,1%

Al 31 dicembre 2022 le *Immobilizzazioni immateriali* sono pari ad Euro 6.537 migliaia ed in linea al valore registrato al 31 dicembre 2021 pari ad euro 6.796 migliaia. La voce è principalmente composta per Euro 6.044 migliaia dalla rivalutazione del marchio "Emma Villas". La rivalutazione, effettuata nel corso dell'Esercizio 2021, è pari ad euro 6.400 migliaia.

Le *Immobilizzazioni materiali* al 31 dicembre 2022 risultano essere pari ad Euro 20 migliaia, in aumento del 66,7% rispetto l'esercizio precedente.

Le *Immobilizzazioni finanziarie*, pari ad Euro 242 migliaia, risultano in decremento a seguito dell'incorporazione delle società controllate Emmina e Le Ville di Chiara avvenuta nel 2021 che ha comportato, oltre all'assorbimento delle partecipazioni nelle due società oggetto dell'operazione straordinaria, l'elisione dei *Finanziamenti a controllate* verso le stesse.

Per ulteriori approfondimenti circa l'operazione di Scissione del Comparto Immobiliare dell'Emittente mediante l'assegnazione del medesimo alla società beneficiaria Follia S.r.l., si rimanda al paragrafo 1.3. Costituzione degli schemi di Conto Economico e Stato Patrimoniale Pro-Forma dell'Emittente selezionati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Immobilizzazioni Immateriali

Si riporta di seguito il dettaglio delle "Immobilizzazioni Immateriali" relativo ai dati patrimoniali Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Immobilizzazioni immateriali (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	6.044	92,5%	6.044	92,5%	6.400	94,2%	0,0%	-5,6%
Costi di impianto e ampliamento	400	6,1%	400	6,1%	388	5,7%	0,0%	3,1%
Altre immobilizzazioni immateriali	93	1,4%	93	1,4%	8	0,1%	0,0%	>100,0%
Totale	6.537	100,0%	6.537	100,0%	6.796	100,0%	0,0%	-3,8%

La voce *Concessioni, licenze, marchi e diritti simili* accoglie la rivalutazione del marchio aziendale "Emma Villas", ammortizzato in un periodo pari a 18 anni. L'importo della rivalutazione, pari ad Euro 6.400 migliaia, determinato sulla base di perizia predisposta da un professionista in data 20 giugno 2021 è stato iscritto in bilancio rispettando il limite massimo disposto dagli articoli 11 della legge n. 342/2000 e 6 del D.M. n. 162/2001. La voce si decrementa esclusivamente per effetto degli ammortamenti dell'esercizio.

Nel 2022 i *Costi di impianto ed ampliamento* crescono del 3,1%. Al 31 dicembre 2022 questi si riferiscono principalmente a *Spese d'impianto ed ampliamento* per 215 migliaia rappresentanti costi di consulenza sostenuti al fine di ampliare la capacità operativa dell'azienda sia tramite l'accrescimento delle competenze interne che tramite lo sviluppo del progetto Re-Home e lo sviluppo di nuovi algoritmi di valutazione delle strutture ricettive. Sono presenti inoltre spese inerenti lo sviluppo del sistema informatico per Euro 132 migliaia e spese relative allo sviluppo del Progetto Net Strategy relativo ad investimenti effettuati nel corso dell'Esercizio 2020 con finalità di sviluppo di una rete commerciale innovativa.

Le *Altre immobilizzazioni immateriali*, pari ad Euro 93 migliaia nel 2022 (Euro 8 migliaia al 31 dicembre 2021) si riferiscono a *Spese di pubblicità pluriennali* per Euro 4 migliaia, *Altri costi pluriennali* ereditati da Le Ville di Chiara per Euro 23 migliaia e da *Migliorie su beni di terzi* per Euro 66 migliaia riferito all'immobile sito in Località Le Biffe.

Immobilizzazioni Materiali

Si riporta di seguito il dettaglio delle "Immobilizzazioni Materiali" relativo ai dati patrimoniali Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Immobilizzazioni materiali (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Attrezzature industriali e commerciali	11	56,3%	11	0,3%	0	2,0%	0,0%	n/a
Impianti e macchinario	1	7,1%	3	0,1%	-	0,0%	-66,7%	n/a
Terreni e fabbricati	-	0,0%	3.734	98,5%	-	0,0%	-100,0%	n/a
Altre immobilizzazioni materiali	7	36,6%	41	1,1%	12	98,0%	-82,9%	-41,7%
Totale	20	100,0%	3.789	100,0%	12	100,0%	-99,5%	66,7%

Le *Immobilizzazioni materiali* al 31 dicembre 2022 risultano essere pari ad Euro 20 migliaia, in aumento del 66,7% rispetto l'esercizio precedente. Queste si riferiscono principalmente ad *Attrezzature industriali e commerciali* relative ad attrezzatura varia e minuta ed *Altre immobilizzazioni materiali* relative a Mobili ed arredi, Macchine d'ufficio elettroniche ed Autoveicoli.

Si precisa che le variazioni rispetto all'esercizio precedente derivano per la quasi totalità dai beni acquisiti a seguito dell'incorporazione delle società Emmina e Le ville di Chiara.

Pro-forma 2022 vs 31 dicembre 2022

Il Bilancio Pro-Forma al 31 dicembre 2022 presenta una riduzione del 99,5% della voce "Immobilizzazioni materiali" che, a seguito dell'operazione di pro-formazione, scendono ad Euro 20 migliaia.

Il decremento è dovuto alla scissione del ramo immobiliare d'azienda dell'Emittente comprendente immobili ed altri elementi attivi per la parte residuale per Euro 3.769 migliaia, costituito dai seguenti elementi attivi:

- Fabbricato e Terreno (Villa Tania – Fabro), siti nel Comune di Castiglione del Lago;
- Uffici siti nel Comune di Chiusi;
- Fabbricato e Terreno (Fogliano), sito nel Comune di Chiusi;
- Fabbricato sito ne Comune di Chiusi condotto in locazione finanziaria in base ad un contratto sottoscritto nel 2009 con ICCREA;
- Mobili, arredi ed impianti correlati ai suddetti immobili.

Il valore netto contabile degli asset oggetto della scissione è così suddiviso:

- Terreni e fabbricati per Euro 3.734 migliaia;
- Mobili ed arredi per Euro 34 migliaia
- Altri impianti ed attrezzature per Euro 1 migliaia.

Per ulteriori approfondimenti circa l'operazione di Scissione del Comparto Immobiliare dell'Emittente mediante l'assegnazione del medesimo alla società beneficiaria Follia S.r.l., si rimanda al paragrafo 1.3. Costituzione degli schemi di Conto Economico e Stato Patrimoniale Pro-Forma dell'Emittente selezionati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Immobilizzazioni Finanziarie

Si riporta di seguito il dettaglio delle "Immobilizzazioni Finanziarie" relativo ai dati patrimoniali Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Immobilizzazioni finanziarie	31.12.2022	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. %	Var. %
(Dati in Euro/000)	Pro Forma						PF-22	PF-21
Partecipazioni in imprese controllate	238	98,5%	238	98,5%	555	12,2%	0,0%	-57,1%
Finanziamenti a controllate	2	0,7%	2	0,7%	3.988	87,8%	0,0%	-99,9%
Partecipazioni in altre imprese	2	0,8%	2	0,8%	-	0,0%	0,0%	n/a
Totale	242	100,0%	242	100,0%	4.542	100,0%	0,0%	-94,7%

Le *Immobilizzazioni finanziarie* al 31 dicembre 2022 è pari ad Euro 242 migliaia. Il decremento è legato alla Fusione per Incorporazione delle società controllate Emmina e Le Ville di Chiara avvenuta nel 2021 con effetto nel 2022 che ha comportato, oltre all' annullamento delle partecipazioni nelle stesse, per gli importi rispettivamente di Euro 250 migliaia e Euro 134 migliaia, l'elisione dei *Finanziamenti a controllate* verso le stesse.

L'Emittente al 31 dicembre 2022 controlla le imprese controllate:

- Emma Villas Eventi con sede a Chiusi (SI) di cui detiene il 70% del capitale (partecipazione pari ad Euro 2 migliaia);
- EMV International L.T.D. ("Massimo Villas") con sede in Inghilterra (ESTERO) di cui detiene l'83% del capitale (partecipazione pari ad Euro 238 migliaia, in incremento di Euro 67 migliaia in seguito all'acquisizione di un ulteriore 17% delle quote nel corso dell'Esercizio 2022).

Si precisa che la partecipazione nella società EMV International Ltd è valutata con il criterio del costo in luogo del patrimonio netto, ancorché quest'ultimo risulti inferiore, in quanto:

- tale partecipazione rappresenta un investimento strategico per l'ingresso in nuovi mercati mediante un portale di prenotazione online estero;

- nell'acquisto della partecipazione è prevista anche l'acquisizione del marchio "Massimo Villas", del portale online e di n. 25/32 contratti con proprietari di strutture ricettive situate, soprattutto, in Sicilia.

Si segnala che i *Finanziamenti a controllate* al 31 dicembre 2021 sono due finanziamenti infruttiferi per Euro 3.251 migliaia verso Le Ville di Chiara e per Euro 735 migliaia verso Emmina, oltre al finanziamento di Euro 2 migliaia verso la EV Eventi. Questi crediti verso le due società incorporate erano concessi a supporto degli investimenti immobiliari delle due società stesse.

L'Emittente al 31 dicembre 2021 è esonerata dalla redazione del Bilancio Consolidato 2021 in quanto, unitamente alle società controllate, non ha superato per due anni consecutivi due dei tre limiti dimensionali previsti dall'art. 27, comma 1 del D.Lgs. 127/91

Si rammenta che ai fini della rappresentazione dell'Emittente in questo capitolo l'operazione di Fusione per Incorporazione, avvenuta il 25 novembre 2021 ma con effetti a partire dal Bilancio d'Esercizio 2022, ha comportato un effetto patrimoniale sul bilancio dell'Emittente di pari entità ma opposto rispetto all'operazione di Scissione del Comparto Immobiliare dell'Emittente, che ha effetto a partire dal Bilancio d'Esercizio 2023. Illustrando quindi in questo Capitolo il Bilancio Pro-Forma 2022, che riflette retroattivamente l'effetto della Scissione del Comparto Immobiliare anticipandolo nel periodo del Bilancio d'Esercizio 2022, il miglior comparabile dello stesso risulta essere il Bilancio d'Esercizio 2021.

Capitale Circolante Netto

Si riporta di seguito il dettaglio del "Capitale Circolante Netto" relativo ai dati patrimoniali Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Capitale Circolante Netto (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Crediti commerciali	832	-17,6%	832	-18,7%	863	-21,6%	0,0%	-3,6%
Debiti commerciali	(4.357)	91,8%	(4.357)	98,1%	(4.169)	104,2%	0,0%	4,5%
Capitale circolante commerciale	(3.524)	74,3%	(3.524)	79,3%	(3.306)	82,6%	0,0%	6,6%
Altre attività correnti	584	-12,3%	885	-19,9%	478	-12,0%	-34,0%	22,2%
Altre passività correnti	(261)	5,5%	(261)	5,9%	(190)	4,7%	0,0%	37,4%
Crediti e debiti tributari	(1.585)	33,4%	(1.585)	35,7%	(973)	24,3%	0,0%	62,9%
Ratei e risconti netti	42	-0,9%	42	-1,0%	(10)	0,2%	0,0%	>100,0%
Totale	(4.743)	100,0%	(4.443)	100,0%	(4.001)	100,0%	6,8%	18,5%

Al 31 dicembre 2022 si registra un peggioramento del Capitale Circolante Commerciale legato ad un aumento dei Debiti Commerciali rispetto all'Esercizio 2021. Il Capitale Circolante Netto sconta una differenza tra i due Esercizi pari ad Euro 742 migliaia legata principalmente all'IVA a debito e debiti IRES e IRAP pari rispettivamente ad Euro 963 migliaia ed Euro 432 migliaia al 31 dicembre 2022, che al 31 dicembre 2021 erano pari rispettivamente ad Euro 705 migliaia ed Euro 147 migliaia.

Crediti Commerciali

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Crediti Commerciali" relativo ai dati patrimoniali Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Crediti commerciali (Dati in Euro)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Fatture emesse	916	110,0%	916	110,0%	1.140	132,0%	0,0%	-19,6%
Fatture da emettere	-	0,0%	-	0,0%	7	0,8%	n/a	-100,0%
Note di credito da emettere	(83)	-10,0%	(83)	-10,0%	(284)	-32,9%	0,0%	-70,8%
Totale	832	100,0%	832	100,0%	863	100,0%	0,0%	-3,6%
DSO	11		11		17			

I "Crediti Commerciali" al 31 dicembre 2022 risultano pari ad Euro 832 migliaia, dato in linea con quello registrato al 31 dicembre 2021.

Per ulteriori informazioni in merito al calcolo dei DSO, si rimanda al paragrafo "Indicatori alternativi di performance (IAP) economici e patrimoniali selezionati dall'Emittente".

Debiti Commerciali

Si riporta di seguito il dettaglio dei “Debiti Commerciali” relativo ai dati patrimoniali Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Debiti commerciali (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Anticipi da clienti	2.838	65,2%	2.838	65,2%	2.852	68,4%	0,0%	-0,5%
Fatture da ricevere	1.304	29,9%	1.304	29,9%	1.001	24,0%	0,0%	30,3%
Fatture ricevute	227	5,2%	227	5,2%	316	7,6%	0,0%	-28,2%
Note di credito da ricevere	(12)	-0,3%	(12)	-0,3%	–	0,0%	0,0%	n/a
Totale	4.357	100,0%	4.357	100,0%	4.169	100,0%	0,0%	4,5%
DPO	70		70		100			

Al 31 dicembre 2020 i “Debiti Commerciali” sono pari ad euro 4.357 migliaia, in aumento del 4,5% rispetto l'esercizio 2021.

Questi si riferiscono principalmente ad *Anticipi da clienti* per Euro 2.838 migliaia, voce rappresentante le quote di anticipo versate dai clienti nel corso del 2022 al momento della conferma della prenotazione dei soggiorni che avverranno nel corso dell'Esercizio 2023. Sono, inoltre, presenti *Fatture da ricevere* per Euro 1.304 migliaia, in aumento del 30,3% rispetto all'Esercizio precedente.

Per ulteriori informazioni in merito al calcolo dei DPO, si rimanda al paragrafo “Indicatori alternativi di performance (IAP) economici e patrimoniali selezionati dall'Emittente”.

Altre attività correnti

Si riporta di seguito il dettaglio delle “Altre attività correnti” relativo ai dati patrimoniali Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Altre attività correnti (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Anticipi a fornitori	559	95,7%	559	63,2%	334	69,7%	0,0%	67,4%
Subentro leasing	–	0,0%	301	34,0%	–	0,0%	-100,0%	n/a
Credito d'imposta	–	0,0%	–	0,0%	140	29,3%	n/a	-100,0%
Altre attività correnti	25	4,3%	25	2,8%	4	0,9%	0,0%	>100,0%
Totale	584	100,0%	885	100,0%	478	100,0%	-34,0%	22,2%

La voce “Altre attività correnti” al 31 dicembre 2022 è pari ad euro 584 migliaia, in aumento del 22,2% rispetto il 31 dicembre 2021. Tale variazione è correlata all'aumento della voce *Anticipi a fornitori* che è principalmente composta da acconti a proprietari delle ville per *Re-Home*, un servizio di supporto agli *Host* ed ai nuovi potenziali *Host* di anticipi e finanziamenti per interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria, volto alla fidelizzazione dei proprietari tramite la sottoscrizione di nuovi contratti con minimo garantito. L'Emittente anticipa i costi di intervento, che poi vengono detratti dall'importo “minimo garantito” da contratto. Le *Altre attività* al 31 dicembre 2022 si riferiscono ad Euro 15 migliaia per depositi cauzionali e per Euro 10 migliaia a crediti verso dipendenti ereditati dalla società fusa Emmina.

Pro-forma 2022 vs 31 dicembre 2022

Il Bilancio Pro-Forma al 31 dicembre 2022 presenta una riduzione del 34,0% delle “Altre attività correnti” che, a seguito dell'operazione di pro-formazione, scende ad Euro 584 migliaia.

Tale variazione per Euro 301 migliaia è legata all'eliminazione del credito relativo all'importo pagato da Emmina per il subentro nel contratto di leasing stipulato originariamente in data 21/09/2005 dall'Impresa Bisogno Mario con Banca Agrileasing (oggi Iccrea Bancaimpresa), e pari al 31 dicembre 2022 ad Euro 301 migliaia.

Per ulteriori approfondimenti circa l'operazione di Scissione del Comparto Immobiliare dell'Emittente mediante l'assegnazione del medesimo alla società beneficiaria Follia S.r.l., si rimanda al paragrafo 1.3. Costituzione degli schemi di Conto Economico e Stato Patrimoniale Pro-Forma dell'Emittente selezionati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Altre passività correnti

Si riporta di seguito il dettaglio delle "Altre passività correnti" relativo ai dati patrimoniali Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Altre passività correnti (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Debiti verso personale dipendente	213	81,7%	213	81,7%	143	75,4%	0,0%	49,0%
Debiti verso amministratori	42	16,2%	42	16,2%	34	18,0%	0,0%	23,5%
Altre passività	5	2,0%	5	2,0%	12	6,6%	0,0%	-58,3%
Totale	261	100,0%	261	100,0%	190	100,0%	0,0%	37,4%

La voce "Altre passività correnti" al 31 dicembre 2022 è pari ad Euro 261 migliaia, in incremento del 37,4% rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2021. L'importo maggiore è relativo ai *Debiti verso personale dipendente* inerente alle retribuzioni maturate e che verranno erogate nel mese di gennaio dell'Esercizio 2023 e agli oneri differiti per Euro 213 migliaia, oltre a *Debiti verso amministratori* per Euro 42 migliaia.

Crediti e debiti tributari

Si riporta di seguito il dettaglio degli "Crediti e debiti tributari" relativo ai dati patrimoniali Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Crediti e debiti tributari (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
IRES - IRAP a credito	126	90,8%	126	90,8%	86	44,6%	0,0%	46,5%
IVA	12	8,9%	12	8,9%	107	55,4%	0,0%	-88,8%
Crediti tributari	139	-8,7%	139	-8,7%	193	-19,9%	0,0%	-28,0%
IVA	(963)	55,9%	(963)	55,9%	(705)	60,4%	0,0%	36,6%
IRES - IRAP a debito	(432)	25,0%	(432)	25,0%	(147)	12,6%	0,0%	>100,0%
Ritenuta d'acconto proprietari	(199)	11,5%	(199)	11,5%	(115)	9,8%	0,0%	73,0%
IRPEF	(42)	2,5%	(42)	2,5%	(68)	5,8%	0,0%	-38,2%
Ritenute su redditi da lavoro autonomo	(40)	2,3%	(40)	2,3%	(76)	6,5%	0,0%	-47,4%
Altre ritenute	(47)	2,7%	(47)	2,7%	(57)	4,9%	0,0%	-17,5%
Debiti tributari	(1.724)	108,7%	(1.724)	100,0%	(1.166)	100,0%	0,0%	47,9%
Totale	(1.585)	100,0%	(1.585)	91,3%	(973)	80,1%	0,0%	62,9%

Al 31 dicembre 2022 si registra un'eccedenza di *Debiti Tributari* rispetto ai *Crediti Tributari* pari ad Euro 1.585 migliaia. Questa eccedenza è dovuta principalmente all'IVA a debito e debiti per IRES e IRAP pari rispettivamente ad Euro 963 migliaia ed Euro 432 migliaia al 31 dicembre 2022.

Ratei e risconti

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Ratei e risconti" relativo ai dati patrimoniali Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Ratei e risconti netti (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Risconti attivi	61	98,6%	61	98,6%	13	98,6%	0,0%	>100,0%
Ratei attivi	1	1,4%	1	1,4%	0	1,4%	0,0%	n/a
Ratei e risconti attivi	62	146,9%	62	146,9%	13	-130,5%	0,0%	>100,0%
Ratei passivi	(20)	100,0%	(20)	100,0%	(23)	100,0%	0,0%	-13,0%
Ratei e risconti passivi	(20)	-46,9%	(20)	-46,9%	(23)	230,5%	0,0%	-13,0%
Totale	42	100,0%	42	100,0%	(10)	100,0%	0,0%	>100,0%

I "Ratei e risconti netti" risultano essere pari ad Euro 42 migliaia all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022. Tale valore è principalmente influenzato dai *Risconti attivi* relativi ad un'autovettura Porsche i quali, al 31 dicembre 2022, risultano pari ad

Euro 61 migliaia e *Ratei attivi* inerenti a competenze bancarie. I *Ratei e risconti attivi* sono compensati dai *Ratei passivi* per Euro 20 migliaia relativi a interessi e competenze di competenza dell'esercizio

Patrimonio netto

Si riporta di seguito il dettaglio del "Patrimonio netto" relativo ai dati patrimoniali Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontato con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Patrimonio Netto (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Capitale sociale	60	3,5%	60	1,0%	60	1,0%	0,0%	0,0%
Riserva legale	12	0,7%	12	0,2%	12	0,2%	0,0%	0,0%
Utili (perdite) portati a nuovo	357	20,8%	1.353	23,4%	1.074	18,0%	-73,6%	-66,8%
Altre riserve	1.118	65,2%	4.192	72,5%	4.557	76,2%	-73,3%	-75,5%
Risultato d'esercizio	168	9,8%	168	2,9%	279	4,7%	0,0%	-39,8%
Patrimonio Netto	1.715	100,0%	5.785	100,0%	5.981	100,0%	-70,4%	-71,3%

Nel corso dell'Esercizio 2021 l'Emittente ha rivalutato il marchio aziendale "Emma Villas". L'importo della rivalutazione, pari ad Euro 6.400 migliaia, determinato sulla base di perizia predisposta da un professionista in data 20 giugno 2021 è stato iscritto in bilancio alla voce *Concessioni, licenze, marchi e diritti simili* delle "Immobilizzazioni Immateriali" rispettando il limite massimo disposto dagli articoli 11 della legge n. 342/2000 e 6 del D.M. n. 162/2001. Tale rivalutazione ha comportato l'accantonamento a Fondi per rischi ed oneri dell'importo di Euro 1.844 migliaia relativo alle imposte differite sulla rivalutazione stessa, che verranno ripartite a Conto Economico seguendo l'ammortamento del marchio di durata prevista di 18 anni. Al 31 dicembre 2021 l'Emittente ha quindi iscritto una riserva di rivalutazione data dalla differenza tra la rivalutazione del Marchio e le imposte differite su quest'ultima per Euro 4.556 migliaia, inclusa nel prospetto qui sopra nella voce *Altre riserve*. La voce *Altre riserve* al 31 dicembre 2021 accoglie inoltre la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi per Euro 1 migliaia.

Nell'Esercizio 2022 l'Emittente, a seguito dell'operazione di Fusione per Incorporazione avvenuta il 25 novembre 2021 ma con effetti a partire dal Bilancio d'Esercizio 2022, ha utilizzato le *Altre riserve* (i) per coprire il disavanzo di fusione generato dal fatto che le partecipazioni nelle società Emmina e Le Ville di Chiara erano iscritte nel Bilancio 2022 ad un valore superiore rispetto alla rispettiva quota di Patrimonio Netto, (ii) come contropartita delle scritture di pro-formazione dell'Operazione di Scissione del comparto mobiliare, (iii) alimentando la riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari.

Durante l'Esercizio 2022 la voce *Altre riserve* si è così movimentata:

- Utilizzo per Euro 526 migliaia legato al disavanzo di fusione generato dalle società Emmina e Le Ville di Chiara;
- Utilizzo per Euro 3.074 migliaia in seguito alla pro-formazione dell'Operazione di Scissione del Comparto Immobiliare per Euro;
- Incremento per Euro 161 migliaia della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi in crescita a fine 2022.

Anche la voce *Utili (perdite) portati a nuovo* ha subito una variazione al 31 dicembre 2022: il risultato dell'Esercizio 2021 è andato ad incrementare tale voce, che ha subito un effetto opposto legato sempre all'Operazione di Scissione del Comparto Immobiliare per Euro 996 migliaia.

Pro-forma 2022 vs 31 dicembre 2022

Il Bilancio Pro-Forma al 31 dicembre 2022 presenta una riduzione del 70,4% del "Patrimonio Netto" che, a seguito dell'operazione di pro-formazione, scende ad Euro 1.715 migliaia.

Tale variazione per Euro 4.070 migliaia è legata all'utilizzo, come contropartita delle scritture di pro-formazione dell'Operazione di Scissione del comparto mobiliare di:

- *Altre riserve*, nello specifico dalla *Riserva di rivalutazione del marchio ex D.Lgs. n. 104/2000*, utilizzata pari ad Euro 3.074 migliaia;
- *Utile (perdite) portati a nuovo*, utilizzata a copertura dell'avanzo di scissione pari ad Euro 996 migliaia.

Per ulteriori approfondimenti circa l'operazione di Scissione del Comparto Immobiliare dell'Emittente mediante l'assegnazione del medesimo alla società beneficiaria Follia S.r.l., si rimanda al paragrafo 1.3. Costituzione degli schemi di Conto Economico e Stato Patrimoniale Pro-Forma dell'Emittente selezionati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Indebitamento Finanziario Netto

Si riporta di seguito il dettaglio dell'Indebitamento Finanziario Netto relativo ai dati patrimoniali Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontati con i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Indebitamento finanziario netto (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro Forma	31.12.2022	31.12.2021	Var. % PF-22	Var. % PF-21
A. Disponibilità liquide	2.066	2.066	1.964	0,0%	5,2%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-	n/a	n/a
C. Altre attività finanziarie correnti	3.399	3.399	2.607	0,0%	30,4%
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	5.465	5.465	4.571	0,0%	19,6%
E. Debito finanziario corrente	-	-	-	n/a	n/a
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	1.013	1.013	425	0,0%	>100,0%
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	1.013	1.013	425	0,0%	>100,0%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	(4.452)	(4.452)	(4.146)	0,0%	7,4%
I. Debito finanziario non corrente	2.638	2.638	3.402	0,0%	-22,5%
J. Strumenti di debito	-	-	-	n/a	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-	n/a	n/a
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	2.638	2.638	3.402	0,0%	-22,5%
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	(1.814)	(1.814)	(744)	0,0%	>100,0%

L'Indebitamento Finanziario Netto evidenzia un saldo di attività finanziarie di immediata liquidità superiori alle passività finanziarie. Tale saldo passa da Euro 744 migliaia al 31 dicembre 2021 ad Euro 1.814 migliaia al 31 dicembre 2022, evidenziando un decremento della posizione debitoria netta nel corso dei due esercizi analizzati. Tale incremento è principalmente riconducibile all'aumento delle *Altre attività finanziarie correnti* nonché investimenti svincolabili nel breve periodo oltre che a polizze d'investimento in fondi e titoli d'investimento prontamente smobilizzabili.

La situazione debitoria lorda presenta un miglioramento per quanto concerne il debito finanziario totale (che scende da Euro 3.828 migliaia ad Euro 3.651 migliaia nel 2022) a seguito della restituzione della *Parte corrente dell'indebitamento non corrente* dell'Esercizio 2021 (Euro 425 migliaia), nonostante l'accollo del Finanziamento Intesa Sanpaolo acquisito nell'operazione di Fusione per Incorporazione da Le Ville di Chiara (debito residuo per Euro 249 migliaia al 31 dicembre 2022, di cui Euro 101 migliaia da corrispondere all'istituto bancario entro i 12 mesi). La *Parte corrente dell'Indebitamento non corrente* risulta in crescita da Euro 425 migliaia nell'Esercizio 2021 ad Euro 1.013 migliaia nel 2022 non solo a seguito di tale accollo ma soprattutto per i periodi di pre-ammortamento goduti nel 2021 su più finanziamenti in essere.

Si fornisce di seguito l'indicazione dei finanziamenti in essere alla Data del Documento di Ammissione:

- 1) INTESA SANPAOLO:** finanziamento di importo pari ad Euro 2.000 migliaia, stipulato in data 10 luglio 2020; piano di ammortamento della durata di n. 72 rate mensili con tasso variabile pari ad EURIBOR 1M + spread del 1,25% (periodo di pre-ammortamento pari a 24 mesi). Si segnala inoltre che tale finanziamento è coperto dal Fondo Garanzia a favore delle PMI per una percentuale dell'80%. Al 31 dicembre 2022 il debito residuo ammonta ad Euro 1.794 migliaia di cui Euro 496 migliaia da rimborsare nel breve periodo ed Euro 1.298 migliaia nel medio - lungo periodo;
- 2) BNL:** finanziamento di importo pari ad Euro 1.000 migliaia, stipulato in data 15 settembre 2020; piano di ammortamento della durata di n. 48 rate mensili con tasso EURIBOR 1M + spread del 1,20% (periodo di pre-ammortamento pari a 24 mesi). Si segnala inoltre che tale finanziamento è coperto dal Fondo Garanzia a favore delle PMI per una percentuale dell'80%. Al 31 dicembre 2022 il debito residuo ammonta ad Euro 938 migliaia di cui Euro 250 migliaia da rimborsare nel breve periodo ed Euro 688 migliaia nel medio - lungo periodo;
- 3) UNICREDIT:** finanziamento di importo pari ad Euro 875 migliaia, stipulato in data 23 dicembre 2020; piano di ammortamento della durata di n. 24 rate trimestrali con tasso fisso pari a 0,90% (periodo di pre-ammortamento pari a 9 mesi). Si segnala inoltre che tale finanziamento è coperto dal Fondo Garanzia a favore delle PMI per una percentuale

dell'80%. Al 31 dicembre 2022 il debito residuo ammonta ad Euro 670 migliaia di cui Euro 165 migliaia da rimborsare nel breve periodo ed Euro 505 migliaia nel medio - lungo periodo;

- 4) **INTESA SANPAOLO:** finanziamento di importo pari ad Euro 500 migliaia, stipulato in data 23 gennaio 2019; piano di ammortamento della durata di n. 60 rate mensili con tasso fisso pari ad 2,20%. Al 31 dicembre 2022 il debito residuo ammonta ad Euro 249 migliaia di cui Euro 101 migliaia da rimborsare nel breve periodo ed Euro 147 migliaia nel medio - lungo periodo.

1.2. Indicatori alternativi di performance (IAP) economici e patrimoniali selezionati dall'Emittente

Allo scopo di facilitare la comprensione dell'andamento economico e finanziario della Società, quest'ultima ha individuato alcuni Indicatori Alternativi di Performance (IAP).

Tali indicatori rappresentano, inoltre, gli strumenti che facilitano il management della Società nell'individuare l'evoluzione delle condizioni aziendali e nel prendere decisioni circa investimenti, allocazione di risorse ed altre decisioni strategiche e operative.

Per una corretta interpretazione di tali indicatori si evidenzia quanto segue:

- tali indicatori sono costruiti esclusivamente a partire da dati storici della Società, estratti dalla contabilità generale e gestionale e non sono indicativi dell'andamento futuro della Società. Nello specifico, essi sono rappresentati, laddove applicabile, in accordo con quanto previsto dalle raccomandazioni di cui agli orientamenti ESMA/1415/2015, (così come recepite dalla comunicazione CONSOB n. 0092543 del 3 dicembre 2015) e nei punti 100 e 101 delle Q&A ESMA 31-62- 780 del 28 marzo 2018;
- tali indicatori non sono previsti dai principi contabili e non sono sottoposti a revisione contabile;
- tali indicatori non devono essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai principi contabili di riferimento;
- le definizioni degli indicatori utilizzati dalla Società, in quanto non rinvenienti dai principi contabili di riferimento utilizzati nella predisposizione del Bilancio Pro-Forma, potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altri gruppi o società e quindi con esse comparabili.
- gli IAP rappresentati nella seguente tabella non sono identificati come misure contabili nell'ambito dei Principi Contabili Italiani e, pertanto, non devono essere considerate misure alternative a quelle fornite dagli schemi di bilancio dell'Emittente per la valutazione dell'andamento economico delle stesse e della relativa posizione finanziaria.

La tabella che segue presenta i principali Indicatori Alternativi di Performance Pro-Forma della Società per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 Pro-Forma, al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021, nonché le modalità di determinazione degli stessi:

Indicatori Alternativi di Performance (Dati in Euro/000 e in %)	31.12.2022 Pro Forma	31.12.2022	31.12.2021	Var. % PF-22	Var. % PF-21
Indicatori economici					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	28.322	28.367	18.125	-0,2%	56,3%
Valore della produzione (VdP)	28.828	28.873	18.477	-0,2%	56,0%
EBITDA	1.254	1.297	584	-3,3%	>100,0%
<i>EBITDA Margin su RdV</i>	4,4%	4,6%	3,2%	n/a	n/a
EBITDA Adjusted	2.896	-	-	n/a	n/a
<i>EBITDA Adjusted Margin su RdV</i>	10,0%	0,0%	0,0%	n/a	n/a
EBIT	725	660	455	9,8%	59,3%
<i>EBIT Margin su RdV</i>	2,6%	2,3%	2,5%	n/a	n/a
Indicatori patrimoniali					
Capitale Immobilizzato	6.799	10.568	11.351	-35,7%	-40,1%
Capitale Circolante Netto	(4.743)	(4.443)	(4.001)	6,8%	18,5%
Capitale Investito Netto	(99)	3.971	5.237	<-100,0%	<-100,0%
Indebitamento Finanziario Netto	(1.814)	(1.814)	(744)	0,0%	>100,0%
DSO (Crediti commerciali/Ricavi delle vendite*365)	11	11	17	0,0%	-35,3%
DPO (Debiti commerciali/Costi della Produzione*365) (*)	70	70	100	0,0%	-30,0%

(*) Comprende gli anticipi da clienti.

EBITDA

L'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.

EBITDA Margin

L'“EBITDA Margin” indica il rapporto tra EBITDA e la voce “Valore della Produzione”.

EBITDA Adjusted

L'EBITDA Adjusted 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, escluse le componenti straordinarie (non ricorrenti) (“Adjustment”).

EBITDA Adjusted Margin

L'EBITDA Adjusted Margin indica il rapporto tra EBITDA Adjusted e “Valore della Produzione”.

EBIT

L'“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.

EBIT Margin

L'“EBIT Margin” indica il rapporto tra EBIT e la voce “Valore della Produzione”.

Capitale Investito Netto

Il “Capitale Investito Netto” rappresenta il totale delle attività e passività necessarie all'Emittente per lo svolgimento delle sue attività tipiche. Lo stesso è calcolato come la sommatoria del “Capitale Circolante Netto”, “Attivo fisso netto” e “Passività non correnti” (che includono anche la fiscalità differita e anticipata) e non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

Attivo Fisso Netto

Il “Attivo Fisso Netto” rappresenta la parte di capitale investito in attività fisse che rimangono a disposizione dell'Emittente nel medio/lungo periodo. Lo stesso è calcolato come la sommatoria delle immobilizzazioni materiali, immateriali, dell'avviamento, delle imposte anticipate/differite e delle altre attività non correnti.

Capitale Circolante Netto

Il “Capitale Circolante Netto” rappresenta la differenza tra le attività correnti e le passività correnti rappresentate nello stato patrimoniale dell'Emittente. Lo stesso 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 e non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e, pertanto, il saldo ottenuto dell'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

Indebitamento Finanziario Netto

L'“Indebitamento Finanziario Netto” indica la capacità dell'Emittente di far fronte alle proprie obbligazioni di natura finanziaria. Gli amministratori ritengono che tale indicatore aiuti il management, gli analisti e gli investitori ad analizzare e monitorare la liquidità e l'indebitamento del Gruppo. È calcolato come somma di (i) disponibilità liquide e mezzi equivalenti e di (ii) 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).

Per ulteriori informazioni sulla composizione dell'Indebitamento Finanziario Netto, si rimanda al sottoparagrafo “Indebitamento Finanziario Netto” riportato nel precedente paragrafo 1.2 “Dati patrimoniali pro-forma dell'Emittente selezionati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e i dati economici dell'Emittente all'Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021”.

Days Sales Outstanding (“DSO”)

Il "DSO" è l'indicatore finanziario che indica il numero di giorni in media impiegati per incassare il credito medio dopo la vendita. Questo è calcolato come rapporto tra (i) Crediti Commerciali (al netto dell'IVA per la quota di crediti verso imprese Italiane) e (ii) Ricavi delle vendite e delle prestazioni * 365.

Days Payable Outstanding ("DPO")

Il "DPO" è l'indicatore finanziario che indica il numero di giorni in media impiegati per pagare il debito medio dopo l'acquisto. Questo è calcolato come rapporto tra (i) Debiti Commerciali (al netto dell'IVA per la quota di debiti verso imprese Italiane) e (ii) Costi della Produzione * 365.

1.3. Costituzione degli schemi di Conto Economico e Stato Patrimoniale Pro-Forma dell'Emittente selezionati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022

Descrizione dell'Operazione

Le informazioni Finanziarie Pro-Forma sono ottenute apportando ai dati consuntivi appropriate rettifiche pro-forma per riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni straordinarie verificatesi in data successiva.

Il Bilancio Pro-forma al 31 dicembre 2022 è stato predisposto con l'obiettivo di rappresentare retroattivamente gli effetti economici e patrimoniali della separazione del ramo immobiliare ("Scissione del Comparto Immobiliare" o "Scissione parziale della società Emma Villas") dell'Emittente mediante l'assegnazione del medesimo alla società beneficiaria Follia S.r.l..

L'espressione "Informazioni Finanziarie Pro-Forma" si riferisce ai dati delle situazioni patrimoniali e dei conti economici corredati da note esplicative o da singoli dati patrimoniali, finanziari ed economici, ottenuti rettificando i dati storici (Bilancio d'Esercizio 2022) al fine di riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni già verificatesi, come se queste fossero avvenute in data antecedente a quella reale.

Il Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2022, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani, è stato approvato dall'assemblea dei Soci in data 29 giugno 2023. Lo stesso è stato sottoposto a revisione contabile da parte del revisore legale, che ha espresso un giudizio senza rilievi con relazione emessa in data 29 giugno 2023.

L'atto di scissione, sottoscritto tra le parti in data 20 dicembre 2022 e divenuto efficace in data 1 febbraio 2023, ha avuto ad oggetto il ramo immobiliare dell'Emittente costituito dai seguenti elementi attivi:

- Fabbricato e Terreno (Villa Tania – Fabro), siti nel Comune di Castiglione del Lago;
- Uffici siti nel Comune di Chiusi;
- Fabbricato e Terreno (Fogliano), sito nel Comune di Chiusi;
- Fabbricato sito nel Comune di Chiusi condotto in locazione finanziaria in base ad un contratto sottoscritto nel 2009 con ICCREA;
- Mobili, arredi ed impianti correlati ai suddetti immobili.

Il totale delle attività oggetto di scissione è pari, al netto del relativo fondo ammortamento, ad Euro 4.070 migliaia.

Il Patrimonio Netto scisso è invece determinato come segue:

- Riserva di rivalutazione del marchio ex D.Lgs. n. 104/2000, pari ad Euro 3.074 migliaia;
- Avanzo di scissione, pari ad Euro 996 migliaia.

I Prospetti Pro-Forma al 31 dicembre 2022 sono stati predisposti partendo dai seguenti dati storici:

- Il Bilancio di Esercizio di Emma Villas S.r.l. al 31 dicembre 2022;
- Atto di scissione del 20 dicembre 2022 divenuto efficace l'1 febbraio 2023.

Criteri generali di redazione

Le informazioni Finanziarie Pro-Forma sono ottenute apportando ai dati consuntivi appropriate rettifiche pro-forma per riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni straordinarie verificatesi in data successiva.

L'Amministratore di Emma Villas ha predisposto le Informazioni Finanziarie Pro-Forma secondo quanto richiesto dal Regolamento Delegato (UE) 2019/980 sulla base dei criteri generali di redazione indicati nella nota esplicativa "Criteri generali di redazione" (i "Criteri di Predisposizione").

I dati pro-forma sono stati predisposti sulla base dei principi di redazione contenuti nella Comunicazione Consob DEM/152803 del 5 luglio 2001, al fine di riflettere retroattivamente le operazioni descritte nella Descrizione dell'Operazione.

In particolare, i dati pro-forma sono stati predisposti in base alla decorrenza degli effetti patrimoniali dalla fine del periodo oggetto di presentazione per quanto attiene alla redazione degli stati patrimoniali pro-forma e dall'inizio del periodo cui si riferisce per quanto riguarda invece il conto economico e quindi rispettivamente dal primo gennaio 2022 per gli effetti economici e al 31 dicembre 2022 per gli effetti patrimoniali.

Principi contabili

Le informazioni Finanziarie Pro-Forma sono state predisposte in conformità ai Principi Contabili Nazionali emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità e utilizzati dalla Società per la predisposizione del proprio bilancio d'esercizio.

Le informazioni pro-forma sono state predisposte al fine di simulare gli effetti dell'Operazione, come se la stessa fosse virtualmente avvenuta alla data di riferimento del bilancio pro-forma.

Le rettifiche pro-forma sono calcolate secondo la seguente regola generale:

- con riferimento allo stato patrimoniale, assumendo che l'operazione di scissione sia avvenuta alla data di riferimento dello stato patrimoniale stesso e pertanto al 31 dicembre 2022;
- con riferimento al conto economico, assumendo che l'operazione di scissione sia avvenuta all'inizio del periodo e pertanto al 1° gennaio 2022.

Tali informazioni non sono, tuttavia, da ritenersi necessariamente rappresentative dei risultati che si sarebbero ottenuti qualora le operazioni considerate nella redazione dei dati pro-forma fossero realmente avvenute nel periodo preso a riferimento.

Limiti insiti nelle Informazioni Finanziarie Pro-Forma

Poiché i Prospetti Pro-Forma comportano la rettifica di dati consuntivi per riflettere retroattivamente gli effetti di un'operazione successiva (da eseguire al momento in cui vengono redatti gli attuali pro-forma), è evidente che, nonostante il rispetto dei criteri generali menzionati in precedenza, vi siano dei limiti connessi alla natura stessa dei dati pro-forma.

Trattandosi di rappresentazioni costruite su ipotesi di base (simulazioni o rappresentazioni virtuali), qualora tali operazioni si fossero realmente realizzate alla data di riferimento dei dati pro-forma e non alle date effettive, non necessariamente i dati consuntivi sarebbero stati uguali a quelli pro-forma.

Indipendentemente dalla disponibilità dei dati e dal rispetto delle altre condizioni indicate in precedenza, va rilevato che il grado di attendibilità dei dati pro-forma è influenzato anche dalla natura delle operazioni straordinarie e dalla lunghezza dell'arco di tempo intercorrente tra l'epoca di effettuazione delle stesse e la data o il periodo cui si riferiscono i dati pro-forma.

Ai sensi dell'Allegato 20 del Regolamento Delegato (UE) 2019/979, si ritiene che tutte le rettifiche riflesse nei dati Pro-Forma avranno un effetto permanente ad eccezione di quelle indicate in calce al conto economico pro-forma e commentate nelle note esplicative.

In ultimo, si segnala che i Prospetti Pro-Forma non intendono in alcun modo rappresentare una previsione dei futuri risultati della Società e non devono pertanto essere utilizzati in tal senso.

Stato Patrimoniale riclassificato al 31 dicembre 2022

Si riporta di seguito il dettaglio delle scritture di pro-formazione sullo Stato Patrimoniale riclassificato al 31 dicembre 2022:

Stato Patrimoniale riclassificato (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Emma Villas	Rettifiche Pro-Forma (A)	31.12.2022 Pro-Forma	Note (Nr.)
Immobilizzazioni immateriali	6.537	-	6.537	
Immobilizzazioni materiali	3.789	(3.769)	20	(1)
Immobilizzazioni finanziarie	242	-	242	
Attivo Fisso Netto (*)	10.568	(3.769)	6.799	

Crediti commerciali	832	-	832	
Debiti commerciali	(4.357)	-	(4.357)	
Capitale Circolante Commerciale	(3.524)	-	(3.524)	
Altre attività correnti	885	(301)	584	(2)
Altre passività correnti	(261)	-	(261)	
Crediti e debiti tributari	(1.585)	-	(1.585)	
Ratei e risconti netti	42	-	42	
Capitale Circolante Netto (**)	(4.443)	(301)	(4.743)	
Fondi rischi e oneri	(1.742)	-	(1.742)	
TFR	(413)	-	(413)	
Capitale Investito Netto (***)	3.971	(4.070)	(99)	
Debiti verso banche	3.651	-	3.651	
Altre attività finanziarie correnti	(3.399)	-	(3.399)	
Disponibilità liquide	(2.066)	-	(2.066)	
Indebitamento Finanziario Netto (****)	(1.814)	-	(1.814)	
Capitale sociale	60	-	60	
Riserve	5.556	(4.070)	1.487	(3)
Risultato d'esercizio	168	-	168	
Patrimonio netto	5.785	(4.070)	1.715	
Totale fonti	3.971	(4.070)	(99)	

(*) 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 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 dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre Società e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(***) Il Capitale investito netto è calcolato come la sommatoria del Capitale Circolante Netto, Attivo fisso netto, il trattamento di fine rapporto ed i fondi rischi e oneri (che includono la fiscalità differita). Il Capitale investito non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre Società e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(****) Si precisa che l'Indebitamento Finanziario Netto è calcolato come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle attività finanziarie correnti e delle 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).

La colonna "A" rappresenta le seguenti scritture di pro-formazione:

- **A.1:** eliminazione del valore netto contabile degli asset oggetto della scissione, in particolare:
 - o Terreni e fabbricati per Euro 3.734 migliaia;
 - o Mobili ed arredi per Euro 34 migliaia
 - o Altri impianti ed attrezzature per Euro 1 migliaia.
- **A.2:** eliminazione del credito relativo all'importo pagato da Emmina per il subentro nel contratto di leasing stipulato originariamente in data 21/09/2005 dall'Impresa Bisogno Mario con Banca Agrileasing (oggi Iccrea Bancaimpresa), e pari al 31 dicembre 2022 ad Euro 301 migliaia;
- **A.3:** eliminazione della riserva di rivalutazione del marchio per Euro 3.074 migliaia e la riserva di utili a nuovo per Euro 996 migliaia, come risultante dall'atto di scissione.

Immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito il dettaglio delle "Immobilizzazioni materiali" relativo ai dati economici Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontati con i dati della sola Emittente al 31 dicembre 2022.

Immobilizzazioni materiali	31.12.2022	%	31.12.2022	%	Var. %
(Dati in Euro/000)	Pro-Forma				
Attrezzature industriali e commerciali	11	56,3%	11	0,3%	-1,3%
Impianti e macchinario	1	7,1%	3	0,1%	-66,7%

Terreni e fabbricati	–	0,0%	3.734	98,5%	-100,0%
Altre immobilizzazioni materiali	7	36,6%	41	1,1%	-82,9%
Totale	20	100,0%	3.789	100,0%	-99,5%

Il Bilancio Pro-Forma al 31 dicembre 2022 presenta una riduzione del 99,5% della voce “Immobilizzazioni materiali” che, a seguito dell’operazione di pro-formazione, scendono ad Euro 20 migliaia.

Il decremento è dovuto alla scissione del ramo immobiliare d’azienda dell’Emittente comprendente immobili ed altri elementi attivi per la parte residuale per Euro 3.769 migliaia, costituito dai seguenti elementi attivi:

- Fabbricato e Terreno (Villa Tania – Fabro), siti nel Comune di Castiglione del Lago;
- Uffici siti nel Comune di Chiusi;
- Fabbricato e Terreno (Fogliano), sito nel Comune di Chiusi;
- Fabbricato sito ne Comune di Chiusi condotto in locazione finanziaria in base ad un contratto sottoscritto nel 2009 con ICCREA;
- Mobili, arredi ed impianti correlati ai suddetti immobili.

Il valore netto contabile degli asset oggetto della scissione è così suddiviso:

- Terreni e fabbricati per Euro 3.734 migliaia;
- Mobili ed arredi per Euro 34 migliaia
- Altri impianti ed attrezzature per Euro 1 migliaia.

Altre attività correnti

Si riporta di seguito il dettaglio delle “Altre attività correnti” relativo ai dati economici Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontati con i dati della sola Emittente al 31 dicembre 2022.

Altre attività correnti (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro-Forma	%	31.12.2022	%	Var. %
Anticipi a fornitori	559	95,7%	559	63,2%	0,0%
Subentro leasing	–	0,0%	301	34,0%	-100,0%
Altre attività correnti	25	4,3%	25	2,8%	0,0%
Totale	584	100,0%	885	100,0%	-34,0%

Il Bilancio Pro-Forma al 31 dicembre 2022 presenta una riduzione del 34,0% delle “Altre attività correnti” che, a seguito dell’operazione di pro-formazione, scende ad Euro 584 migliaia.

Tale variazione per Euro 301 migliaia è legata all’eliminazione del credito relativo all’importo pagato da Emmina per il subentro nel contratto di leasing stipulato originariamente in data 21/09/2005 dall’Impresa Bisogno Mario con Banca Agrileasing (oggi Iccrea Bancaimpresa), e pari al 31 dicembre 2022 ad Euro 301 migliaia.

Patrimonio Netto

Si riporta di seguito il dettaglio del “Patrimonio Netto” relativo ai dati economici Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontati con i dati della sola Emittente al 31 dicembre 2022.

Patrimonio Netto (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro-Forma	%	31.12.2022	%	Var. %
Capitale sociale	60	3,5%	60	1,0%	0,0%
Riserva legale	12	0,7%	12	0,2%	0,0%
Utili (perdite) portati a nuovo	357	20,8%	1.353	23,4%	-73,6%
Altre riserve	1.118	65,2%	4.192	72,5%	-73,3%
Risultato d’esercizio	168	9,8%	168	2,9%	0,0%
Patrimonio Netto	1.715	100,0%	5.785	100,0%	-70,4%

Il Bilancio Pro-Forma al 31 dicembre 2022 presenta una riduzione del 70,4% dei “Patrimonio Netto” che, a seguito dell’operazione di pro-formazione, scende ad Euro 1.715 migliaia.

Tale variazione per Euro 4.070 migliaia è legata all'utilizzo, come contropartita delle scritture di pro-formazione dell'Operazione di Scissione del comparto mobiliare di:

- Altre riserve, nello specifico dalla *Riserva di rivalutazione del marchio ex D.Lgs. n. 104/2000*, utilizzata pari ad Euro 3.074 migliaia;
- *Utile (perdite) portati a nuovo*, utilizzata a copertura dell'avanzo di scissione pari ad Euro 996 migliaia;

Conto Economico riclassificato al 31 dicembre 2022

Si riporta di seguito il dettaglio delle scritture di pro-formazione sul Conto Economico riclassificato al 31 dicembre 2022:

Conto Economico riclassificato (Dati in migliaia di Euro)	31.12.2022 Emma Villas	Rettifiche Pro-Forma (A)	31.12.2022 Pro-Forma	Note
Ricavi delle vendite	28.367	(45)	28.322	(1)
Altri ricavi e proventi	506	-	506	
Valore della produzione	28.873	(45)	28.828	
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci	(16.316)	-	(16.316)	
Costi per servizi	(7.351)	-	(7.351)	
Costi per godimento beni di terzi	(256)	2	(253)	(2)
Costi del personale	(1.187)	-	(1.187)	
Oneri diversi di gestione	(2.466)	-	(2.466)	
EBITDA (*)	1.297	(43)	1.254	
Ammortamenti e svalutazioni	(636)	108	(529)	(3)
EBIT (**)	660	65	725	
Risultato finanziario	(183)	-	(183)	
EBT	478	65	543	
Imposte d'esercizio	(310)	(19)	(328)	(4)
Risultato d'esercizio	168	46	214	

(*) 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 nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi dell'Emittente. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dall'Emittente 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 nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi dell'Emittente. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con essi comparabili.

La colonna "A" rappresenta le seguenti scritture di pro-formazione:

- **A.1:** riduzione dei Ricavi delle vendite derivanti dall'elisione dei canoni di affitto attivi relativi agli immobili scissi, pari complessivamente ad Euro 45 migliaia;
- **A.2:** incremento dei Costi per godimento di beni di terzi derivante dall'effetto combinato delle seguenti scritture:
 - o eliminazione costi di leasing connessi all'utilizzo degli uffici per Euro 122 migliaia;
 - o incremento dei costi per affitti passivi relativi al contratto di locazione stipulato con la Follia S.r.l. relativo all'utilizzo degli uffici siti in Chiusi (in corso di registrazione), pari ad Euro 120 migliaia;
- **A.3:** riduzione degli Ammortamenti materiali relativi agli immobili, mobili, impianti ed attrezzature oggetto di scissione, pari complessivamente ad Euro 108 migliaia;
- **A.4:** rilevazione dell'effetto fiscale connesso alle rettifiche indicate nei punti precedenti, calcolato in considerazione di un'aliquota Ires del 24% ed Irap del 4,82% e pari ad Euro 19 migliaia.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" relativo ai dati economici Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontati con i dati della sola Emittente al 31 dicembre 2022.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro-Forma	%	31.12.2022	%	Var. %
Ricavi per locazioni e soggiorni	28.260	99,8%	28.260	99,6%	0,0%
Ricavi da Co-Marketing	50	0,2%	50	0,2%	0,0%
Ricavi da prestazioni accessorie	12	0,0%	57	0,2%	-78,9%
Totale	28.322	100,0%	28.367	100,0%	-0,2%

Il Bilancio Pro-Forma al 31 dicembre 2022 presenta una riduzione dello 0,2% legata integralmente alla voce *Ricavi da prestazioni accessorie* pari ad Euro 12 migliaia e relativi a, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a pulizie extra, servizi di seggioloni extra, visite e sopralluoghi.

La riduzione dei *Ricavi da prestazioni accessorie* è legata all'elisione dei canoni di affitto relativi gli immobili scissi per Euro 45 migliaia.

Costi per godimento di beni di terzi

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Costi per godimento di beni di terzi" relativo ai dati economici Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontati con i dati della sola Emittente al 31 dicembre 2022.

Costi per godimento di beni di terzi (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro-Forma	%	31.12.2022	%	Var. %
Fitti passivi	172	67,8%	52	20,2%	>100,0%
Leasing	46	18,3%	169	66,0%	-72,8%
Noleggi	35	13,9%	35	13,7%	0,0%
Totale	253	100,0%	256	100,0%	-1,2%

Il Bilancio Pro-Forma al 31 dicembre 2022 presenta una riduzione dell'1,2% dei "Costi per godimento di beni di terzi" che, a seguito dell'operazione di pro-formazione, scendono ad Euro 253 migliaia.

L'incremento è legato dall'effetto combinato dei contratti relativi all'utilizzo dell'immobile sito in Chiusi (SI). Nello specifico, il conferimento del contratto di leasing che disciplinava l'utilizzo degli uffici (sede legale di Emma Villas S.p.A.) alla beneficiaria Follia S.r.l. determina l'eliminazione *costi di leasing* per Euro 122 migliaia, che passano da Euro 169 migliaia ad Euro 46 migliaia (-72,8%) ed il contestuale incremento dei costi per Affitti passivi relativi al nuovo contratto di locazione stipulato con la Follia S.r.l. relativo all'utilizzo degli stessi, pari ad Euro 120 migliaia, che incrementa la voce *Fitti passivi* da Euro 52 migliaia ad Euro 172 migliaia (incremento >100%).

Ammortamenti e svalutazioni

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Ammortamenti e svalutazioni" relativo ai dati economici Pro-Forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 confrontati con i dati della sola Emittente al 31 dicembre 2022.

Ammortamenti e svalutazioni (Dati in Euro/000)	31.12.2022 Pro-Forma	%	31.12.2022	%	Var. %
Costi di impianto e ampliamento	167	31,6%	167	26,2%	0,0%
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	356	67,3%	356	55,9%	0,0%
Ammortamenti Imm.ni immateriali	523	98,9%	523	82,1%	0,0%
Terreni e fabbricati	–	0,0%	97	15,2%	-100,0%
Attrezzature industriali e commerciali	1	0,3%	2	0,3%	-50,0%
Altre immobilizzazioni materiali	5	0,9%	15	2,4%	-66,7%
Ammortamenti Imm.ni materiali	6	1,1%	114	17,9%	-94,7%
Totale	529	100,0%	636	100,0%	-16,8%

Il Bilancio Pro-Forma al 31 dicembre 2022 presenta una riduzione del 16,8% della voce "Ammortamenti e svalutazioni" che, a seguito dell'operazione di pro-formazione, scendono ad Euro 529 migliaia.

Il decremento è dovuto alla scissione del ramo immobiliare d'azienda dell'Emittente comprendente immobili ed altri elementi attivi per la parte residuale che, nel 2022, sono stati ammortizzati per Euro 108 migliaia.

Si evidenzia dunque l'azzeramento di ammortamenti relativi *Terreni e fabbricati* per Euro 97 migliaia, la riduzione di *Attrezzature industriali e commerciali* per Euro 1 migliaia e la riduzione degli ammortamenti relativi ad *Altre immobilizzazioni materiali* per Euro 10 migliaia.

PARTE IV – FATTORI DI RISCHIO

L'investimento nelle Azioni comporta un elevato grado di rischio ed è destinato a investitori in grado di valutare le specifiche caratteristiche dell'attività dell'Emittente, del Gruppo e la rischiosità dell'investimento proposto. Conseguentemente, prima di decidere di effettuare un investimento, i potenziali investitori sono invitati a valutare attentamente i rischi di seguito descritti, congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione, al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento. Il verificarsi delle circostanze descritte in uno dei seguenti fattori di rischio potrebbe incidere negativamente sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo, sulle loro prospettive e sul prezzo delle Azioni e i portatori delle medesime potrebbero perdere in tutto o in parte il loro investimento. Tali effetti negativi si potrebbero inoltre verificare qualora sopraggiungessero eventi, oggi non noti all'Emittente, tali da esporre lo stesso e il Gruppo a ulteriori rischi o incertezze, ovvero, qualora i fattori di rischio oggi ritenuti non significativi lo divengano a causa di circostanze sopravvenute. L'Emittente ritiene che i rischi di seguito indicati siano rilevanti per i potenziali investitori.

L'investimento nelle Azioni presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in strumenti finanziari negoziati su un mercato non regolamentato quale è l'Euronext Growth Milan.

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento e degli strumenti finanziari oggetto del Documento di Ammissione, gli investitori sono, pertanto, invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente e al Gruppo Emma Villas, al settore di attività in cui essi operano, agli strumenti finanziari dell'Emittente e all'Ammissione. I fattori di rischio descritti nella presente Parte IV – "Fattori di rischio" devono essere letti congiuntamente alle altre informazioni contenute nel Documento di Ammissione. I rinvii a parti, sezioni, capitoli e paragrafi si riferiscono alle parti, alle sezioni, ai capitoli e ai paragrafi del presente Documento di Ammissione.

1. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE E AL GRUPPO

1.1. Rischi connessi ai rapporti con i collaboratori e i consulenti esterni

L'Emittente è esposta ai rischi correlati all'eventuale interruzione dei rapporti con i collaboratori che svolgono attività di segnalazione e di riqualificazione dei rapporti con i consulenti esterni di cui l'Emittente si avvale.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. L'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza alta.

L'Emittente si avvale di taluni collaboratori esterni, che svolgono, senza vincolo di esclusiva, attività di segnalazione di potenziali strutture, sulla base di contratti di consulenza e/o collaborazione. L'Emittente si avvale altresì di collaboratori esterni per lo svolgimento di attività di ispezione e controllo qualità degli immobili gestiti in esclusiva, il rapporto con i quali è disciplinato da contratti di consulenza e/o collaborazione.

L'eventuale interruzione dei rapporti con i collaboratori e consulenti esterni che svolgono attività di segnalazione potrebbe comportare il rischio di un rallentamento dello sviluppo commerciale delle attività del Gruppo, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Inoltre, rapporti quali quelli con i segnalatori e consulenti e collaboratori, sono soggetti al rischio di riqualificazione del rapporto quale rapporto di agenzia o di lavoro subordinato con conseguenti eventuali obblighi, in caso di effettiva riqualificazione, di pagamento delle indennità previste dalla legge in caso di risoluzione del rapporto, preavviso e contribuzione previdenziale applicabile, e di conseguenza con possibili effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo.

1.2. Rischi connessi alla strategia e alla gestione della crescita

La capacità del Gruppo Emma Villas di incrementare le proprie capacità di crescita e nel contempo di migliorare la propria redditività dipende, tra l'altro, dal successo nella realizzazione della propria strategia nel medio-lungo termine. Il Gruppo Emma Villas intende perseguire una strategia di crescita che prevede, tra l'altro, anche attraverso l'utilizzo dei proventi derivanti dall'Offerta, la crescita per linee esterne e il rafforzamento della struttura organizzativa. Gli obiettivi strategici identificati dall'Emittente, seppur ragionevoli, presentano profili di incertezza. Il Gruppo è pertanto esposto al rischio di non riuscire a dare seguito alla summenzionata strategia di crescita ovvero di non essere in grado di gestire tale crescita.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

L'elevata crescita, unitamente alle strategie di investimento che il Gruppo Emma Villas intende adottare, comporteranno un incremento degli investimenti anche in capitale umano rispetto all'attuale struttura organizzativa. In tale contesto, il Gruppo dovrà strutturare il modello organizzativo e le procedure interne, al fine di rispondere tempestivamente ed efficacemente alle esigenze ed istanze generate dagli elevati tassi di crescita e dell'espansione del Gruppo.

Ove il Gruppo non fosse in grado di gestire in maniera efficiente e adeguata il percorso di crescita, il processo di adeguamento del modello organizzativo alle accresciute complessità di gestione ovvero l'inserimento nel proprio organico di ulteriori figure apicali, il Gruppo potrebbe non essere in grado di mantenere l'attuale posizionamento competitivo e potrebbero verificarsi effetti negativi sull'attività di sviluppo, sulle prospettive e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società e del Gruppo.

Per maggiori informazioni sulla strategia e sui programmi futuri dell'Emittente, si veda la Sezione Prima, Parte VI, Capitolo 4, del Documento di Ammissione.

1.3. Rischi connessi a fenomeni di stagionalità

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

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Il Gruppo è esposto in modo significativo al rischio di stagionalità dovuto alla concentrazione dei ricavi prevalentemente nel periodo estivo. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, il 86,3% dei ricavi conseguiti dal Gruppo sono stati realizzati nel periodo estivo giugno-settembre.

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

Nonostante l'Emittente, grazie anche alla commercializzazione degli immobili tramite i canali indiretti, ritenga di essere in grado di garantire un buon livello di occupazione degli immobili gestiti dalle società del Gruppo 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 dell'Emittente.

Si segnala inoltre che, dall'elaborazione di taluni dati ("**Dati Semestrali 2023**") predisposti sulla base dei bilanci di verifica di pre-chiusura dell'Emittente al 30 giugno 2023 risulterebbe, alla data del 30 giugno 2023, una perdita d'esercizio non superiore ad euro 3,0 milioni, che, determinerebbe – 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 1 milione, 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 dell'Emittente e del Gruppo 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.

Si segnala che i Dati Semestrali non tengono conto di eventuali fatti di rilievo che potrebbero accadere successivamente alla data del Documento di Ammissione e prima dell'approvazione del bilancio intermedio relativo al periodo chiuso al 30 giugno 2023 che potrebbero determinare variazioni, anche significative, delle stesse. Infatti, per effetto di errori, eventi successivi o di

informazioni non disponibili o non conosciute alla data di elaborazione degli stessi, potrebbero verificarsi scostamenti (anche significativi) fra i valori consuntivi relativamente al periodo riferito al 30 giugno 2023 e i Dati Semestrali 2023. A fronte dell'incertezza che caratterizza i Dati Semestrali 2023 gli investitori devono tenere in considerazione la natura preliminare e ancora non definitiva di tali informazioni finanziarie nell'assumere le proprie decisioni di investimento.

Per maggiori informazioni in merito ai Dati Semestrali si rinvia alla Sezione Prima, Parte X, del Documento di Ammissione.

1.4. Rischi connessi alle spese di sponsorizzazione

Emma Villas ha effettuato ed effettua sponsorizzazioni funzionali alla propria attività caratteristica. L'Emittente è soggetto al sistema di tassazione previsto dalla normativa fiscale italiana vigente ed è pertanto esposto al rischio di modifiche peggiorative di tale normativa nonché di orientamenti sfavorevoli delle autorità fiscali italiane o della giurisprudenza con riferimento all'applicazione e interpretazione della normativa fiscale inerente le spese di sponsorizzazione (a titolo esemplificativo in termini detraibilità e deducibilità delle stesse) e più in generale in ordine alla determinazione del carico fiscale nonché ai fini delle relative imposte in ragione della natura valutativa (e.g. economicità delle stesse) e quindi soggettiva delle disposizioni per la corretta determinazione dei principi di inerenza e congruità dei costi sostenuti.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. L'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

L'Emittente 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 del Documento di Ammissione – in A1, 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 dell'Emittente) 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.

Per maggiori informazioni sulle spese di sponsorizzazione sostenute dell'Emittente, si veda la Sezione Prima, Parte III del Documento di Ammissione.

1.5. Rischi connessi al sistema di controllo di gestione

Alla Data del Documento di Ammissione Emma Villas ha implementato un sistema di controllo di gestione caratterizzato da processi di raccolta e di elaborazione dei principali dati mediante una soluzione centralizzata e ritenuta tecnologicamente adeguata sebbene non totalmente automatizzata. Il sistema elaborato dalla Società è in grado di ridurre il rischio di errore e consente una consona e tempestiva elaborazione dei dati e dei flussi delle informazioni ma necessiterà di interventi di sviluppo coerenti con la crescita dell'Emittente e del Gruppo, al fine tra l'altro, del loro consolidamento per l'elaborazione delle situazioni contabili infra-annuali. L'Emittente ritiene che il sistema di reporting attualmente in funzione presso l'Emittente e le società del Gruppo sia adeguato, rispetto alle dimensioni e all'attività aziendale, affinché l'organo amministrativo possa elaborare un giudizio appropriato circa la posizione finanziaria netta e le prospettive dell'Emittente e del Gruppo, nonché affinché possa monitorare in modo corretto i ricavi e la marginalità per le principali dimensioni di analisi in uso. Ciononostante, la mancanza di un sistema di controllo di gestione totalmente automatizzato potrebbe influire sull'integrità e tempestività della circolazione delle informazioni rilevanti dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Alla Data del Documento di Ammissione la Società sta elaborando alcuni interventi con l'obiettivo di migliorare il sistema di reportistica utilizzato, attraverso una progressiva integrazione e automazione dello stesso, riducendo in tal modo il rischio di errore e incrementando la tempestività del flusso delle informazioni. L'Emittente prevede che tale intervento di miglioramento possa essere ragionevolmente posto in essere entro la data del 31 dicembre 2024.

L'Emittente ritiene, in ogni caso, che, considerata l'attività svolta dal Gruppo alla Data del Documento di Ammissione, il sistema di *reporting* sia adeguato affinché l'organo amministrativo possa formarsi un giudizio appropriato e ragionevole in relazione alla posizione finanziaria netta e alle prospettive dell'Emittente e del Gruppo, nonché possa consentire di monitorare in modo corretto i ricavi e le marginalità per le principali dimensioni di analisi in uso.

1.6. Rischi legati alla dipendenza da figure chiave

Alla Data del Documento di Ammissione il Gruppo Emma Villas è gestito da un management che ha maturato un'esperienza significativa nei settori e nei mercati in cui il Gruppo stesso opera. In particolare, Gianmarco Bisogno, socio fondatore dell'Emittente, ha contribuito e contribuisce in maniera rilevante allo sviluppo e al successo delle strategie del Gruppo. Tale soggetto, in relazione alle proprie competenze, ruoli e singole specializzazioni, assume particolare rilevanza all'interno del Gruppo, il quale, quindi, è esposto al rischio di un'eventuale interruzione del rapporto di collaborazione professionale con tale figura chiave.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. L'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

Nonostante l'Emittente ritenga che il Gruppo, sotto il profilo operativo e dirigenziale, sia dotato di una struttura ragionevolmente capace di assicurare la continuità nella gestione dell'attività, il legame di tale figura chiave con il Gruppo resta un fattore critico di successo per lo stesso. Pertanto, non si può escludere che qualora Gianmarco Bisogno cessasse di ricoprire il ruolo finora svolto ovvero il Gruppo non riuscisse ad attrarre, formare e trattenere ulteriore *management* qualificato, ciò possa avere un effetto negativo sulla capacità competitiva e sulla crescita del Gruppo, condizionandone il raggiungimento degli obiettivi previsti, con possibili effetti negativi sull'attività e sulle prospettive di crescita dello stesso nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Per maggiori informazioni sui fattori chiave di successo dell'Emittente, si veda la Sezione Prima, Parte VI, Capitolo 1, del Documento di Ammissione.

1.7. Rischi connessi alla perdita di risorse qualificate e alla difficoltà di reperirne di nuove

Alla Data del Documento di Ammissione i risultati e il successo del Gruppo Emma Villas dipendono, altresì, dall'apporto e dall'esperienza del personale di cui il medesimo si avvale, caratterizzato da specializzazione nei settori di riferimento e conoscenza del relativo core business. L'Emittente, pertanto, è esposta al rischio di un'eventuale interruzione del rapporto di collaborazione professionale con figure chiave del proprio personale, nonché al rischio di non essere in grado di attrarre e mantenere forza lavoro qualificata.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. L'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

L'attività del Gruppo Emma Villas richiede l'impiego di personale formato e specializzato in ambito turistico, anche attraverso specifici corsi di formazione.

Sebbene il Gruppo sia stato storicamente in grado di mantenere un livello di *turnover* particolarmente limitato delle proprie risorse umane dotate di alta specializzazione, qualora un numero significativo di dipendenti specializzati e dedicati a specifiche tipologie di servizio dovessero lasciare il Gruppo – e non fosse possibile sostituire tali dipendenti in tempi brevi con personale altrettanto qualificato – le prospettive di crescita del Gruppo potrebbero risentirne, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

1.8. Rischi connessi ai conflitti di interesse degli amministratori e al c.d. *interlocking*

Emma Villas è esposta al rischio che taluni membri del Consiglio di Amministrazione siano portatori di interessi propri o di terzi potenzialmente in conflitto con quelli della Società in quanto detengono, indirettamente, partecipazioni azionarie nel capitale sociale dell'Emittente ovvero sono titolari di rapporti di collegamento con la stessa.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza alta.

Alla Data del Documento di Ammissione (i) il Presidente e Amministratore Delegato dell'Emittente, Giammarco Bisogno è portatore di interessi propri potenzialmente in conflitto con quelli dell'Emittente in quanto (a) soggetto controllante l'Emittente ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1, del Codice Civile, nonché (b) amministratore unico e socio unico di Follia S.r.l., società con la quale l'Emittente ha stipulato n. 2 contratti per la gestione in esclusiva di immobili di proprietà di Follia S.r.l. nonché, in qualità di conduttore, n. 4 contratti di locazione relativi a immobili di proprietà di Follia S.r.l., (c) proprietario di un immobile concesso in locazione all'Emittente nonché (d) amministratore e soggetto controllante ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1, del Codice Civile della società Emma Villas Vitt Chiusi S.D.D. A R.L con cui l'Emittente ha stipulato un contratto di sponsorizzazione; (ii) il Consigliere Monia Lupi ha in essere un contratto di lavoro subordinato con l'Emittente, (iii) il Consigliere Raffaele Romanucci ha prestato all'Emittente attività di consulenza nel processo di quotazione nonché ha prestato e presta attività di consulenza in materia fiscale e tributaria all'Emittente nonché (iv) il Consigliere Giovanni Tordi è socio e Amministratore Unico di Gap Company S.r.l.s., società che presta attività di consulenza all'Emittente (per maggiori informazioni in merito (x) al contratto di consulenza in essere tra l'Emittente e Gap Company S.r.l.s. e (y) ai contratti di locazione in essere tra l'Emittente e Follia S.r.l. si rinvia alla Sezione Prima, Parte XVII, del presente Documento di Ammissione).

In aggiunta a quanto precede, si segnala che alcuni componenti del Consiglio di Amministrazione rivestono cariche analoghe o ricoprono ruoli direttivi nelle altre società del Gruppo Emma Villas.

Le circostanze sopra rappresentate potrebbero portare all'assunzione di decisioni in conflitto di interesse con possibili effetti pregiudizievoli sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo e sulle relative prospettive.

Per maggiori informazioni in merito ai rapporti sussistenti tra l'Emittente e i suoi amministratori si rinvia alla Sezione Prima, Parte XV, del Documento di Ammissione.

1.9. Rischi connessi all'utilizzo di Indicatori Alternativi di Performance nel Documento di Ammissione

Il Documento di Ammissione contiene taluni Indicatori Alternativi di Performance individuati dall'Emittente che devono essere letti alla luce delle criticità esposte nel presente fattore di rischio. L'esame da parte di un investitore di tali Indicatori Alternativi di Performance senza tenere in considerazione le criticità esposte nel dettaglio nel presente fattore di rischio potrebbe indurlo in errore nella valutazione della situazione economico, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e comportare decisioni di investimento errate, non appropriate o adeguate per tale investitore.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

Ai sensi degli orientamenti ESMA/2015/1415 del 5 ottobre 2015 (entrati in vigore il 3 luglio 2016), per Indicatori Alternativi di Performance devono intendersi quegli indicatori di performance finanziaria, indebitamento finanziario o flussi di cassa storici o futuri, diversi da quelli definiti o specificati nella disciplina applicabile sull'informativa finanziaria. Sono solitamente ricavati o basati sul bilancio redatto conformemente alla disciplina applicabile sull'informativa finanziaria, il più delle volte mediante l'aggiunta o la sottrazione di importi dai dati presenti nel bilancio.

Tali indicatori rappresentano, inoltre, strumenti che facilitano l'Organo Amministrativo nell'individuare l'evoluzione delle condizioni aziendali e nel prendere decisioni circa investimenti, allocazione di risorse ed altre decisioni strategiche e operative.

Per una corretta di tali Indicatori Alternativi di Performance, si richiama l'attenzione su quanto segue:

- a. tali indicatori sono costruiti esclusivamente a partire da dati storici della Società, estratti dalla contabilità generale e gestionale e non sono indicativi dell'andamento futuro della Società. Nello specifico, essi sono rappresentati, laddove applicabile, in accordo con quanto previsto dalle raccomandazioni di cui agli orientamenti ESMA/1415/2015, (così come recepite dalla comunicazione CONSOB n. 0092543 del 3 dicembre 2015) e nei punti 100 e 101 delle Q&A ESMA 31-62- 780 del 28 marzo 2018;
- b. tali indicatori non sono previsti dai principi contabili e non sono sottoposti a revisione contabile;
- c. tali indicatori non devono essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai principi contabili di riferimento;
- d. le definizioni degli indicatori utilizzati dalla Società, in quanto non rinvenienti dai principi contabili di riferimento utilizzati nella predisposizione del Bilancio Pro-Forma, potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altri gruppi o società e quindi con esse comparabili.
- e. gli IAP rappresentati nel presente Documento di Ammissione non sono identificati come misure contabili nell'ambito dei Principi Contabili Italiani e, pertanto, non devono essere considerate misure alternative a quelle fornite dagli schemi di bilancio dell'Emittente per la valutazione dell'andamento economico delle stesse e della relativa posizione finanziaria.

Pertanto, l'esame degli Indicatori Alternativi di Performance dell'Emittente da parte di un investitore, senza tenere in considerazione le suddette criticità, potrebbe indurlo in errore nella valutazione della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e, di conseguenza, comportare decisioni di investimento errate

1.10. Rischi connessi al livello d'indebitamento finanziario e al rispetto degli obblighi previsti nei contratti di finanziamento

Il totale dell'indebitamento finanziario lordo pro-forma del Gruppo Emma Villas alla data del 31 dicembre 2022 può essere così sinteticamente riepilogato.

<i>(In migliaia di euro)</i>	<i>Al 31 dicembre 2022 Pro-Forma</i>
A. Debito Finanziario corrente	–
B. Parte corrente dell'indebitamento finanziario corrente	1.013
C. Totale debiti finanziari correnti (A) + (B)	1.013
D. Debito finanziario non correnti	2.638
E. Strumenti di debito	–
F. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	–
G. Indebitamente finanziario non corrente (D) + (E) + (F)	2.638
H. Totale indebitamento finanziario (C) + (G)	3.651

Il Gruppo Emma Villas è esposto al rischio che in futuro non riesca a negoziare e ottenere i finanziamenti necessari per lo sviluppo della propria attività o per il rifinanziamento di quelli a scadenza, con le modalità, i termini e le condizioni offerte finora dagli attuali creditori. Il Gruppo è inoltre esposto al rischio di risultare inadempiente relativamente ad alcune clausole e impegni assunti con la sottoscrizione dei contratti di finanziamento che potrebbero comportare il sorgere dell'obbligo di rimborsare anticipatamente le somme oggetto di finanziamento.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. L'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

Alla data del 31 dicembre 2022 il Gruppo aveva in essere linee di credito per affidamenti bancari a revoca e a termine per un ammontare complessivo di circa euro 2.395 migliaia (non utilizzate al 31 dicembre 2022). Negli ultimi anni il Gruppo non ha registrato revoche di finanziamenti e fidi "a breve" allo stesso concessi. Qualora, per qualsiasi ragione anche esogena al Gruppo, tali linee dovessero essere revocate ovvero non rinnovate, il Gruppo sarebbe costretto a reperire nuove fonti di finanziamento sul mercato bancario/finanziario per far fronte alle proprie esigenze di cassa e ciò potrebbe avere un potenziale effetto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

La tipologia di tali linee di credito potrebbe in futuro (i) rendere il Gruppo più vulnerabile in presenza di sfavorevoli condizioni economiche del mercato ovvero dei settori in cui esso opera, (ii) ridurre la disponibilità dei flussi di cassa per lo svolgimento delle attività operative correnti, (iii) limitare la capacità del Gruppo di ottenere ulteriori fondi – o di ottenerli a condizioni più sfavorevoli – per finanziare, tra l'altro, future opportunità commerciali e (iv) limitare la capacità di pianificazione e di reazione ai cambiamenti dei mercati nei quali il Gruppo opera.

In aggiunta, i contratti di finanziamento di cui il Gruppo è parte, secondo quanto normalmente richiesto dagli istituti bancari, contengono clausole c.d. "di cross-default interne", ovvero impongono il rispetto di specifici *covenants* di fare e di non fare tipici per operazioni e contratti della specie tra i quali si include, nella maggior parte dei casi, il perfezionamento di talune operazioni di natura straordinaria nonché il verificarsi di eventi che possano modificare in senso negativo la situazione patrimoniale, economica o finanziaria delle società del Gruppo (tra cui l'ammissione a procedure concorsuali, emissione di provvedimenti di natura monitoria provvisoriamente esecutivi e/o cautelari sui beni di proprietà del mutuatario). In caso di mancato rispetto di tali *covenants* da parte del Gruppo, gli istituti di credito hanno la facoltà di recedere o risolvere i contratti di finanziamento accelerando il relativo rimborso del loro credito.

Sebbene alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente ritenga che il Gruppo abbia sostanzialmente adempiuto agli obblighi posti a suo carico e non abbia ricevuto contestazioni da parte di alcuna delle banche finanziatrici, non è possibile escludere che in futuro il Gruppo possa non essere in grado di reperire le risorse finanziarie necessarie agli impegni di rimborso ovvero non riesca a rispettare, o gli sia contestato l'attuale mancato rispetto dei *covenants*, con conseguente obbligo di rimborso immediato delle residue parti dei finanziamenti in essere. Il verificarsi di tali eventi potrebbe avere un effetto negativo sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società e del Gruppo.

Non vi è, altresì, garanzia che in futuro l'Emittente possa negoziare e ottenere i finanziamenti necessari per lo sviluppo della propria attività o per il rifinanziamento di quelli in scadenza, con le modalità, i termini e le condizioni ottenute dalla stessa fino alla data del Documento di Ammissione. Conseguentemente, gli eventuali aggravii in termini di condizioni economiche dei nuovi finanziamenti e l'eventuale futura riduzione della capacità di credito nei confronti del sistema bancario potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo e/o limitarne la capacità di crescita.

Per maggiori informazioni sui contratti di finanziamento in essere con il Gruppo Emma Villas, si rinvia alla Sezione Prima, Parte III, Capitolo 1, nonché alla Sezione Prima, Parte XVII, Capitolo 2, del Documento di Ammissione.

1.11. Rischi connessi alla variazione dei tassi di interesse

L'Emittente è esposto al rischio che considerevoli fluttuazioni dei tassi di interesse influiscano negativamente sul livello degli oneri finanziari ovvero che le politiche di copertura del rischio adottate si rivelino inadeguate.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

Al 31 dicembre 2022 l'Emittente presentava un indebitamento finanziario lordo verso banche pari a euro 3.651 migliaia. L'incidenza dell'indebitamento a tasso variabile sul totale dell'indebitamento risultava pari al 74,8% al 31 dicembre 2022. Si segnala che alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente, al fine di coprirsi dal rischio di variazione del tasso di interesse, ha adottato strumenti di copertura che coprono circa il 100% dei finanziamenti a medio e lungo termine a tasso variabile.

Non è possibile escludere che qualora in futuro si verificassero significative fluttuazioni dei tassi di interesse, dipendenti da diversi fattori che non sono sotto il controllo dell'Emittente, le politiche monetarie, l'andamento macroeconomico e la situazione dell'economia e della politica italiana, si possa verificare un incremento, anche significativo, degli oneri finanziari sopportati dall'Emittente, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

1.12. Rischi legati ai rapporti con la clientela *host*

*Nell'ambito dello svolgimento della propria attività l'Emittente sottoscrive con i proprietari degli immobili contratti di durata principalmente biennale o triennale, con rinnovo automatico salvo disdetta da comunicarsi in anticipo rispetto alla scadenza. L'Emittente è esposta al rischio che i rapporti con gli *host* non siano rinnovati alla loro scadenza.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

Si segnala che, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, i mancati rinnovi rappresentano l'8% circa dei contratti in essere a tale data e che l'80% circa di essi è dovuto a una decisione dell'*host* riconducibile a un cambio di destinazione d'uso dell'immobile, mentre nel 20% circa il mancato rinnovo rappresenta una scelta dell'Emittente a causa di una insufficiente redditività dell'immobile.

L'eventuale mancato rinnovo dei contratti con gli *host* con cui è già stato instaurato un rapporto contrattuale o l'incapacità di attrarre di nuovi potrebbe ridurre la competitività del Gruppo e condizionare le sue prospettive di crescita, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

1.13. Rischi connessi con le *Online Travel Agency*

*Il Gruppo è esposto al rischio di interruzione dei rapporti con le piattaforme di prenotazioni online (quali, tra le altre, Airbnb, Homeaway e Flipkey) che consentono l'incontro tra domanda e offerta di locazioni di breve periodo (c.d. *Online Travel Agencies* o *OTA*).*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo promuove la locazione di breve periodo degli immobili degli *host*, oltre che tramite il proprio sito web e il proprio ufficio prenotazioni, altresì tramite piattaforme di prenotazioni online (quali *Airbnb*, *Homeaway* e *Flipkey*) che consentono l'incontro tra domanda e offerta di locazioni di breve periodo.

Si segnala che, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 le prenotazioni degli immobili effettuate dai clienti *guest* per il tramite di *online travel agencies* rappresentano il 21% del totale delle prenotazioni effettuate dai clienti *guest* di Emma Villas relativamente ad immobili in gestione alla Società nei periodi sopra indicati.

Un'eventuale interruzione dei servizi prestati da parte delle *online travel agencies*, dovuta alla cessazione del rapporto contrattuale o all'impossibilità da parte di esse di svolgere il proprio servizio di intermediazione per qualsivoglia motivo, nonché l'introduzione di modifiche svantaggiose dei termini e delle condizioni contrattuali praticati, potrebbero limitare in modo sostanziale la capacità del Gruppo di offrire in locazione gli immobili degli *host*, con conseguenze negative sulla situazione, economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

1.14. Rischi connessi all'utilizzo dei contratti di somministrazione

L'Emittente è esposta al rischio di essere chiamata a rispondere in solido con le agenzie di somministrazione per il regolare pagamento della retribuzione e dei contributi nonché il regolare accantonamento del trattamento di fine rapporto in favore del personale somministrato presso la Società.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. L'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

Nello svolgimento della propria attività, fino al termine dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 la Società ha utilizzato lavoratori somministrati da agenzie di somministrazione. Alla Data del Documento di Ammissione la Società non utilizza lavoratori somministrati da agenzie di somministrazione.

Si segnala al riguardo che, secondo la disciplina di riferimento, l'utilizzatore è responsabile in solido con l'agenzia di somministrazione per la corresponsione della retribuzione e il regolare accantonamento del trattamento di fine rapporto in favore del personale somministrato presso l'utilizzatore nonché per il versamento dei contributi e premi dovuti in relazione a tale personale somministrato.

In caso di mancato adempimento da parte delle agenzie di somministrazione degli obblighi di cui sopra, non è possibile escludere che la Società sia chiamata a rispondere in solido con le stesse per il mancato pagamento delle retribuzioni, del trattamento di fine rapporto e delle contribuzioni riferite ai lavoratori somministrati per il periodo di somministrazione presso la Società, con possibili effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Si segnala infine che qualora il rapporto di somministrazione venga svolto al di fuori dei limiti stabiliti dalla legge e dai contratti collettivi nazionali, vi è il rischio che il lavoratore somministrato possa chiedere all'utilizzatore l'instaurazione di un rapporto di lavoro alle sue dipendenze con effetto dall'inizio del rapporto somministrazione, con conseguente applicazione di tutte le norme che regolano il lavoro subordinato, ivi incluse quelle sulla cessazione e quelle legate all'accantonamento del trattamento di fine rapporto.

1.15. Rischi connessi alla protezione della proprietà intellettuale e alla violazione della proprietà intellettuale di terzi

Il Gruppo Emma Villas è esposto al rischio di non riuscire a proteggere in modo adeguato la propria proprietà intellettuale e il proprio know-how ovvero di violare proprietà intellettuale di terzi.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. L'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza alta.

La tutela dei diritti di proprietà intellettuale del Gruppo Emma Villas potrebbe non risultare adeguata e potrebbe essere oggetto di pretese, violazioni e appropriazioni indebite da parte di terzi.

Sebbene alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente, le società del Gruppo non siano mai state interessate da pretese, violazioni o appropriazioni indebite in relazione a diritti di proprietà intellettuale e/o *know-how*

tecnologico, non è possibile escludere che in futuro, a titolo esemplificativo, possano essere avanzate rivendicazioni o contestazioni da parte di terzi, anche sulla validità dei diritti di proprietà intellettuale di titolarità o utilizzati dal Gruppo, ovvero possano essere effettuati da parte di terzi depositi o registrazioni confliggenti. In tali casi le eventuali azioni a tutela intraprese dal Gruppo potrebbero risultare inefficaci, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria, nonché sull'attività di *business*, del Gruppo.

Inoltre, nonostante il Gruppo ponga in essere cautele e azioni opportune per prevenire la violazione di diritti di terzi, non è possibile escludere il rischio che lo stesso riceva contestazioni da parte di terzi in relazione alla violazione di diritti di proprietà intellettuale. Laddove sia avanzata una richiesta di risarcimento nei confronti del Gruppo per simili violazioni, lo stesso potrebbe essere tenuto al pagamento di spese legali e altre spese per difendersi e opporsi alla richiesta di risarcimento e, in caso di soccombenza, potrebbe essere costretto a non proseguire lo sviluppo e la commercializzazione di un determinato servizio. Sebbene alla Data del Documento di Ammissione non vi siano contestazioni da parte di soggetti terzi in tal senso e sia effettuato un costante monitoraggio in merito, non è possibile escludere che in futuro il Gruppo subisca tale tipo di contestazioni, con conseguente impatto negativo sul proprio sviluppo futuro nonché sulla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Per maggiori informazioni sui diritti di proprietà intellettuale, si rinvia alla Sezione Prima, Parte VI, Capitolo 5, Paragrafo 5.1, del presente Documento di Ammissione.

1.16. **Rischi connessi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali**

Nello svolgimento della propria attività il Gruppo Emma Villas viene in possesso, raccoglie, conserva e tratta dati personali sia dei propri dipendenti, sia dei propri fornitori e clienti; ha pertanto l'obbligo di attenersi alle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia di protezione dei dati personali. Qualora non fosse in grado di attuare i presidi e gli adempimenti in materia privacy, conformemente a quanto prescritto dalla normativa applicabile ai sensi del GDPR, del Codice Privacy e della ulteriore normativa anche regolamentare applicabile concernente la protezione dei dati personali, il Gruppo sarebbe esposto a un rischio sanzionatorio nonché a un rischio di perdita di clienti attuali e futuri e deterioramento dei risultati economici, patrimoniali e finanziari, oltre che a rischi reputazionali.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

Nonostante il Gruppo si impegni a gestire in sicurezza i trattamenti di dati personali, sussiste il rischio che tali dati siano danneggiati o perduti, ovvero sottratti, divulgati o trattati per finalità diverse da quelle consentite e/o per cui i soggetti interessati hanno espresso il loro consenso, anche per opera di soggetti non autorizzati (sia terzi sia dipendenti del Gruppo).

L'eventuale distruzione, danneggiamento o perdita di dati personali, così come la loro sottrazione, il loro trattamento non autorizzato o la loro divulgazione, avrebbero un effetto negativo sull'attività del Gruppo, anche in termini reputazionali, determinando gravi inadempimenti contrattuali rispetto alle obbligazioni assunte nei confronti dei clienti, oltre a comportare l'irrogazione di sanzioni (potenzialmente anche di natura penale) a carico del Gruppo, con conseguenti effetti negativi sulla operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

1.17. **Rischi connessi all'osservanza della normativa fiscale e tributaria e al pagamento dei debiti tributari oggetto di rateizzazione**

Il Gruppo Emma Villas è soggetto al sistema di tassazione previsto dalla normativa fiscale vigente ed è pertanto esposto al rischio di modifiche sfavorevoli che possano essere apportate a tale normativa, nonché di orientamenti delle autorità fiscali o della giurisprudenza con riferimento all'applicazione, interpretazione della normativa fiscale inerente alle operazioni straordinarie realizzate e, più in generale, in ordine alla determinazione del carico fiscale (Imposta sul Reddito delle Società "IRES", Imposta Regionale Attività Produttive "IRAP") nonché ai fini dell'Imposta sul Valore Aggiunto "IVA" e delle ritenute, potrebbero avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della stessa.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

Nello svolgimento della propria attività, il Gruppo Emma Villas è esposto al rischio che l'amministrazione finanziaria o la giurisprudenza addivengano – in relazione alla legislazione in materia fiscale e tributaria – a interpretazioni o posizioni diverse rispetto a quelle fatte proprie dal Gruppo nello svolgimento della propria attività. La legislazione fiscale e tributaria nonché la

relativa interpretazione presentano elementi di particolare complessità, anche a causa della continua evoluzione della normativa stessa e della sua esegesi da parte degli organi amministrativi e giurisdizionali preposti.

Come accaduto in relazione ai periodi d'imposta dal 2007 al 2012 per i quali l'Agenzia delle Entrate ha accertato l'erronea applicazione dell'IVA su determinate fattispecie contrattuali (accertamento risolto con appositi atti di adesione e allineamento della Società al trattamento fiscale indicato dall'Ufficio) il Gruppo potrà essere sottoposto ad accertamenti per verificare la corretta applicazione di tale normativa e il corretto pagamento delle imposte. In caso di contestazioni da parte delle autorità tributarie italiane, il Gruppo potrebbe essere coinvolto in procedimenti dall'esito incerto, e risultanti nell'irrogazione di eventuali sanzioni e interessi. Inoltre, in considerazione della complessità e del continuo mutamento della normativa fiscale e tributaria, specie con riferimento al settore in cui il Gruppo opera, nonché della relativa interpretazione, non è possibile escludere che le amministrazioni finanziarie – italiane – o la giurisprudenza possano in futuro addivenire a interpretazioni o assumere posizioni in contrasto con quelle adottate dal Gruppo nello svolgimento della propria attività, con possibili conseguenze negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

Alla data del Documento di Ammissione non risultano contestazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate o giudizi pendenti innanzi alle Commissioni Tributarie (Provinciali o Regionali) o innanzi alla Corte di Cassazione.

Inoltre, alla Data del Documento di Ammissione il Gruppo presenta uno scaduto fiscale aventi ad oggetto il mancato pagamento di importi a titolo di IVA, ritenute e imposte dirette per un valore totale di Euro 463.212 (oltre a sanzioni e interessi per Euro 49.954), di cui oggetto di rateazione su avviso bonario per Euro 463.212 (ultima rata in data 31 luglio 2025).

Il Gruppo, alla Data del Documento di Ammissione, ha pagato tutti gli arretrati e sta rispettando il versamento delle rate relative alle rateizzazioni in corso.

Per ulteriori informazioni, si veda la Sezione Seconda, Parte IV, Capitolo 11, del Documento di Ammissione.

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

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente 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. Il Gruppo è, pertanto, esposto al rischio di incorrere in sanzioni nel caso in cui venga commesso un reato che prevede la responsabilità amministrativa dell'Emittente e del Gruppo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e siano integrati gli altri presupposti di legge la responsabilità amministrativa dell'Emittente e del Gruppo 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 dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

Sebbene l'adozione del predetto modello non sia obbligatoriamente previsto per legge, in caso di illecito – rientrante fra i c.d. "reati presupposto" di cui agli articoli 24 e seguenti del D.Lgs. 231/2001 – commesso a vantaggio o nell'interesse dell'Emittente o di altra società del Gruppo da persone appartenenti alle rispettive strutture organizzative, le predette società potrebbero essere esposte al rischio di applicazione di una sanzione pecuniaria e, per le ipotesi di maggiore gravità, di sanzioni interdittive, quali l'interdizione dell'esercizio dell'attività, la sospensione o la revoca di autorizzazioni, licenze o concessioni, il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, l'esclusione da finanziamenti, contributi e sussidi e l'eventuale revoca di quelli già concessi, con conseguenti possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo e dell'Emittente.

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 dell'Emittente e si intende dar corso a tali adempimenti entro il 31 dicembre 2024.

Alla Data del Documento di Ammissione non sono in corso procedimenti concernenti la responsabilità dell'Emittente ai sensi del D.Lgs. 231/2001.

1.19. Rischi connessi alla scissione parziale proporzionale semplificata

Con atto di scissione in data 20 dicembre 2022, iscritto presso il competente registro delle imprese in data 1 febbraio 2023, è stata data esecuzione ad una scissione parziale proporzionale dell'Emittente attraverso la quale si è proceduto a scorporare,

in favore di una società beneficiaria, gli immobili dell'Emittente. Per effetto di tale operazione, l'Emittente è esposta al rischio, in conformità a quanto previsto dall'articolo 2506, quater, comma 3, cod. civ, che la stessa possa trovarsi nella condizione di rispondere in solido (seppur in via sussidiaria) con la società beneficiaria di detta scissione, dei debiti oggetto di scissione non soddisfatti dalla beneficiaria medesima.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

Con deliberazione dell'assemblea dei soci in data 7 novembre 2022 a rogito Notaio Andrea Lops (Rep. 366298 racc. 41201) l'assemblea dei soci dell'Emittente ha approvato un'operazione di scissione parziale proporzionale finalizzata alla riorganizzazione dell'Emittente attraverso una separazione dell'attività operativa dal patrimonio immobiliare.

La scissione è divenuta efficace – anche ai fini contabili e fiscali – in data 1 febbraio 2023 a seguito dell'iscrizione presso il competente registro delle imprese dell'atto di scissione. A partire da tale data la società beneficiaria è divenuta titolare di tutti i rapporti giuridici – attivi e passivi – inerenti il patrimonio scisso (inclusi gli asset immobiliari ed un contratto di *leasing* finanziario con un valore complessivo residuo, alla data del 30 giugno 2023, di euro 429.420,93).

Per effetto di detta operazione e delle disposizioni di legge in materia di responsabilità solidale e sussidiaria nelle obbligazioni, si segnala che, ai sensi dell'art. 2506-*quater*, comma 3, cod. civ., l'Emittente e la società beneficiaria sono solidalmente responsabili, nei limiti del valore effettivo del proprio patrimonio netto assegnato o rimasto, dei debiti antecedenti alla scissione e non soddisfatti dalla società a cui fanno capo.

Il Gruppo è esposto al rischio che l'Emittente possa in futuro trovarsi nella condizione di dover rispondere in solido (anche se in via sussidiaria) con la società beneficiaria di eventuali debiti ad essa trasferiti per effetto della scissione (*i.e.* i debiti derivanti dal citato *leasing* finanziario) ove non soddisfatti dalla medesima beneficiaria.

Per maggiori informazioni sulla scissione, si rimanda alla Sezione Prima, Parte XVII, Capitolo 1 del Documento di Ammissione.

1.20. Rischio reputazionale legato al posizionamento del marchio

Il Gruppo è esposto al rischio di non riuscire a valorizzare il proprio marchio e la qualità dei servizi offerti.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

Il successo del Gruppo è legato in misura rilevante alla percezione del proprio marchio sul mercato nonché al gradimento dei propri servizi da parte degli *host* e dei *guest*.

Non vi è garanzia che la strategia di promozione del marchio adottata sino ad oggi e le attività di *marketing* e comunicazione che il Gruppo intende adottare nel futuro possano consentire di raggiungere gli obiettivi attesi di diffusione della conoscenza dello stesso presso gli *host* e i *guest*, con effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Non vi è inoltre garanzia che il Gruppo sia in grado di attuare strategie di *marketing* e comunicazione volte al consolidamento e rafforzamento della propria immagine e del marchio.

I risultati del Gruppo dipendono da un'adeguata attività di posizionamento e promozione nonché dalla percezione dell'elevata qualità dei servizi offerti alla propria clientela.

Qualora il Gruppo incorresse in una diminuzione nella percezione generalizzata della qualità dei propri servizi, anche a causa di eventi esterni e non controllabili dal Gruppo stesso, ciò potrebbe avere possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo e dell'Emittente

1.21. Rischi connessi alle operazioni con Parti Correlate

Emma Villas e la società controllata EMV International hanno concluso e intrattengono, e nell'ambito della propria operatività, e potrebbero continuare a concludere e intrattenere, rapporti di natura commerciale e finanziaria con Parti Correlate. Il Gruppo, pertanto, è esposto al rischio che i contratti con le citate Parti Correlate, ove sottoscritti con parti terze, avrebbero potuto essere non conclusi ovvero conclusi a termini e condizioni diversi.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

L'Emittente ritiene che – per quanto a sua conoscenza – le condizioni previste dai contratti conclusi con Parti Correlate e le relative condizioni effettivamente praticate siano in linea con le condizioni di mercato correnti. Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, preso atto del parere reso dall'Amministratore Indipendente e verificato che i corrispettivi previsti sono congrui e in linea con quanto praticato dal mercato per attività analoghe, ha deliberato di condividere l'interesse della Società alla sottoscrizione e all'esecuzione di n. 2 contratti per la gestione in esclusiva di immobili di proprietà di Follia S.r.l., di n. 4 contratti di locazione relativi a immobili di proprietà di Follia S.r.l., di n. 1 contratto di locazione con Giammarco Bisogno, Presidente del Consiglio di Amministrazione, dei mandati allo studio professionale Tolone per la consulenza in materia fiscale e tributaria alla Società e per la consulenza nel processo di quotazione nonché del contratto di consulenza sottoscritto tra l'Emittente e Gap Consulting S.r.l.s., in considerazione del rapporto di correlazione sussistente, rispettivamente con il Presidente Giammarco Bisogno, il Consigliere Raffaele Romanucci e il Consigliere Giovanni Tordi. Tuttavia, non vi è garanzia che ove tali operazioni fossero state concluse fra, o con, parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e modalità. Non vi è, inoltre, garanzia che le eventuali future operazioni con Parti Correlate vengano concluse dall'Emittente a condizioni di mercato.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la “*Procedura per Operazioni con Parti Correlate*” in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

Per maggiori informazioni sulle operazioni con Parti Correlate, si rinvia alla Sezione Prima, Parte XV, del Documento di Ammissione.

1.22. Rischi connessi all'attività di direzione e coordinamento

L'assunzione e la detenzione di partecipazioni di controllo in società può esporre l'Emittente al rischio di responsabilità da attività di direzione e coordinamento verso i creditori sociali delle proprie controllate.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. L'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

Il rischio di cui al presente Paragrafo sussiste nell'ipotesi in cui Emma Villas, esercitando l'attività di direzione e coordinamento delle società controllate, sacrifichi gli interessi di queste ultime a vantaggio di quelli della Società, in violazione dei principi di corretta gestione societaria e imprenditoriale delle società medesime. Pertanto, non vi è certezza che l'attività posta in essere sia del tutto esente dal rischio di ritenere l'Emittente responsabile nei confronti dei creditori delle predette società soggette a direzione e coordinamento, con conseguenti effetti negativi sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Alla Data del Documento di Ammissione, tuttavia, non sono mai state avanzate, da parte dei creditori di alcuna delle società del Gruppo, pretese o contestazioni relative alla, o derivanti dalla, attività di direzione e coordinamento esercitata dall'Emittente.

Per maggiori informazioni sull'attività di direzione e coordinamento dell'Emittente, si veda la Sezione Prima, Parte VII, Capitolo 2, del Documento di Ammissione.

1.23. Rischi connessi all'inclusione di dati *pro-forma* nel Documento di Ammissione

Il Documento di Ammissione contiene informazioni finanziarie pro-forma al 31 dicembre 2022, predisposte al fine di rappresentare, in conformità con la normativa regolamentare applicabile in materia, gli effetti di operazioni intercorse nel relativo esercizio sociale sull'andamento economico, patrimoniale e finanziario dell'Emittente e del Gruppo Emma Villas come se esse fossero state virtualmente realizzate alla data di inizio dell'esercizio cui si riferiscono i dati pro-forma. Tuttavia i dati pro-forma non riflettono dati prospettici né la situazione finanziaria e i risultati effettivi della Società o del Gruppo. Un'analisi dei dati pro-forma da parte dell'investitore che non tenga conto di tali criticità potrebbe comportare una valutazione di investimento errata.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio è considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento e il rischio di cui al presente Paragrafo è ritenuto di rilevanza media.

L'espressione "Informazioni Finanziarie Pro-Forma" si riferisce ai dati delle situazioni patrimoniali e dei conti economici corredati da note esplicative o da singoli dati patrimoniali, finanziari ed economici, ottenuti rettificando i dati storici (Bilancio d'Esercizio 2022) al fine di riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni già verificatesi, come se queste fossero avvenute

in data antecedente a quella reale. Tali ricostruzioni virtuali extra-contabili sono l'ipotesi generativa del documento contenente il Bilancio Pro-Forma 2022 presentato nel presente Documento di Ammissione, in conformità al Regolamento 11971.

Il Bilancio Pro-forma al 31 dicembre 2022 è stato predisposto con l'obiettivo di rappresentare retroattivamente gli effetti economici e patrimoniali della scissione parziale proporzionale finalizzata alla riorganizzazione dell'Emittente attraverso una separazione del patrimonio immobiliare dell'Emittente stessa ("**Scissione del Comparto Immobiliare**") mediante l'assegnazione del medesimo alla società beneficiaria Follia S.r.l. ("**Follia**") e rappresenta quindi l'effetto civilistico della Scissione del Comparto Immobiliare con effetto a partire dal successivo esercizio 2023 in maniera retroattiva nel periodo dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022.

Le rettifiche pro-forma sono calcolate secondo la seguente regola generale:

- con riferimento allo stato patrimoniale, assumendo che l'operazione di scissione sia avvenuta alla data di riferimento dello stato patrimoniale stesso e pertanto al 31 dicembre 2022;
- con riferimento al conto economico, assumendo che l'operazione di scissione sia avvenuta all'inizio del periodo e pertanto al 1° gennaio 2022.

Tali informazioni non sono, tuttavia, da ritenersi necessariamente rappresentative dei risultati che si sarebbero ottenuti qualora le operazioni considerate nella redazione dei dati pro-forma fossero realmente avvenute nel periodo preso a riferimento.

Poiché i Prospetti Pro-Forma comportano la rettifica di dati consuntivi per riflettere retroattivamente gli effetti di un'operazione successiva (da eseguire al momento in cui vengono redatti gli attuali pro-forma), è evidente che, nonostante il rispetto dei criteri generali menzionati in precedenza, vi siano dei limiti connessi alla natura stessa dei dati pro-forma.

Trattandosi di rappresentazioni costruite su ipotesi di base (simulazioni o rappresentazioni virtuali), qualora tali operazioni si fossero realmente realizzate alla data di riferimento dei dati pro-forma e non alle date effettive, non necessariamente i dati consuntivi sarebbero stati uguali a quelli pro-forma.

Indipendentemente dalla disponibilità dei dati e dal rispetto delle altre condizioni indicate in precedenza, va rilevato che il grado di attendibilità dei dati pro-forma è influenzato anche dalla natura delle operazioni straordinarie e dalla lunghezza dell'arco di tempo intercorrente tra l'epoca di effettuazione delle stesse e la data o il periodo cui si riferiscono i dati pro-forma.

Ai sensi dell'Allegato 20 del Regolamento Delegato (UE) 2019/979, si ritiene che tutte le rettifiche riflesse nei dati Pro-Forma avranno un effetto permanente ad eccezione di quelle indicate in calce al conto economico pro-forma e commentate nelle note esplicative.

Infine, i dati *pro-forma* non riflettono dati prospettici, in quanto sono predisposti in modo da rappresentare solamente gli effetti significativi isolabili e oggettivamente misurabili della predetta operazione, senza tenere conto degli effetti potenziali dovuti a variazioni delle politiche del *management* e a decisioni operative conseguenti all'effettivo completamento dell'operazione.

Per maggiori informazioni in merito ai dati *pro-forma*, si rinvia alla Sezione Prima, Parte III, del presente Documento di Ammissione.

1.24. Rischi connessi al sistema di *governance* e all'applicazione differita di determinate previsioni statutarie

Lo statuto sociale di Emma Villas vigente alla Data del Documento di Ammissione contiene previsioni atte a costituire presidi di governance tipici delle società quotate, a tutela degli azionisti di minoranza. Tuttavia, talune di dette previsioni statutarie troveranno applicazione solo in via differita.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento. L'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

Pur avendo l'Emittente adottato uno statuto sociale contenente appositi presidi di *governance* a tutela degli azionisti di minoranza tipici in società quotate, taluni presidi potranno trovare applicazione solo in via differita rispetto alla Data del Documento di Ammissione.

In particolare, l'attuale Consiglio di Amministrazione e l'attuale Collegio Sindacale di Emma Villas sono stati nominati precedentemente all'Ammissione, con durata della carica prevista sino alla data di approvazione del bilancio di esercizio della Società al 31 dicembre 2025. Conseguentemente, solo a partire da tale data – quale naturale scadenza dei suddetti organi

sociali – potranno trovare applicazione le disposizioni statutarie in materia di voto di lista, ai sensi delle quali un certo numero di, rispettivamente, amministratori e sindaci devono essere tratti da liste presentate dagli azionisti di minoranza.

Per maggiori informazioni, si veda la Sezione Prima, Parte XVI, Capitolo 2, Paragrafo 2.2, del Documento di Ammissione.

1.25. Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza, stime ed elaborazioni interne

Il presente Documento di Ammissione può contenere dichiarazioni di preminenza, nonché valutazioni e stime sulla dimensione e sulle caratteristiche del mercato in cui operano l'Emittente e il Gruppo Emma Villas, oltre che sul posizionamento competitivo degli stessi. Dette stime e valutazioni sono formulate, ove non diversamente specificato, sulla base dei dati disponibili (le cui fonti sono di volta in volta indicate nel Documento di Ammissione), ma – a causa della carenza di dati certi e omogenei – costituiscono il risultato di elaborazioni effettuate dall'Emittente dei predetti dati, con il conseguente grado di soggettività e l'inevitabile margine di incertezza che ne deriva. Tali informazioni potrebbero dunque non rappresentare correttamente i mercati di riferimento, la loro evoluzione, il relativo posizionamento del Gruppo, nonché gli effettivi sviluppi dell'attività dello stesso.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e, pertanto, il rischio di cui al presente Paragrafo è stimato di rilevanza media.

L'Emittente ha formulato le proprie valutazioni sulla base delle informazioni disponibili e, in particolare, sulla base delle ricerche di mercato condotte su realtà comparabili a quella del Gruppo Emma Villas. Tali informazioni potrebbero, però, non rappresentare correttamente i mercati e i settori di riferimento, la loro evoluzione, il posizionamento della Società, le previsioni, nonché gli effettivi sviluppi dell'attività del Gruppo, a causa, tra l'altro, del verificarsi di eventi ignoti o incerti o di altri fattori di rischio, nonché in conseguenza dell'evoluzione delle strategie ovvero delle condizioni di mercato di riferimento.

2. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL SETTORE DI ATTIVITÀ IN CUI OPERANO L'EMITTENTE E IL GRUPPO

2.1. Rischi connessi al funzionamento dei sistemi informatici

L'attività svolta dal Gruppo 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 il Gruppo a sospendere o interrompere l'attività.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Nell'ambito dello svolgimento della propria attività, il Gruppo Emma Villas utilizza, tra l'altro, *softwares* 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 il Gruppo, a giudizio dell'Emittente, 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 *softwares* o componenti informatici utilizzati al Gruppo, 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 dell'Emittente e del Gruppo, oltre che per la relativa attività di *business*.

2.2. Rischi connessi al quadro normativo

Nell'ambito dell'attività svolta dal Gruppo Emma Villas, lo stesso è soggetto alle disposizioni normative applicabili nazionali. Il Gruppo è pertanto esposto al rischio del mancato rispetto di tali disposizioni normative così come di eventuali modifiche del quadro normativo di riferimento in termini maggiormente restrittivi.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

L'eventuale introduzione nel settore in cui il Gruppo opera di un quadro normativo maggiormente restrittivo o eventuali mutamenti dell'attuale quadro normativo o dell'attuale sistema, così come la conseguente necessità di sostenere costi imprevisi di adeguamento alle nuove normative, potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria nonché sulle prospettive dell'Emittente e/o del Gruppo.

Per maggiori informazioni in merito al contesto normativo in cui il Gruppo svolge la propria attività, si veda la Sezione Prima, Parte VIII, del Documento di Ammissione.

2.3. Rischi connessi al crescente livello di competitività e alla concorrenza

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo Emma Villas è esposto ai rischi connessi al rafforzamento degli attuali concorrenti nonché all'ingresso nel settore di nuovi operatori, che potrebbero incidere negativamente sulla posizione di mercato del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto del rischio di cui sopra, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

Il mercato di riferimento in cui opera il Gruppo Emma Villas è caratterizzato da un'elevata frammentazione e gli operatori, spesso attivi in poche regioni o in una sola regione. All'interno di tale mercato, inoltre il Gruppo Emma Villas gode di un buon posizionamento competitivo essendo il primario operatore per numero di ville in esclusiva con distribuzione capillare in 15 regioni Italiane. Inoltre, il mercato di riferimento del Gruppo Emma Villas è caratterizzato da elevate barriere all'ingresso sia per gli ingenti investimenti in campagne marketing (*digital, social, canali tradizionali*) per assicurarsi un posizionamento adeguato tra gli utenti, sia per la disponibilità di personale tecnico specializzato nel prodotto "ville e casali" in grado di selezionare le proprietà e prevederne la profittabilità. Altresì la dotazione di una struttura adeguata per poter garantire un'elevata qualità dei servizi (ufficio prenotazioni, assistenza a clienti e proprietari, *quality inspecting, property management*) e la giusta attenzione ai bisogni dei proprietari e dei clienti rappresentano elementi che attribuiscono all'Emittente un vantaggio competitivo nel settore in cui la stessa opera.

Per maggiori informazioni sul mercato in cui opera il Gruppo e sulla concorrenza, si rinvia alla Sezione Prima, Parte VI, Capitolo 2, del Documento di Ammissione.

2.4. Rischi connessi all'andamento macroeconomico e alle incertezze del contesto economico e politico in Italia, in Europa e globale

Il Gruppo è esposto ai rischi connessi all'attuale e futura congiuntura politico-economica globale, europea ed italiana, aggravata anche dal perdurare della guerra in Ucraina, la cui evoluzione e i cui impatti politici ed economici di lungo periodo sono ancora incerti e di difficile valutazione. Non si può, pertanto, escludere che il manifestarsi e/o il perdurare di eventuali fenomeni di recessione economica e/o di instabilità politica nonché eventuali future ripercussioni negative, anche significative, sull'economia globale, europea e/o nazionale, possano determinare un indebolimento della domanda dei servizi del Gruppo con possibili effetti negativi sull'attività e sulle prospettive nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo stesso.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

I risultati finanziari del Gruppo dipendono dalle condizioni politiche ed economiche in Italia, nell'Unione europea e globali. In particolare, il Gruppo è esposto al rischio di eventuali future riduzioni dei ricavi derivanti dal manifestarsi e/o perdurare di eventuali fenomeni di recessione economica o di tensione politica che potrebbe ridurre la domanda dei servizi da parte dei clienti dell'Emittente. L'andamento dell'economia globale, il contesto di instabilità politica, economica e finanziaria nonché la volatilità dei mercati finanziari potrebbero influenzare l'andamento dell'Emittente e del Gruppo, con possibili effetti negativi sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Inoltre, i risultati del Gruppo potrebbero essere significativamente condizionati dall'andamento dell'economia e dal suo peggioramento in ragione del perdurante contesto di instabilità politica, aggravata oltre che dalla situazione connessa alla pandemia COVID-19, altresì dall'invasione dell'Ucraina, la cui evoluzione e i cui impatti politici ed economici sono ancora incerti e di difficile valutazione.

3. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA

3.1. Rischi connessi alla negoziazione su Euronext Growth Milan, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo delle Azioni

Successivamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni sussiste il rischio che non si formi o non si mantenga un mercato attivo per le Azioni, le quali, pertanto, potrebbero presentare problemi di liquidità comuni e generalizzati, indipendentemente dall'andamento dell'Emittente e dall'ammontare degli stessi, in quanto le richieste di vendita potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite, nonché essere soggette a fluttuazioni, anche significative, di prezzo.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento potrebbe avere effetti negativi sul prezzo di mercato delle Azioni. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Le Azioni non saranno quotate su un mercato regolamentato italiano ma verranno scambiate sull'Euronext Growth Milan. A seguito dell'Ammissione, i prezzi di mercato delle Azioni potrebbero essere volatili e fluttuare notevolmente in relazione a una serie di fattori, alcuni dei quali esulano dal controllo dell'Emittente (tra cui un'eventuale vendita di un numero considerevole di Azioni da parte degli azionisti che hanno assunto un impegno temporaneo a non alienare le Azioni, alla scadenza del termine di efficacia dei suddetti impegni, ovvero di azionisti significativi che non abbiano assunto un tale impegno), e potrebbero, pertanto, non riflettere i risultati operativi della Società e del Gruppo ovvero essere inferiori al prezzo di sottoscrizione delle Azioni in sede di Offerta Globale.

Un investimento in strumenti finanziari negoziati su Euronext Growth Milan può quindi implicare un rischio più elevato rispetto a quello in strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato.

Con riferimento alla particolarità del mercato Euronext Growth Milan, si segnala che (i) alla Data del Documento di Ammissione solo un numero limitato di società risultano essere state ammesse alla negoziazione sul mercato Euronext Growth Milan, (ii) la normativa sulle offerte pubbliche di acquisto e scambio previste dal Testo Unico della Finanza non è applicabile alle società che sono ammesse sull'Euronext Growth Milan, se non sulla base di previsioni statutarie da adottarsi su base volontaria, il cui funzionamento, alla Data del Documento di Ammissione, non è stato ancora testato, (iii) CONSOB e Borsa Italiana non hanno esaminato o approvato il Documento di Ammissione. Deve inoltre essere tenuto in considerazione che l'Euronext Growth Milan non è un mercato regolamentato e che alle società ammesse su Euronext Growth Milan non si applicano altresì le norme previste per le società quotate su un mercato regolamentato e in particolare le regole sulla *corporate governance* previste dal Testo Unico della Finanza, fatte salve alcune limitate eccezioni, quali per esempio le norme applicabili agli emittenti di strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante previste dal Testo Unico della Finanza, ove ricorrano i presupposti di legge.

3.2. Rischi connessi alla difficile contendibilità dell'Emittente

L'Emittente è esposta al rischio che la non contendibilità della stessa possa impedire o scoraggiare il relativo cambio di controllo, con un conseguente possibile effetto negativo sul prezzo di mercato delle Azioni.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sul prezzo di mercato delle Azioni. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente è direttamente controllata da Giammarco Bisogno ai sensi dell'articolo 2359, comma 1, n. 1 del Codice Civile.

Anche a seguito dell'Ammissione alle negoziazioni delle Azioni su Euronext Growth Milan, l'Emittente non sarà contendibile. La presenza di un azionista di controllo e di una struttura partecipativa concentrata potrebbe impedire, ritardare o comunque scoraggiare cambi di controllo dell'Emittente, negando agli azionisti di quest'ultima la possibilità di beneficiare del premio generalmente connesso ad un cambio di controllo di una società. Tale circostanza potrebbe incidere negativamente, in particolare, sul prezzo di mercato delle Azioni dell'Emittente medesima.

Per maggiori informazioni al riguardo, si veda la Sezione Prima, Parte XIV, del Documento di Ammissione.

3.3. Rischi connessi agli impegni temporanei di inalienabilità delle Azioni

Giammarco Bisogno, che alla Data del Documento di Ammissione detiene il controllo di diritto sull'Emittente, ha assunto nei confronti del Global Coordinator e dell'Emittente, così come quest'ultima ha assunto nei confronti dell'Euronext Growth Advisor, degli appositi impegni di lock-up aventi per oggetto, inter alia, il 100% delle Azioni dallo stesso detenute (fatte salve alcune

eccezioni, tra cui le Azioni oggetto dell'Opzione Greenshoe, per il quantitativo eventualmente esercitato), validi per i 36 mesi successivi alla Data di Inizio delle Negoziazioni. Sussiste il rischio che al termine del periodo di lock-up il soggetto che ha assunto tali impegni proceda alla vendita delle Azioni, con un conseguente potenziale impatto negativo sull'andamento del prezzo di negoziazione delle stesse.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento potrebbe avere effetti negativi sul prezzo di mercato delle Azioni. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

Alla scadenza dei suddetti impegni di *lock-up* non vi è alcuna garanzia che il predetto azionista non proceda alla vendita delle proprie Azioni, con conseguente potenziale impatto negativo sull'andamento del prezzo delle stesse. In aggiunta, in considerazione dell'assenza di qualsiasi vincolo di *lock-up* in capo a eventuali altri partecipanti all'Offerta (anche per importi consistenti), non si può escludere che successivamente all'inizio delle negoziazioni si possa assistere all'immissione sul mercato di un volume consistente di Azioni, il che comporterebbe potenziali oscillazioni negative del titolo.

Per maggiori informazioni, si veda la Sezione Seconda, Parte V, Capitolo 4, del Documento di Ammissione.

3.4. Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento di utili e la distribuzione di dividendi

Nei prossimi anni Emma Villas potrebbe non riuscire a realizzare utili distribuibili ovvero, anche a fronte di utili di esercizio distribuibili, potrebbe non deliberare di procedere alla distribuzione di dividendi agli azionisti.

L'Emittente ritiene che il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio sia di media probabilità di accadimento e stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

L'ammontare dei dividendi che la Società sarà in grado di distribuire in futuro dipenderà, fra l'altro, dall'effettivo conseguimento di ricavi, nonché – in generale – dai suoi risultati economici, dalla sua situazione finanziaria e da eventuali obblighi nei confronti degli istituti di credito, dai flussi di cassa, dai fabbisogni in termini di capitale circolante netto, dalle spese in conto capitale e da altri fattori. Si consideri, inoltre, che alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha adottato una politica di distribuzione dei dividendi.

Alla luce di quanto precede, anche in considerazione della fase di crescita e sviluppo del Gruppo, l'Emittente potrebbe decidere, anche a fronte di utili di esercizio, di non procedere o di procedere solo parzialmente alla distribuzione di dividendi a favore dei possessori delle Azioni oppure implementare diverse politiche di distribuzione rispetto a quelle implementate in passato.

3.5. Rischi connessi alla possibilità di sospensione o revoca dalla negoziazione delle Azioni

Successivamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni Borsa Italiana potrebbe disporre la sospensione o la revoca dalla negoziazione delle Azioni al verificarsi di determinate circostanze previste ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan. Alla luce di quanto precede, sussiste il rischio che l'investitore diventi titolare di Azioni non negoziate, in via temporanea o permanente, e pertanto di difficile liquidabilità, nel caso in cui si verificano le circostanze che comportano la sospensione o la revoca dalla negoziazione delle Azioni.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento potrebbe avere effetti negativi sul prezzo di mercato delle Azioni. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di alta rilevanza.

Borsa Italiana potrebbe disporre la sospensione dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente, tra l'altro, nei casi in cui:

- a) per un periodo continuativo di 6 mesi solari i prezzi ufficiali delle azioni risultino inferiori alla soglia minima pari a euro 0,01;
- b) il prezzo teorico delle azioni che potrebbe risultare da una potenziale operazione straordinaria sia inferiore alla soglia minima pari a euro 0,01;
- c) l'Emittente intenda dare corso a un aumento di capitale in opzione inscindibile che non sia assistito da idonee garanzie di sottoscrizione;
- d) l'Emittente non rispetti la tempistica prevista dalle applicabili disposizioni del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan per la approvazione dei documenti contabili che devono essere pubblicati o tale tempistica non sia conforme alle disposizioni di legge e regolamentari;

- e) le negoziazioni degli strumenti finanziari non si svolgano in maniera ordinata;
- f) l'Emittente cessi di avere l'*Euronext Growth Advisor* e non provveda alla relativa sostituzione entro il termine indicato da Borsa Italiana;
- g) Borsa Italiana ritenga che l'Emittente non rispetti le previsioni del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan;
- h) la sospensione sia necessaria al fine di proteggere gli investitori; e
- i) l'integrità e la reputazione del mercato Euronext Growth Milan sia stata o possa essere messa in discussione da alcune operazioni realizzate sugli strumenti finanziari dell'Emittente.

Ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente, nei casi in cui:

- a) l'Emittente non provveda alla sostituzione dell'*Euronext Growth Advisor* entro 6 mesi dalla data di sospensione dalle negoziazioni per sopravvenuta cessazione dell'*Euronext Growth Advisor* stesso;
- b) gli strumenti finanziari siano stati sospesi dalle negoziazioni per almeno 6 mesi;
- c) l'Emittente non provveda alla ricostituzione del flottante minimo previsto dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan entro 2 anni dalla sospensione dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente;
- d) la revoca venga approvata da tanti soci che rappresentino almeno il 90% dei voti degli azionisti riuniti in Assemblea dei Soci;
- e) a seguito di offerta pubblica di acquisto e di scambio dichiaratamente finalizzata al *delisting* dell'Emittente, il soggetto offerente venga a detenere una partecipazione superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente, senza che sia necessaria la preventiva deliberazione degli azionisti.

In particolare, nel caso in cui fosse disposta la revoca della negoziazione delle Azioni, l'investitore sarebbe titolare di Azioni non negoziate e pertanto di difficile liquidabilità.

3.6. Rischi connessi all'attività di stabilizzazione

Integrae SIM, in qualità di Global Coordinator, a partire dalla Data di Inizio delle Negoziazioni e fino ai 30 giorni successivi a tale data, potrà effettuare attività di stabilizzazione sulle Azioni in ottemperanza alla normativa vigente, anche a seguito della concessione dell'Opzione di Over Allotment e dell'Opzione Greenshoe. Emma Villas è quindi esposta al rischio che, a seguito e per effetto di tali attività, il prezzo di mercato delle Azioni sia superiore a quello che si sarebbe altrimenti formato.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. L'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

L'eventuale attività di stabilizzazione sulle Azioni da parte Integrae SIM, in qualità di *Global Coordinator*, a partire dalla Data di Inizio delle Negoziazioni e fino ai 30 giorni successivi a tale data potrebbe determinare un prezzo di mercato delle Azioni superiore rispetto a quello che verrebbe altrimenti a prodursi in mancanza di stabilizzazione. Inoltre, non vi sono garanzie che l'attività di stabilizzazione sia effettivamente svolta o che, quand'anche intrapresa, non possa essere interrotta in qualsiasi momento. Non vi è pertanto garanzia, anche al termine dell'attività di stabilizzazione, che il prezzo delle Azioni mantenga (in tutto o in parte) il livello raggiunto nel corso di detta attività.

Per maggiori informazioni sulle opzioni concesse al Global Coordinator, si veda la Sezione Prima, Parte XIV, Capitolo 1, del Documento di Ammissione.

3.7. Rischi connessi ai conflitti di interesse

L'Emittente è esposta al rischio che, nel contesto dell'Offerta, sussistano potenziali conflitti di interesse tra Integrae SIM, in qualità di Euronext Growth Advisor e Global Coordinator, e la stessa Società.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. L'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

Integrae SIM S.p.A. in ragione delle attività da questo svolte in favore dell'Emittente, potrebbe trovarsi in una situazione di conflitto di interessi.

Integrae SIM S.p.A., in qualità di Euronext Growth Advisor e Global Coordinator nell'ambito dell'ammissione delle Azioni su Euronext Growth Milan, si trova in una situazione di potenziale conflitto di interessi in relazione a quanto di seguito descritto:

- Integrae SIM S.p.A. percepisce e percepirà dei compensi quale corrispettivo per i servizi prestati in relazione ai suddetti ruoli di Euronext Growth Advisor e Global Coordinator nell'ambito dell'ammissione delle Azioni su Euronext Growth Milan, e
- Integrae SIM S.p.A. nel normale esercizio delle proprie attività, potrebbe prestare in futuro servizi di *advisory* e di *equity research* a favore dell'Emittente e/o e del Gruppo, a fronte dei quali potrà percepire commissioni.

3.8. Rischi connessi al limitato flottante delle Azioni e alla limitata capitalizzazione dell'Emittente

All'esito della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, il flottante di Emma Villas potrebbe essere limitato così come la relativa capitalizzazione, con conseguente rischio di volatilità del prezzo delle Azioni.

L'Emittente ritiene che il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio sia di media probabilità di accadimento e stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Assumendo l'integrale sottoscrizione degli Aumenti di Capitale, la parte di flottante, calcolata in applicazione delle disposizioni di cui al Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, sarà pari a circa il 13,91% del capitale sociale dell'Emittente. Assumendo anche l'integrale esercizio dell'Opzione Greenshoe, la parte di flottante sarà pari a circa il 15,21% del capitale sociale dell'Emittente.

Tale circostanza comporta, rispetto ai titoli di altri emittenti con flottante più elevato o più elevata capitalizzazione, un maggiore rischio di volatilità del prezzo delle Azioni e maggiori difficoltà di disinvestimento per gli azionisti ai prezzi espressi al mercato al momento dell'immissione di un eventuale ordine di vendita.

3.9. Rischi connessi alle particolari caratteristiche dell'investimento in Azioni

Le Azioni saranno quotate sull'Euronext Growth Milan, un sistema multilaterale di negoziazione. Ciò comporterà per gli investitori un rischio più elevato rispetto a investimenti in strumenti finanziari quotati in mercati regolamentati.

L'Emittente ritiene che il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio sia di media probabilità di accadimento e stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

L'ammissione a quotazione delle Azioni su Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione dedicato primariamente alle piccole e medie imprese e alle società ad alto potenziale di crescita, comporta, tra l'altro, (i) un livello di rischio per l'investitore più elevato rispetto a quello in strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato e (ii) il mancato esame e la mancata approvazione da parte di CONSOB e Borsa Italiana del Documento di Ammissione.

L'investimento in Azioni è da considerarsi quindi destinato a un investitore esperto, consapevole delle caratteristiche dei mercati finanziari e soprattutto della tipologia di attività di Emma Villas, caratterizzata da particolari rischi di natura imprenditoriale. Il profilo di rischio dell'investimento in Azioni, pertanto, non può considerarsi in linea con quello tipico dei risparmiatori orientati a investimenti a basso rischio.

PARTE V – INFORMAZIONI SULL’EMITTENTE

1. DENOMINAZIONE LEGALE E COMMERCIALE DELL’EMITTENTE

La denominazione legale dell’Emittente è “*Emma Villas S.p.A.*”, senza vincoli di rappresentazione grafica o di interpunzione.

2. LUOGO E NUMERO DI REGISTRAZIONE DELL’EMITTENTE E SUO CODICE IDENTIFICATIVO DEL SOGGETTO GIURIDICO (LEI)

L’Emittente è iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Roma con codice fiscale e numero di iscrizione 01188760522, R.E.A. (Repertorio Economico Amministrativo) di Roma n. 1299311, codice LEI 8156007F17028E082251.

3. DATA DI COSTITUZIONE E DURATA DELL’EMITTENTE

L’Emittente è una “società per azioni” ed è stata costituita in Italia in data 4 luglio 2006 in forma di “società a responsabilità limitata”, con l’originaria denominazione sociale di “*Emma Villas S.r.l.*” (atto a rogito dell’avv. Antonio Zorzi, Notaio in Siena (SI), rep. n. 10656, racc. n. 3760).

In data 18 marzo 2022 è stato sottoscritto l’atto di fusione per incorporazione nell’Emittente delle allora società controllate “*Emmina S.r.l.*” e “*Le Ville di Chiara S.r.l.*”(atto a rogito del dott. Andrea Lops, Notaio in Prato, rep. n. 365317, racc. n. 40417).

In data 20 dicembre 2022 è stato sottoscritto l’atto di scissione attraverso il quale si è proceduto a scorporare, in favore della società beneficiaria Follia S.r.l., gli immobili dell’Emittente (atto a rogito del dott. Andrea Lops, Notaio in Prato, rep. n. 366505, racc. n. 41362).

Successivamente, con atto a rogito dell’Avv. Giovanni Ricci, Notaio in Milano (Rep. n. 17.963, Racc. n. 11.670), è stata deliberata, *inter alia*, la trasformazione dell’Emittente da “società responsabilità limitata” a “società per azioni”, con conseguente assunzione della attuale denominazione sociale di “*Emma Villas S.p.A.*”.

Per maggiori informazioni sull’evoluzione del capitale sociale si veda Sezione Prima, Parte XVI, Capitolo 1, del presente Documento di Ammissione.

Ai sensi dell’articolo 4 dello Statuto Sociale, la durata della Società è stabilita fino al 31 dicembre 2070.

4. RESIDENZA E FORMA GIURIDICA DELL’EMITTENTE, LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE OPERA, PAESE DI REGISTRAZIONE, NONCHÉ INDIRIZZO, NUMERO DI TELEFONO DELLA SEDE SOCIALE E SITO *WEB*

L’Emittente è costituita in Italia sotto forma di “società per azioni” e opera in base alla legislazione italiana.

La Società ha sede legale in Roma (RM), Via Duccio di Buoninsegna n. 22, (numero di telefono +39 05781901639).

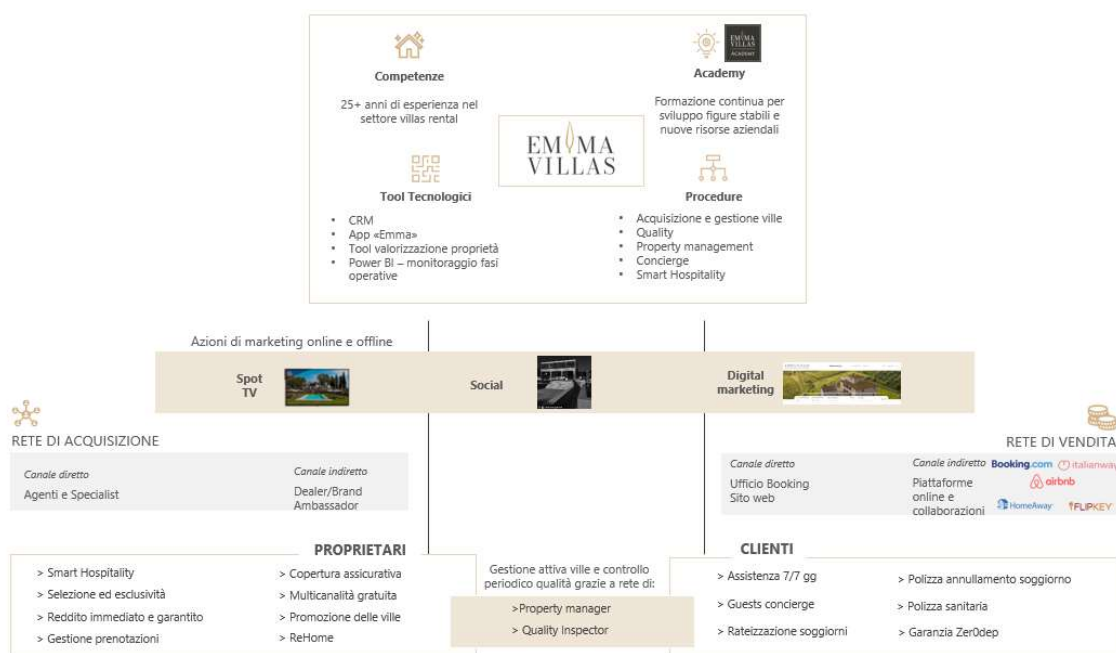
Il sito *internet* dell’Emittente (ove pure sono pubblicate le informazioni e i documenti di volta in volta richiamati dal presente Documento di Ammissione) è www.emmavillas.com. Le informazioni contenute nel sito *internet* dell’Emittente non fanno parte del Documento di Ammissione, fatte salve le informazioni richiamate mediante riferimento.

1. PRINCIPALI ATTIVITÀ

1.1. Descrizione delle attività del Gruppo

Costituita nel 2006 da Giammarco Bisogno (con esperienza nel settore di oltre 25 anni), Emma Villas è un primario *tour operator incoming* attivo nel settore degli affitti turistici settimanali di ville e casali di pregio con piscina privata a cui abbina l'offerta di prodotti e servizi aggiuntivi al soggiorno. Tutte le proprietà sono commercializzate e gestite da EV in esclusiva. EV è uno dei principali operatori in Italia per numero di proprietà in esclusiva con una presenza capillare in 15 regioni italiane.

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



Grazie all'attività dell'Emittente, 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 dell'immobile di proprietà. Agli ospiti, c.d. "guest", l'Emittente 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.



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

- 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* dell'Emittente per raccogliere gli *instant bookings*, sia tramite l'ufficio interno addetto alla gestione delle prenotazioni composto da n. 6 operatori, alla Data del Documento di Ammissione, 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, eventi e *eworkshop*, per il miglioramento della redditività degli immobili

I contratti stipulati dall'Emittente 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 all'Emittente 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 l'Emittente 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 l'Emittente 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 EV riesca ad occupare un numero di settimane maggiore.
- Vuoto per pieno: ai sensi di tale tipologia di contratti l'Emittente 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 l'Emittente e il proprietario dell'immobile a seconda della stagione nonché della tipologia di contratto ("standard", "minimo garantito", "vuoto per pieno"). Al 31 dicembre 2022 l'Emittente ha commercializzato 492 ville, così ripartite per tipologia di contratto: 103 contratti "standard", n. 316 contratti "minimo garantito" e n. 73 contratti "vuoto per pieno". Alla data del Documento di Ammissione l'Emittente conta 553 contratti attivi così ripartiti per tipologia: 98 contratti "standard", n. 316 contratti "minimo garantito" e n. 139 vuoto per pieno.

A giudizio dell'Emittente, 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.

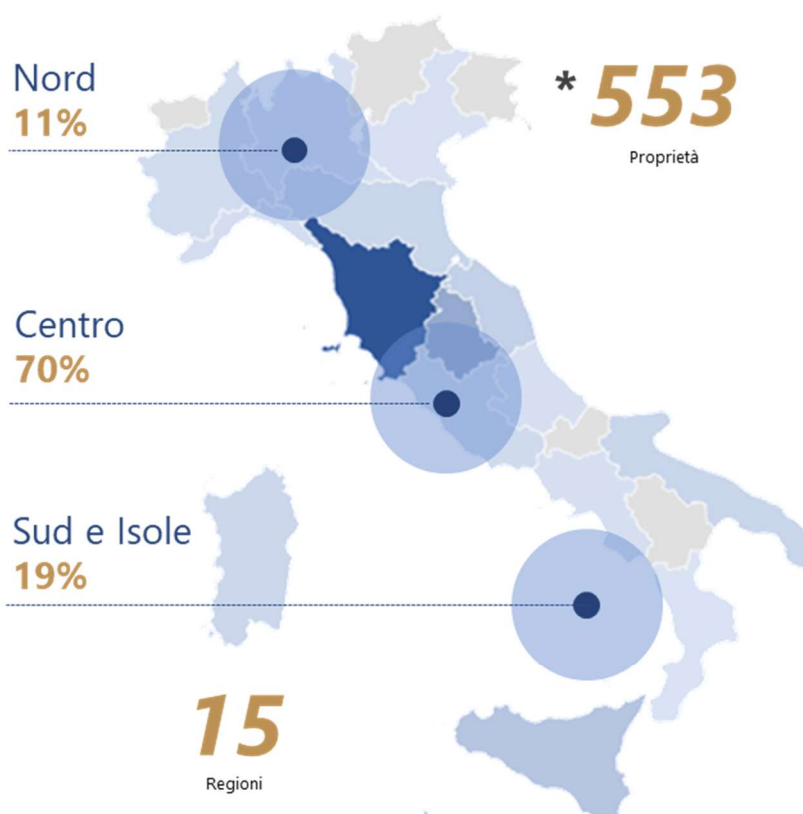
Alcuni dei contratti stipulati con i proprietari prevedono altresì che gli stessi siano tenuti alla corresponsione di penali in caso di indisponibilità degli immobili.

L'Emittente 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.

Infatti, le ville e casali di pregio gestiti dall'Emittente sono dislocati in 15 regioni differenti. Alla Data del Documento di Ammissione, l'area geografica maggiormente coperta è la Toscana con 243 immobili in gestione, seguita da Umbria (96 immobili), Sicilia (49 immobili) Marche (32 immobili) e Puglia (27 immobili). Gli altri immobili in gestione sono situati in Emilia Romagna, Sardegna, Lazio, Piemonte, Liguria, Campania, Lombardia, Abruzzo, Veneto e Calabria.

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

L'Emittente, 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 l'Emittente 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 *conciierge* e a effettuare i *check-out*.

I clienti *guest* dell'Emittente sono tipicamente turisti, sia italiani che esteri, con elevate disponibilità economiche.

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 i turisti esteri hanno rappresentato l'86% circa della clientela di Emma Villas. Il grafico seguente fornisce una rappresentazione della suddivisione della clientela per area geografica.

2022 Breakdown



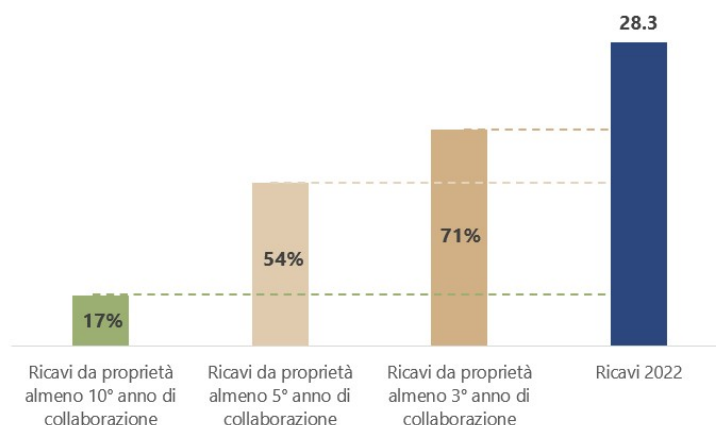
Fonte: elaborazione del *management* dell'Emittente

A giudizio dell'Emittente, 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. Infatti, l'Emittente è riuscita, a limitare la fisiologica contrazione delle prenotazioni al 24% (a fronte di un calo delle prenotazioni, a livello globale del 74% -Fonte:<https://www.lastampa.it/economia/2021/01/28/news/turismo-globale-affossato-dalla-pandemia-da-covid-persi-1300-miliardi-di-dollari-1.39831357>); ciò grazie alla diversificazione della propria clientela nonché grazie a strategie diversificate che hanno portato a un incremento della clientela italiana.

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

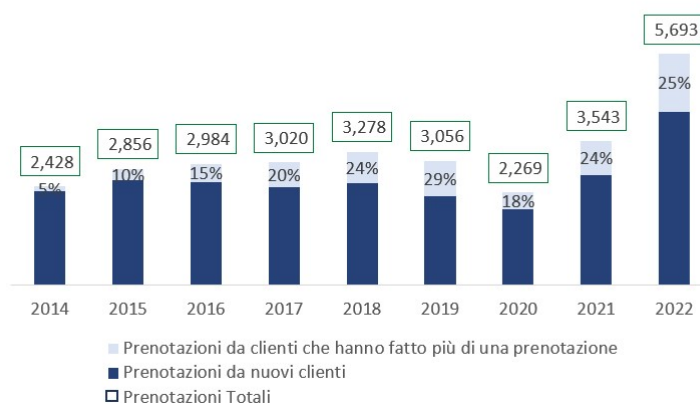
Si segnala, in particolare che il 71% del fatturato generato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 in corso è legato a immobili gestiti da Emma Villas da almeno 3 anni, per un periodo dunque più lungo rispetto alla durata standard dei contratti stipulati dall'Emittente con i proprietari degli immobili. Come mostrato dal grafico di seguito riprodotto, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, il 17% del fatturato è stato generato da proprietà che sono almeno al 10° anno di collaborazione con Emma Villas. La percentuale sale al 54% e al 71% se si considerano rispettivamente le proprietà che sono almeno al 5° ed al 3° anno di collaborazione.

Fidelizzazione proprietari



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 dall'Emittente sul totale delle prenotazioni registrate dell'Emittente. 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 nel corso degli esercizi chiusi rispettivamente al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2021.

Fidelizzazione clienti



1.2. Modello di *business* del Gruppo

L'Emittente è attiva nel settore degli affitti turistici settimanali di ville e casali di pregio a cui abbina l'offerta di prodotti e servizi aggiuntivi al soggiorno.

I risultati storicamente conseguiti dall'Emittente in termini di fatturato e andamento del business, sono frutto del modello di *business* implementato.

Il Modello di *business* dell'Emittente è incentrato sulla gestione in esclusiva di un portafoglio di immobili di pregio prenotabili dagli utenti con conferma immediata direttamente dal sito *web* dell'Emittente stessa.

Di seguito si fornisce un grafico riepilogativo per illustrarne il funzionamento.



Il modello organizzativo del Gruppo può essere suddiviso nelle seguenti attività:

- *marketing* e comunicazione;
- acquisizione contratti di gestione in esclusiva;
- canali di vendita;
- gestione ordinaria e straordinaria;
- assistenza clienti.

Marketing e comunicazione

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente gestisce principalmente al proprio interno le attività di comunicazione e *marketing* aventi ad oggetto i propri servizi.

Le attività di comunicazione e *marketing* rivestono un ruolo importante per l'attività dell'Emittente e alle stesse è dedicata l'attività dell'ufficio *marketing* e comunicazione che sovrintende a, e si occupa di, tutte le attività di comunicazione interna ed esterna.





In considerazione dell'importanza rivestita dall'attività di *marketing* svolta dall'Emittente e finalizzata ad incrementare la riconoscibilità dell'Emittente e dei servizi dalla stessa offerti, la Società ritiene che assumano particolare rilevanza i marchi e i segni distintivi dalla stessa utilizzati.

Si segnala che Emma Villas è titolare di diversi marchi aventi ad oggetto il segno "Emma Villas" in diverse configurazioni figurative, e in particolare del marchio dell'Unione Europea "Emma Villas", dei marchi italiani "Rent Tuscany by Emma Villas", "Rent Tuscany" ed "Emma Villas" e del un marchio inglese "Emma Villas".

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei marchi dell'Unione europea di titolarità dell'Emittente alla Data del Documento di Ammissione:

N.	Marchio	Numero domanda/registrazione	Classi	Data della domanda	Data di registrazione	Stato
1.		014105159	36, 39, 43	21 maggio 2015	4 settembre 2015	Registrato

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei marchi nazionali di titolarità dell'Emittente alla Data del Documento di Ammissione:

N	Paese	Marchio	Numero domanda/registrazione	Classi	Data della domanda	Data di registrazione	Stato
1.	Italia		362021000201344	36, 39, 43	4 dicembre 2012	3 luglio 2013	Rinnovato
2.	Italia		362021000201353	36, 39, 43	4 dicembre 2012	3 luglio 2013	Rinnovato
3.	Italia		362021000201356	36, 39, 43	4 dicembre 2012	3 luglio 2013	Rinnovato
4.	Regno Unito		UK00914105159	36, 39, 43	21 maggio 2015	4 settembre 2015	Registrato

L'Emittente, inoltre, utilizza i segni distintivi non registrati "ReHome" ed "Emma Villas ReHome" per servizi di ristrutturazione e rinnovamento di ville di pregio.

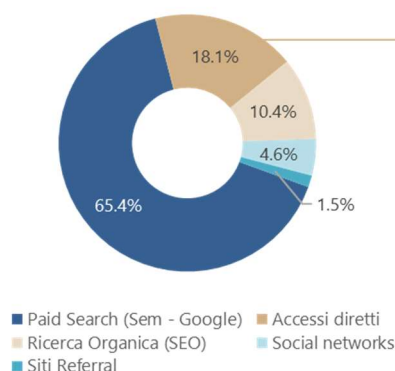
Tra le principali attività di comunicazione e *marketing* svolte dall'Emittente si segnalano:

- campagne SEM e SEO;
- attività di *mailing* e *newsletter*;
- realizzazione di video e spot televisivi;
- realizzazione di cataloghi e *brochure*, sia cartacei che digitali;
- pianificazione di campagne pubblicitarie sui media nazionali e internazionali;
- attività di *social media marketing*, anche grazie a collaborazioni con *special guest* e *influencer*;
- gestione del sito *web*, blog e canale youtube;
- accordi e gestione multicanalità strutture su OTA;
- partecipazioni a fiere, eventi e tour.

Si segnala che l'Emittente, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, ha investito nelle attività di *marketing* e comunicazione un importo di Euro 955.000,00.

In particolare, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, oltre il 65% degli investimenti destinati all'attività di *marketing* è stato destinato ad attività di SEM (*Search Engine Marketing*) su Google Ads, con lo scopo di incrementare il traffico e la visibilità del sito internet dell'Emittente su Google e sui principali motori di ricerca internazionali. In particolare, come rappresentato nel grafico di seguito riportato, grazie al miglioramento della *brand reputation* indotto dagli investimenti sopra citati gli accessi diretti al sito hanno registrato un incremento del 43% rispetto al 2019.

Il sito *Emmavillas.com* 2022



+43% ACCESSI DIRETTI vs 2019

Grazie alla maggiore *brand reputation* incremento nel numero di clienti che cercano e accedono direttamente al sito di Emma Villas. Anche nel 2022 gli accessi diretti al sito sono aumentati, contribuendo per il **18,1%** del totale accessi (vs 14,7% nel 2021).

Acquisizione contratti di gestione in esclusiva

L'Emittente, grazie alla propria rete commerciale, svolge un'intensa attività di *scouting* volta all'individuazione di immobili da inserire nel *carpet* della propria offerta commerciale.

La struttura commerciale di Emma Villas si occupa non unicamente dell'"acquisizione" degli immobili ma altresì della gestione dei rapporti con gli *host*, al fine di garantire un certo grado di continuità nella gestione in esclusiva degli immobili.

I contatti con i proprietari avvengono tramite (i) richieste dirette dei proprietari mediante la compilazione di appositi *form* disponibili *online* sul sito internet di Emma Villas, (ii) l'attività della rete commerciale, degli *specialist* e della rete di *dealer* presente sul territorio, (iii) incontri con i proprietari durante i *tour* di Emma Villas.

Alla Data del Documento di Ammissione, la struttura commerciale dell'Emittente si compone, oltre che del general manager, di cinque addetti commerciali e di 3 *specialist*, e si avvale di sedici commerciali esterni e di 58 "*dealer*", solitamente agenzie immobiliari e architetti, che svolgono, senza vincolo di esclusiva, attività di segnalazione di potenziali strutture. I contratti stipulati dall'Emittente con detti segnalatori prevedono, a seconda del caso compensi fissi e/o provvigioni sul fatturato generato dall'immobile oggetto di segnalazione.

1 General Manager

3 Specialist

1x Nord Italia
1x Centro-Nord (con Sardegna)
1x Centro-Sud (con Sicilia)

16 Master Dealer/ Commerciali Esterni

1x Liguria
1x Veneto – Friuli
1x Costiera Amalfitana
1x Campania
1x Emilia Romagna
1x Lombardia
1x Marche – Abruzzo
1x Piemonte
2x Puglia
2x Sardegna
2x Sicilia
2x Toscana

5 Commerciali Interni

5x Centro
(Toscana/Umbria/Lazio)

58 Dealer/Ambassador

(i.e. agenzie immobiliari, architetti)

1x Friuli
2x Lazio
13x Liguria
3x Marche
3x Piemonte
9x Puglia
5x Sardegna
17x Toscana
2x Umbria
2x Valle D'Aosta
1x Veneto

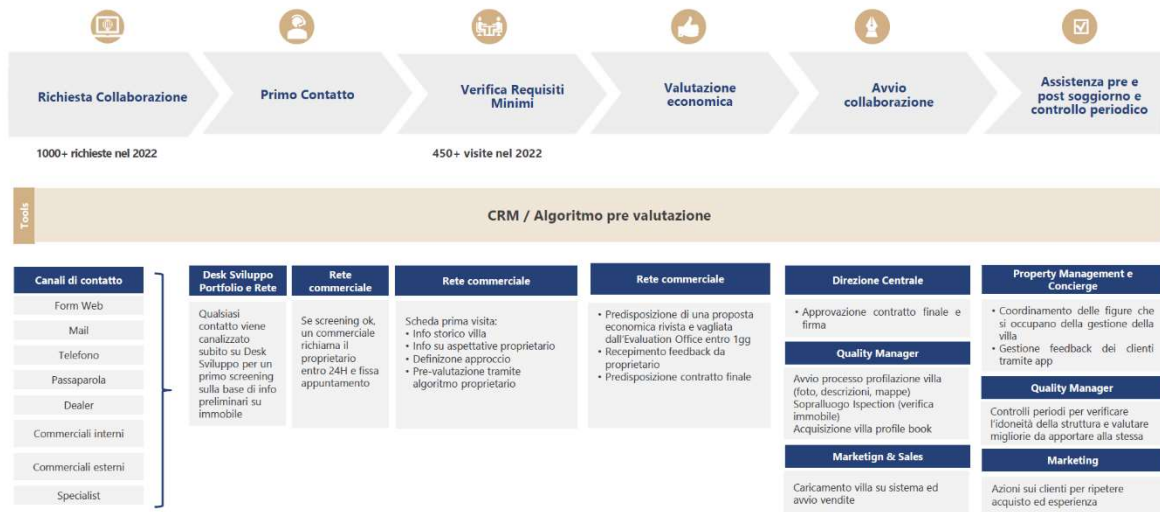


Come si evince dal grafico sopra riportato la rete commerciale dell'Emittente consente alla stessa di mantenere un presidio a copertura di tutto il territorio nazionale, tale da cogliere efficacemente le opportunità che dovessero presentarsi sul mercato.

Si precisa che i commerciali interni, presenti nelle regioni con maggiori disponibilità di ville (Toscana, Umbria e Lazio) i commerciali esterni e *dealer*, rappresentati da agenzie immobiliari attive nell'affitto di ville o da figure professionali nella gestione di strutture (*property manager* e architetti), costituiscono un presidio a copertura di tutto il territorio italiano. Gli *specialist* fungono da figura di congiunzione tra i commerciali e i *dealer*.

La rete commerciale di Emma Villas, a valle del primo contatto generato grazie all'intensa attività di *marketing* condotta dall'Emittente, dà avvio al processo di analisi dell'immobile, provvedendo – dapprima – a formulare una prima offerta economica al proprietario, soggetta in ogni caso all'approvazione della direzione centrale, e – una volta sottoscritto il contratto – ad approntare la profilazione dell'immobile realizzando lo *shooting* fotografico, video di *virtual tour*, predisponendo una descrizione esaustiva delle relative caratteristiche e realizzando planimetrie accurate che saranno poi oggetto di caricamento sul sito internet dell'Emittente.

Si riporta, di seguito lo schema commerciale di EV che mostra un'accurata integrazione tra processi, persone e tecnologie:



Canali di vendita

L'Emittente gestisce le prenotazioni degli immobili in gestione sia tramite canale diretto, sul quale è transitato – nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 – il 79% circa delle prenotazioni, sia tramite canali indiretti, sui quali è transitato – nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 – il 21% circa delle prenotazioni.

Il canale diretto è rappresentato dal (i) sito *web* dell'Emittente e (ii) dall'ufficio prenotazioni. Il sito *web* "www.emmavillas.com" rappresenta il principale canale di vendita e tramite esso i clienti *guest* possono effettuare le prenotazioni ventiquattro ore su ventiquattro e sette giorni su sette. Il sito è accessibile da qualsiasi dispositivo e fornisce in tempo reale un'indicazione aggiornata dei periodi di disponibilità degli immobili e dei prezzi. Inoltre, il sito *web*, per ciascuna delle strutture in gestione, fornisce agli utenti una descrizione esaustiva delle caratteristiche dell'immobile, accompagnata da un *set* fotografico nonché da un'accurata planimetria dell'immobile, al fine di mettere l'utente nelle condizioni ideali per valutare se procedere o meno con la prenotazione, consentendogli di effettuare una "visita" da remoto.

L'ufficio prenotazioni della società, del quale fanno parte – alla Data del Documento di Ammissione – n. 6 risorse multilingue, offre un servizio di assistenza sette giorni su sette per almeno 10 ore al giorno, così da consentire alla Società di coprire i diversi fusi orari nei quali sono collocati i potenziali clienti. Grazie ad una conoscenza approfondita delle caratteristiche di ciascun immobile in gestione alla Società, la *team* dell'ufficio prenotazioni è in grado di consigliare ai potenziali clienti, tramite una selezione mirata, gli immobili più adatti alle necessità di ciascuno nonché di offrire un supporto attivo, dalla fase della prenotazione fino a tutta la durata del periodo di soggiorno. La Società si avvale altresì di un *revenue manager* per l'ottimizzazione dei prezzi e delle settimane invendute.

Per quanto riguarda i canali indiretti, la Società si avvale sia di piattaforme *online*, quali Airbnb, Homeaway e Flipkey sia di agenzie immobiliari e agenzie di viaggio collocate sul territorio.

Gestione ordinaria e straordinaria

L'Emittente fornisce servizi di gestione attiva sugli immobili nonché attività di manutenzione ordinaria, occupandosi, ove ne sia fatta richiesta dai proprietari degli immobili, del *check-in* e del *check-out* degli ospiti, dei servizi di pulizia, del noleggio e del lavaggio della biancheria utilizzata dagli ospiti.

A seguito della pandemia da Covid-19 l'Emittente ha sviluppato altresì un progetto, denominato "Accoglienza sicura", grazie al quale mette a disposizione dei proprietari le attività di sanificazione e disinfezione di tutti gli ambienti avvalendosi di società qualificate.

Inoltre l'Emittente, con il proprio *team* dedicato al controllo qualità, composto alla Data del Documento di Ammissione da sei professionisti di grande esperienza, e con il supporto di oltre 25 *quality inspector*, si occupa di effettuare ispezioni periodiche degli immobili offerti in locazione per valutare che gli immobili disponibili per l'affitto rispettino gli elevati standard di qualità che l'Emittente intende offrire ai propri clienti.

Il team dedicato al controllo qualità fornisce altresì servizi di consulenza gratuita ai proprietari per aumentare il livello di qualità degli immobili nonché, su richiesta degli ospiti, effettua interventi in loco di assistenza.

Nel corso degli ultimi anni la società ha effettuato importanti investimenti per la realizzazione del sito web, con la creazione anche di apposite aree riservate per l'accesso degli *host* e dei *guest*, e per l'interoperabilità dello stesso con l'applicazione "Emma". L'Emittente, infatti, ritiene che l'evoluzione degli applicativi sia fondamentale per la propria attività commerciale. In particolare la piattaforma CRM consente di monitorare il processo di acquisizione dei mandati e il sistema di business intelligence. Grazie al processo di reingegnerizzazione della piattaforma CRM, l'Emittente dispone di una piattaforma impostata sui bisogni del modello di *business*, in grado di gestire al meglio i dati degli *host* e dei *guest* e tutti gli *step* di processo, quali i processi di "acquisizione" di nuove ville, processi di gestione inerenti anche le attività di controllo qualità, i processi amministrativi di *backoffice* e fatturazione nonché processi di analisi statistica.

Emma Villas ha inoltre avviato un progetto, denominato "ReHome", in forza del quale si occupa, su richiesta dei proprietari degli immobili, di supportare i proprietari stessi, anche grazie ad un *network* di professionisti, nell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria e di lavori di ristrutturazione.

In particolare l'Emittente fornisce un supporto alla 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 architettonici e di *interior* e *exterior design*.

Assistenza clienti

L'Emittente, anche in un'ottica di *retention* della propria clientela, fornisce un servizio di *conciierge* dedicata per l'assistenza nella prenotazione di servizi esclusivi e di esperienze uniche.

La Società negli ultimi anni ha investito nell'innovazione digitale anche per rispondere alle crescenti richieste provenienti dalla clientela. A partire dalla stagione 2021, Emma Villas mette a disposizione dei propri clienti l'applicazione software proprietaria "Emma", un'applicazione dedicata sia agli *host* che ai *guest*.

Grazie all'applicazione "Emma" il cliente *guest* ha la possibilità di effettuare (i) il *check-in online* inserendo direttamente i dati richiesti e non inseriti in fase di prenotazione, velocizzando pertanto la procedura di *check-in*, e (ii) il pagamento della tassa di soggiorno e degli eventuali pagamenti forfettari per le utenze. Tramite l'applicazione, inoltre è possibile per i clienti *guest* acquistare servizi aggiuntivi con possibilità di pagamento *in-app*.

L'applicazione "Emma" consente, inoltre, ai proprietari di controllare in tempo reale le prenotazioni e i relativi dettagli, con conseguente facilità di gestione del calendario delle prenotazioni, assolvere in maniera automatizzata agli adempimenti burocratici richiesti per la locazione (quale la comunicazione degli ospiti al portale "Alloggiati Web" e all'Istat), versare comodamente (tramite Emma Villas) la tassa di soggiorno ai comuni nonché ricevere i pagamenti forfettari per le utenze dell'immobile già in fase di *check-in* con conseguente semplificazione delle procedure di *check-out*.

L'Emittente ha inoltre stipulato, con primarie compagnie assicurative, talune convenzioni assicurative, che a giudizio dell'Emittente rappresentano un *upside* della propria offerta commerciale, di seguito brevemente descritte:

<p>Zer0Dep </p> <p>Polizza assicurativa a tutela del cliente per i danni causati accidentalmente alla proprietà durante il suo soggiorno, che sostituisce il deposito cauzionale solitamente richiesto al momento del check-in. La polizza viene pagata al momento della prenotazione, ad un costo inferiore rispetto al deposito cauzionale solitamente richiesto.</p> <ul style="list-style-type: none">• Copertura danni sino a un massimale di €1.500 per prenotazione, con franchigia a carico del proprietario di €50.• Eliminazione difficoltà di gestione deposito cauzionale soprattutto in termini di quantificazione del danno in fase di check-out, spesso motivo di controversie e recensioni negative	<p></p> <p>Property Protection</p> <p>Polizza assicurativa (introdotta a partire dal 2021) a tutela dei proprietari. Polizza integrativa rispetto alla obbligatoria Zer0Dep, che va a coprire danni di maggior entità, causati accidentalmente dal cliente alla proprietà nel corso della vacanza.</p> <ul style="list-style-type: none">• Copertura danni sino a un massimale di €20.000 con una franchigia di €1.500 (coperti da Zer0Dep)• Costo per il proprietario incluso nella proposta di locazione	<p>Altre polizze offerte  </p> <ul style="list-style-type: none">• Annullamento soggiorno. Polizza inclusa nel prezzo che copre il cliente fino al check-in per le penali derivanti dall'annullamento delle prenotazioni in relazione alle condizioni impreviste come motivazioni di salute o lavoro oggettivamente documentabili, infezioni da Covid-19 (new), epidemie e pandemie (new), attentato terroristico (new).• Polizza sanitaria. Polizza opzionale che copre l'assistenza medica, spese mediche e rifacimento viaggio in caso di malattia sopraggiunta durante il soggiorno.• Polizza extra. Polizza opzionale che offre la copertura in caso di contagio certificato da Covid-19 per tutta la durata del soggiorno.• Garanzia annullamento per lockdown. Copertura garantita da EV in caso di annullamento del soggiorno a causa di lockdown nazionali o locali dovuti alla pandemia da Covid-19.
---	---	--

1.3. Fattori chiave di successo del Gruppo

Emma Villas ha costruito in più di quindici anni di esperienza un *business model* in grado di generare valore significativo per tutti i propri *stakeholders*. Nello specifico, i punti di forza dell'Emittente, a giudizio della stessa, si possono riassumere in quanto segue:

- *track record* di crescita: il fatturato derivante dall'affitto degli immobili è cresciuto ad un CAGR12-22 del 16,2%, con un fisiologico rallentamento nel 2020 a seguito delle importanti misure restrittive (COVID-19). Tale calo è tuttavia limitato rispetto ad altri operatori del settore, a testimonianza di una forte resilienza del prodotto "ville e casali ad uso esclusivo". Nel 2022 la Società ha raggiunto euro 28,3 milioni di ricavi. Dal 2012 a fine 2022 le proprietà gestite sono passate da 196 a 492 (+151%, +9,6% CAGR12-22), trainate dalla creazione di una solida rete commerciale a copertura di tutto il territorio italiano e degli investimenti in attività pubblicitarie. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 Emma Villas ha raggiunto quasi 7.400 settimane prenotate. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 la Società aveva registrato circa 4.800 settimane prenotate, superando i livelli pre-Covid nonostante la persistenza, soprattutto nella prima parte dell'anno, di alcune misure restrittive negli spostamenti. Il forte incremento delle settimane prenotate è stato reso possibile dal rafforzamento e dal conseguente incremento delle prenotazioni tramite 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.
- *leadership* per numero di immobili in esclusiva con distribuzione capillare sul territorio italiano: Emma Villas è tra i principali operatori in Italia per numero di proprietà gestite in esclusiva con 553¹ strutture e con una presenza capillare in 15 regioni italiane. L'area geografica maggiormente coperta è la Toscana con 243 immobili in gestione, seguita da Umbria (96 immobili), Sicilia (49 immobili) Marche (32 immobili) e Puglia (27 immobili). Gli altri immobili in gestione sono situati in Emilia Romagna, Sardegna, Lazio, Piemonte, Liguria, Campania, Lombardia, Abruzzo, Veneto e Calabria.
- una struttura interna in grado di assicurare l'individuazione di immobili da aggiungere al *carnet* dell'offerta dell'Emittente grazie all'intensa attività di *scouting* svolta dalla propria rete commerciale: Emma Villas ha sviluppato una solida rete commerciale che ad oggi si compone di 1 General Manager, 3 specialist, 5 commerciali Interni, 16 commerciali esterni, e 58 dealer con presenza capillare su tutto il territorio italiano.
- elevata capacità di vendita: tramite il canale diretto, rappresentato dal sito *web* Emmavillas.com e dall'ufficio *booking* interno attivo sette giorni su sette, e il canale indiretto, rafforzato tramite la conclusione di *partnership* con importanti operatori del mercato (Italianway, Marriott, Airbnb, Booking, Plumguide, E_Domizil, Homeaway), l'Emittente è in grado di affittare gli immobili in gestione anche in bassa stagione, riducendo le settimane rimaste "invendute", nonché incrementare il numero di settimane vendute tramite il canale indiretto, che nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 ha rappresentato il 21% del totale delle prenotazioni (rispetto a un'incidenza del canale indiretto pari all'8% del totale delle prenotazioni nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021);
- un elevato livello di fidelizzazione degli *host* e dei *guest*;
- solida esperienza del *management* nel settore del *vacations rental*;
- un'elevata differenziazione dei clienti *guest* in termini di provenienza geografica;
- un'elevata *brand awareness* e *coporate reputation* grazie agli investimenti effettuati dall'Emittente in attività di *marketing*;
- avviamento di un processo di consolidamento in un mercato in crescita: Emma Villas ha sottoscritto un accordo per l'acquisizione di EMV International, della quale – alla Data del Documento di Ammissione – detiene una partecipazione pari dell'83% del capitale sociale. EMV International ha sottoscritto n. 32 contratti per la gestione di immobili finalizzata alla locazione turistica (alcuni dei quali prevedono la gestione in esclusiva degli immobili stessi) siti in Sicilia (n. 27 immobili) e in Puglia (n. 5 immobili). La piattaforma di Emma Villas e il rapporto tra il management di EMV International con i proprietari degli immobili hanno consentito lo sviluppo di importanti sinergie, con un forte incremento delle settimane vendute a seguito del perfezionamento dell'operazione di acquisizione (per maggiori informazioni in merito al contratto di acquisizione di EMV International si rinvia alla Sezione Prima, Parte XVII, del presente Documento di Ammissione). L'Emittente ritiene di poter replicare il modello seguito con l'acquisizione di EMV International anche con altre potenziali società *target*.
- acconti e saldi anticipati che generano benefici importanti in termini di flussi di cassa: il modello di *business* di Emma Villas permette all'Emittente di incassare dal cliente *guest* l'intero importo del soggiorno per poi trasferirlo al proprietario dell'immobile, trattenendo la commissione di propria pertinenza. Fanno eccezione i contratti con formula

¹ Numero di immobili in gestione a settembre 2023. Il numero degli immobili può differire dal numero di immobili "commercializzati" alla medesima data, ossia dal numero di immobili che hanno registrato ricavi fino al mese di settembre 2023 (Fonte: elaborazione management su dati da website degli operatori in Italia).

"reddito minimo garantito" per i quali può essere previsto un piano dilazionato di pagamenti al proprietario dell'immobile tra maggio e ottobre con conguaglio a fine anno.

1.4. **Indicazione di nuovi prodotti e/o servizi introdotti e del relativo stato di sviluppo**

L'Emittente include tra le proprie attività quella diretta allo sviluppo di nuovi servizi. Pur non avendo assunto, alla Data del Documento di Ammissione, alcuna deliberazione vincolante in tal senso, il *management* ritiene che il possibile ampliamento dell'offerta, attraverso il lancio di nuovi servizi e/o l'estensione degli attuali, possa ragionevolmente rappresentare una significativa opportunità di crescita per il Gruppo Emma Villas. Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo ha diversi servizi in fase di sviluppo, per alcuni dei quali può essere ragionevolmente prevista l'immissione in commercio entro la fine dell'esercizio in corso. A tal riguardo, si veda anche quanto illustrato nei paragrafi precedenti.

2. **PRINCIPALI MERCATI**

2.1. **Mercato di riferimento**

Il mercato di riferimento di Emma Villas è quello relativo agli affitti di breve durata ("*short rent*") di immobili di lusso. In Italia il mercato degli affitti brevi ha un alto potenziale dovuto sia agli intensi flussi turistici verso il Paese che sempre più cercano soluzioni alternative agli hotel come le case in campagna, ville e nelle città d'arte (fonte: "*Holiday barometer di Europ Assistance*"), sia all'elevato numero di seconde case disponibili sul mercato. Secondo l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi (AIGAB), in Italia solo il 10% delle seconde case inutilizzate (6,3 milioni, dato ISTAT) è attualmente valorizzato con gli affitti brevi (600mila case). Di queste, circa 200mila sono gestite da aziende per conto dei proprietari. Complessivamente, gli operatori professionali sono tra i 20 e i 30mila.

(A) **Il Turismo in Italia – analisi degli arrivi e presenza**

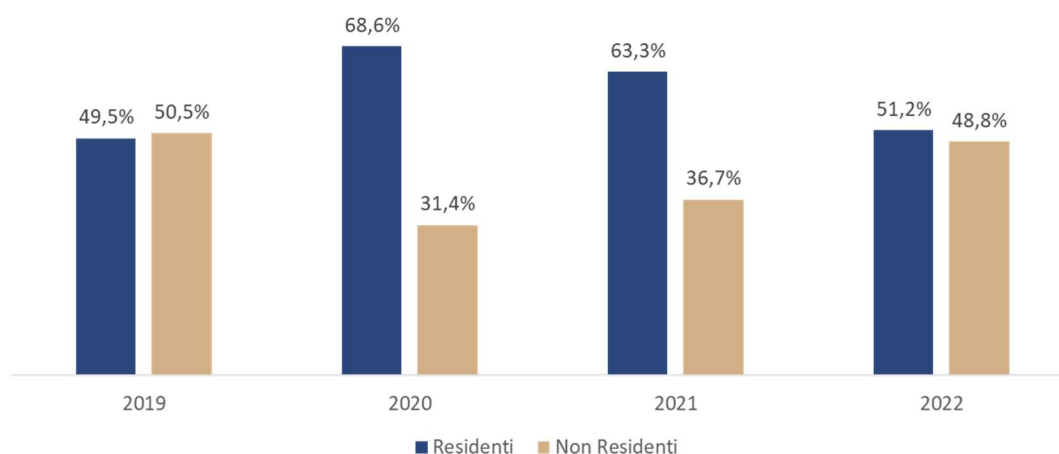
Secondo un'analisi Istat, nel 2019 l'attività turistica ha realizzato un record assoluto di 131,4 milioni di arrivi e 436,7 milioni di presenze, misurate in termini di notti trascorse dai clienti italiani e stranieri in strutture ricettive italiane. La quota di presenze dei turisti stranieri (non residenti), in particolare, ha superato per il terzo anno consecutivo quella delle presenze domestiche (residenti).

Nel 2020 la pandemia e le conseguenti limitazioni degli spostamenti hanno determinato un calo dei flussi turistici, con un calo della componente straniera (-70,3% rispetto al 2019). Nel 2021 è iniziata una ripresa degli arrivi e delle presenze totali negli esercizi ricettivi in Italia che si sono attestati rispettivamente a 78,7 milioni (+41,2% rispetto al 2020) e 289,2 milioni (+38,7%), sebbene ancora al di sotto i valori del 2019 (gli arrivi sono decresciuti ad CAGR 2019-21 del 23% e le presenze hanno subito un calo del 19% CAGR 2019-21). Nel 2021 si è inoltre assistito ad un aumento delle presenze della clientela straniera (62,2%) e quelle dei residenti italiani (28%).

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato registrato un forte recupero, con un aumento sia degli arrivi negli esercizi ricettivi italiani (+50,6% a 118 milioni) che le presenze (+42,5% a 412 milioni) rispetto allo stesso periodo del 2021. Nonostante ciò, sia gli arrivi sia le presenze nelle strutture ricettive risultano ancora essere rispettivamente il 9,8% ed il 5,7% in meno rispetto al periodo pre-Covid (2019).

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, le componenti della domanda turistica mostrano un andamento sostanzialmente diverso, caratterizzato da un aumento molto elevato degli arrivi e delle presenze dei clienti stranieri (rispettivamente +104,8% e +89,5%) e da una crescita più contenuta per i clienti residenti (+22,5% di arrivi e +15,2% di presenze) rispetto allo stesso periodo del 2021. La forte crescita della componente straniera con 201 milioni di presenze rispetto a circa 210 milioni di clienti italiani, ha consentito un forte riequilibrio rispetto agli anni 2020 e 2021 che avevano registrato una netta prevalenza della clientela domestica dovuta alle limitazioni della mobilità delle persone da e per l'estero.

Presenza negli esercizi ricettivi della clientela estera (non residenti) e domestica (residenti) (%)



Fonte: Istat, "Rielaborazione su dati da portale i.Stat, Turismo, «Indicatori del turismo, dati mensili»"

Analizzando gli arrivi e le presenze per tipologia ricettiva, nel periodo 2019-2021 le strutture extra-alberghiere hanno mostrato una maggiore resilienza, limitando il calo degli arrivi e delle presenze rispettivamente al 16% e 12%. Nello stesso periodo le strutture alberghiere hanno registrato un calo degli arrivi e delle presenze rispettivamente del 25% e 22%.

Il calo della componente estera ha maggiormente impattato le strutture alberghiere (-40% di arrivi e -37% di presenze in termini di CAGR 2019-2021) rispetto a quelle extra-alberghiere (-25% di arrivi e -21% di presenze in termini di CAGR 2019-2021).

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, le presenze negli esercizi extra-alberghieri hanno recuperato i livelli pre-pandemici (159 milioni circa nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, a fronte di 156 milioni nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019), facendo registrare una crescita del 33,2% rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021. Nello stesso periodo, le presenze negli esercizi alberghieri hanno fatto registrare un forte recupero (+49,0%) rispetto all'anno precedente ma rimangono sotto il livello pre-covid (-28 milioni di presenze rispetto al 2019).

Arrivi e presenze per tipologia ricettiva nel periodo 2019-2022 (migliaia)

	2019			2020			2021			2022			CAGR19-22		
	Strutture Alberghiere	Strutture Extra-alberghiere	Totale Strutture Ricettive	Strutture Alberghiere	Strutture Extra-alberghiere	Totale Strutture Ricettive	Strutture Alberghiere	Strutture Extra-alberghiere	Totale Strutture Ricettive	Strutture Alberghiere	Strutture Extra-alberghiere	Totale Strutture Ricettive	Strutture Alberghiere	Strutture Extra-alberghiere	Totale Strutture Ricettive
	Residenti														
Arrivi (k)	50.422	15.949	66.371	28.021	11.169	39.190	37.612	14.155	51.768	46.766	16.661	63.428	-2%	1%	-2%
Presenze (k)	140.377	75.700	216.077	85.634	57.369	143.003	112.997	70.058	183.055	135.125	75.814	210.939	-1%	0%	-1%
P.M.	2,8	4,7	3,3	3,1	5,1	3,6	3,0	4,9	3,5	2,9	4,6	3,3	1%	-1%	1%
	Non Residenti														
Arrivi (k)	47.377	17.634	65.010	11.006	5.506	16.512	17.107	9.796	26.903	36.609	18.478	55.087	-8%	2%	-5%
Presenze (k)	140.561	80.102	220.663	37.632	27.812	65.444	56.539	49.584	106.123	117.539	83.531	201.069	-6%	1%	-3%
P.M.	3,0	4,5	3,4	3,4	5,1	4,0	3,3	5,1	3,9	3,2	4,5	3,7	3%	0%	2%
	Totale														
Arrivi (k)	97.799	33.583	131.382	39.027	16.675	55.702	54.720	23.951	78.671	83.375	35.139	118.515	-5%	2%	-3%
Presenze (k)	280.938	155.801	436.739	123.266	85.181	208.447	169.536	119.642	289.178	252.664	159.345	412.009	-3%	1%	-2%
P.M.	2,9	4,6	3,3	3,2	5,1	3,7	3,1	5,0	3,7	3,0	4,5	3,5	2%	-1%	2%

Fonte: Elaborazione del management su dati da portale i.Stat, Turismo, «Indicatori del turismo, dati mensili»

Inoltre, da un'analisi sviluppata da AIGAB sui primi quattro mesi del 2022, l'Italia risulta essere al quarto posto per numero di prenotazioni estive con un incremento del 144% rispetto al periodo precedente in coda solamente a Grecia, Portogallo e Croazia (come rappresentato nel grafico di seguito riprodotto).



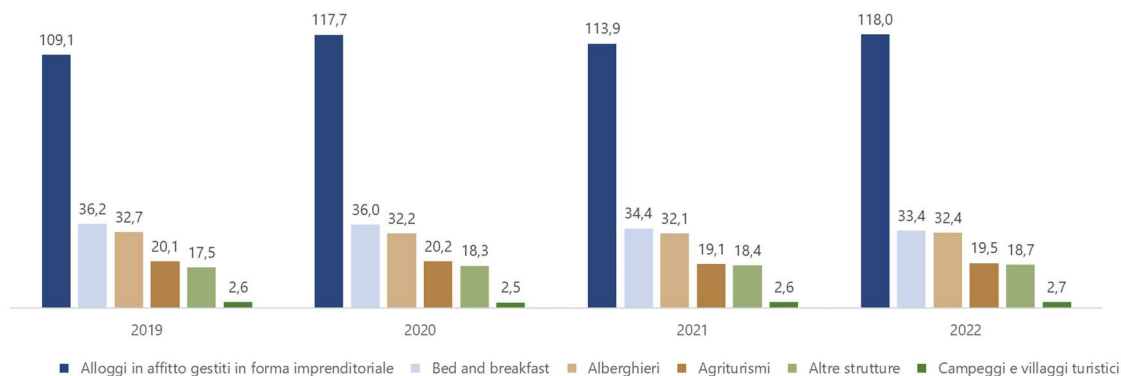
Fonte: AIGAB, analisi sui primi quattro mesi 2022

(B) Il Turismo in Italia – analisi strutture ricettive

Secondo un'analisi Istat, nel 2022 gli esercizi extra-alberghieri (alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, *bed&breakfast*, agriturismi, campeggi e villaggi turistici, altre strutture) in Italia erano circa 192 migliaia, in lieve aumento rispetto al dato 2019 nonostante la pandemia (186 migliaia a +1,2% CAGR 2019-2022). Tra le strutture extra-alberghiere, gli alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale rappresentano circa il 61,4%, con un incremento dell'incidenza di 2,6 punti percentuali rispetto al 2019.

Nello stesso periodo, gli esercizi alberghieri hanno invece riportato un calo del 0,3% CAGR 2019-2022, raggiungendo ca. 32,4 migliaia di esercizi.

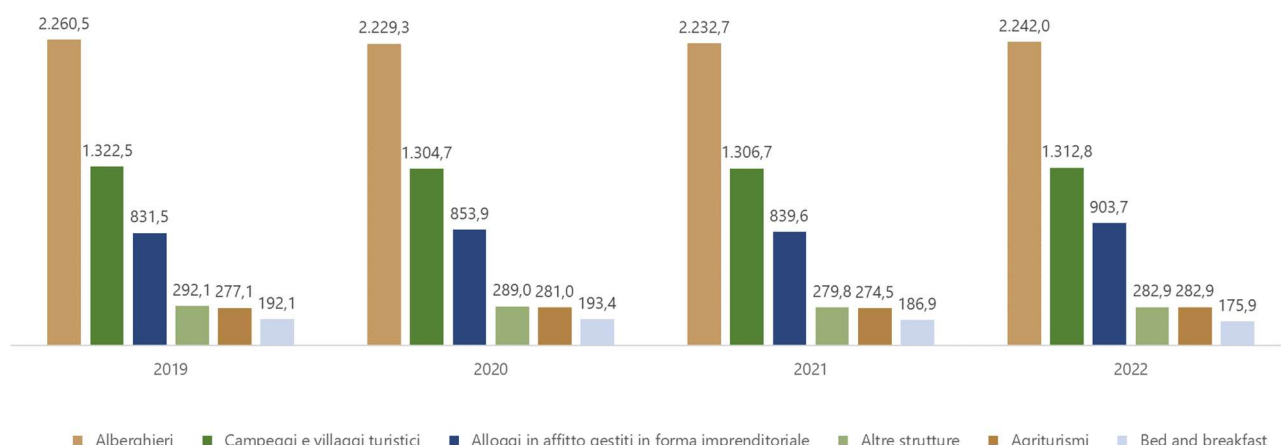
Numero di strutture alberghiere ed extra-alberghiere (migliaia)



Fonte: Elaborazione del management su dati da portale i.Stat, Turismo, «Capacità degli esercizi ricettivi per tipo di esercizio»

L'incremento dell'offerta ricettiva extra-alberghiera deriva in particolare da un aumento degli alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, che hanno registrato una crescita del +2,6% CAGR 2019-2022 e rappresentano più del 60% dell'offerta complessiva nel 2022. Gli affitti gestiti in forma imprenditoriale sono inoltre gli unici che registrano un incremento di posti letti in struttura nel periodo 2019-2022 (+2,8% CAGR 2019-2022).

Numero di posti letti per tipologia di struttura ricettiva (migliaia)



Fonte: Elaborazione del management su dati da portale i.Stat, Turismo, «Capacità degli esercizi ricettivi per tipo di esercizio»

(C) **Le Ville in Italia**

Da un'analisi condotta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), emerge che il numero di immobili facenti parte della categoria catastale A* (c.d. abitazioni ad esclusione della categoria A/10 ossia unità a uffici o studi privati) nel 2022 erano pari a circa 35,5 milioni. Di questi, circa 2,6 milioni sono abitazioni ritenute come di «maggior pregio», e si dividono in:

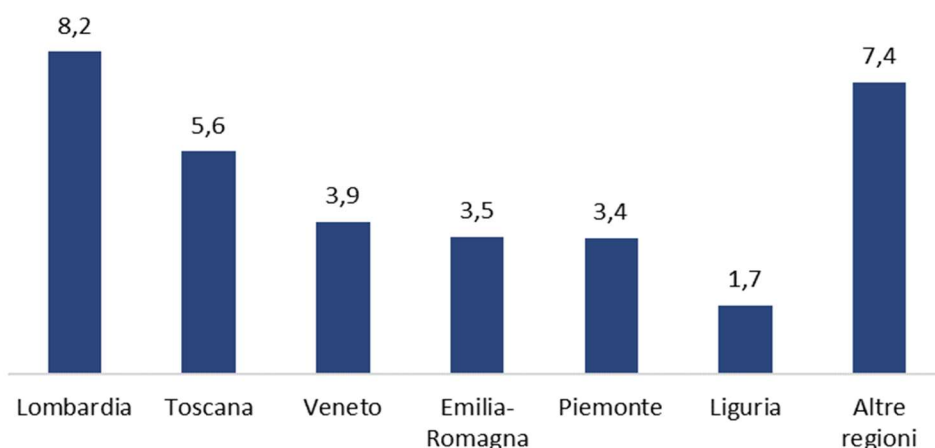
- 32,5 migliaia di abitazioni signorili (A/1)
- 2,5 milioni di villini (A/7)
- 33,8 migliaia di ville (A/8).

Dagli ultimi dati disponibili raccolti dall'Agenzia delle Entrate (2023) emerge inoltre che gli immobili locati nella categoria catastale A sono 3,6 milioni (10% sul totale), mentre gli immobili a disposizione sono pari a 5,7 milioni (16%).

Concentrandoci sulla categoria «Ville» (A/8), l'82% sono di proprietà di persone fisiche, mentre la quota restante è di proprietà di persone non fisiche.

Per quanto riguarda la distribuzione geografica, la regione che nel 2022 contava il maggior numero di ville era la Lombardia (24% sul totale), seguita dalla Toscana con il 17%. In generale, nelle prime sei regioni classificate si concentra circa il 78% del totale delle ville su territorio italiano.

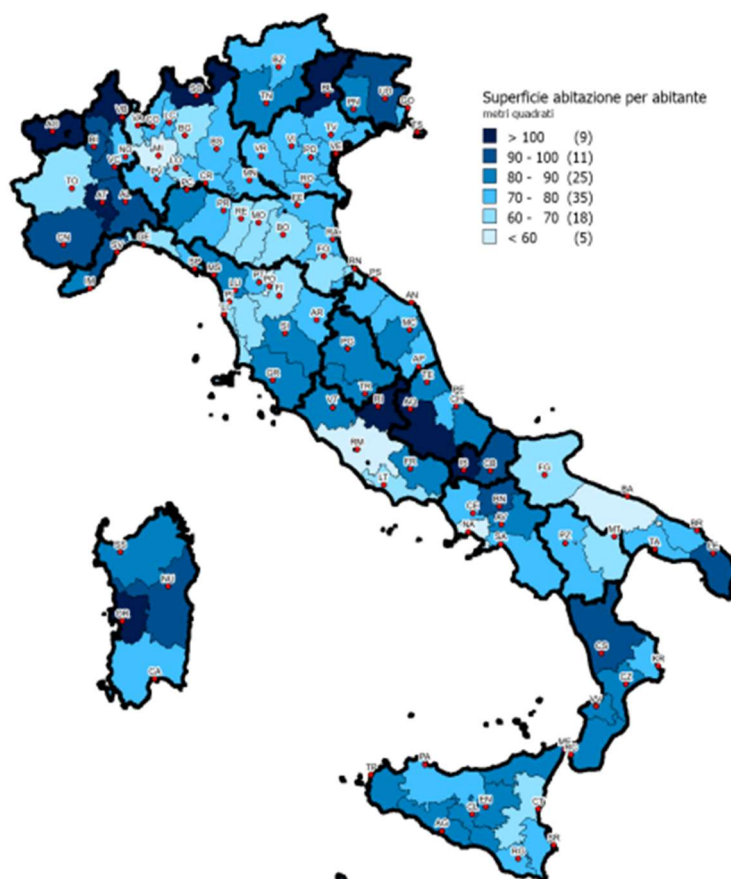
Distribuzione ville in Italia per regione (migliaia)



Fonte: OMI, «Statistiche Catastali 2022» Luglio 2023

Dall'analisi emerge inoltre che le abitazioni facenti parte della categoria A/8 hanno una dimensione media di circa 492 mq. Considerando la distribuzione delle abitazioni con una dimensione maggiore di 100 mq le proprietà più ampie si trovano in Veneto, Piemonte, Valle D'Aosta, Lazio, Abruzzo e Sardegna.

Distribuzione superficie abitazioni per abitante (mq)

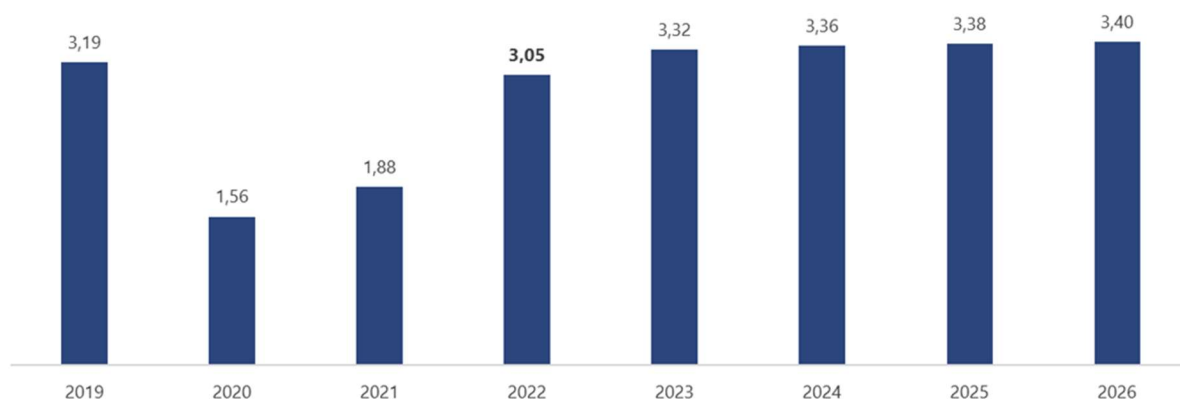


Fonte: OMI, «Statistiche Catastali 2022» Luglio 2023

(D) Il mercato del *Vacation Rental* in Italia

Nel 2022 il settore "Vacation Rental" in Italia ha fatto registrare ricavi per euro 3,05 miliardi, in crescita del 63% rispetto al dato 2021 ma ancora al di sotto del valore del mercato nel 2019, pari a euro 3,2 miliardi. Nel 2023 è stimato un ulteriore recupero del +8,9% a/a, che riporterà il mercato a una dimensione leggermente superiore a quella pre-Covid, ad euro 3,3 miliardi.

Mercato del Vacation Rental in Italia nel periodo 2019A-2026E (€ miliardi)



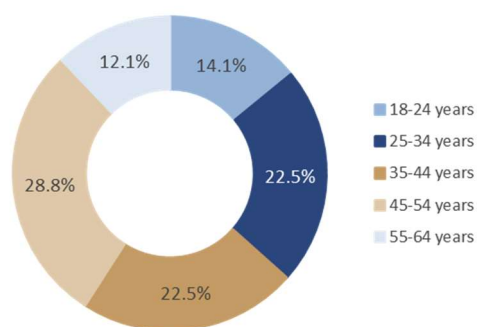
Fonte: Statista, Vacation Rental Market Outlook, Luglio 2023

Il numero di utenti nel settore "Vacation Rental", dopo essersi ridotto nel 2020 a 11,1 milioni, ha raggiunto quasi 20 milioni nel 2022 e si attende torni ai livelli pre-pandemia nel 2023 (circa 22 milioni di utenti).

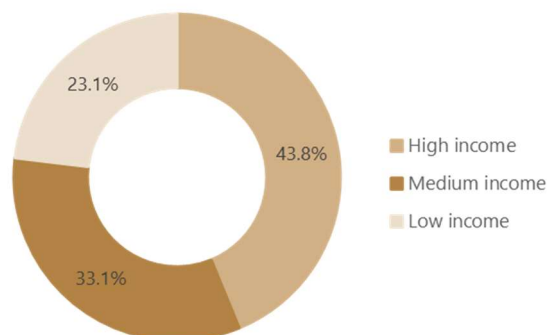
La spesa media giornaliera per consumatore è stata pari a circa euro 153,1 nel 2022, e ci si attende aumenti a circa euro 154,1 nel 2026.

Nel 2021 gli utenti più attivi, che rappresentano il 28,8% del totale, hanno una fascia d'età compresa tra i 45 e i 54 anni e circa il 44% della clientela presenta un livello "elevato" di reddito.

Utenti 2021 per fascia d'età (%)



Utenti 2021 per livello di reddito (%)



Fonte: Statista, Vacation Rental Market Outlook, Ottobre 2021

2.2. Posizionamento competitivo

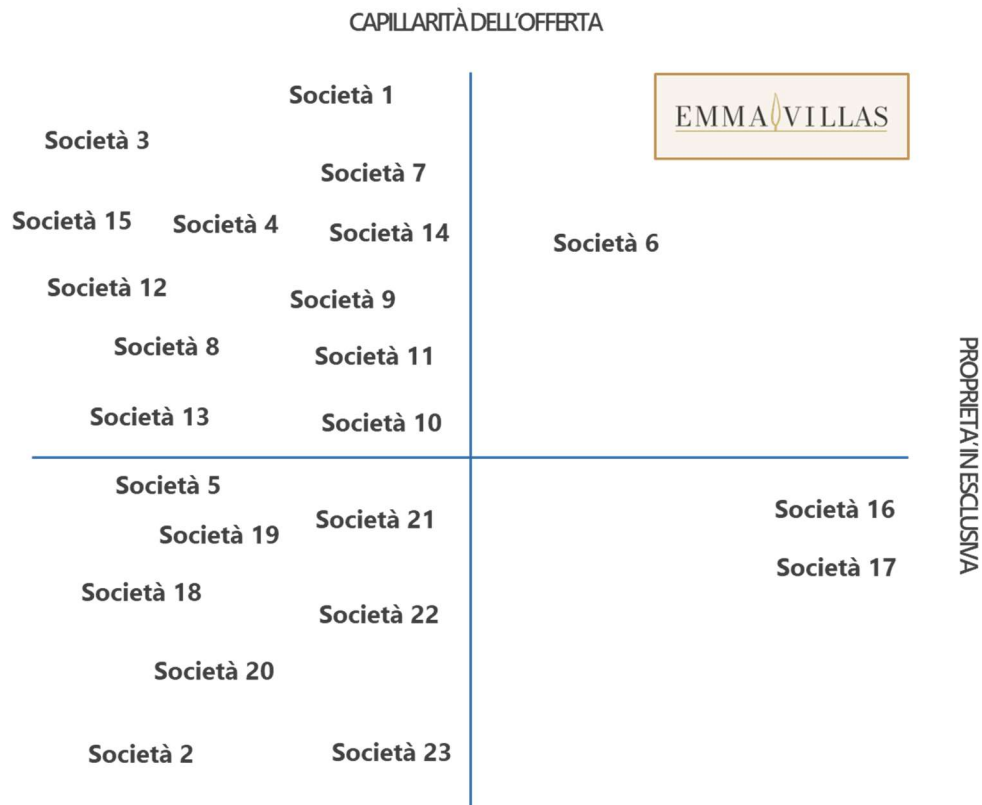
Alla data del Documento di Ammissione Emma Villas opera prevalentemente in Italia.

Per la definizione del posizionamento competitivo di EV rispetto ai *competitors*, il management dell'Emittente ha elaborato un'analisi utilizzando due criteri:

- la **capillarità dell'offerta** (ovvero le Regioni nelle quali la società opera)
- la **gestione di proprietà in esclusiva**, in quanto il modello di business è molto differente tra gli operatori che lavorano in esclusiva e gli operatori che lavorano senza esclusiva.

Di seguito si riporta un grafico rappresentativo del posizionamento competitivo di Emma Villas che evidenzia come la Società Emma Villas abbia un'ottima capillarità (con presenza in ben 15 regioni italiane e più di 550 ville) ed un modello di business altamente differenziante rispetto alla maggior parte dei player, gestendo la totalità delle sue ville in esclusiva.

Posizionamento competitivo di Emma Villas



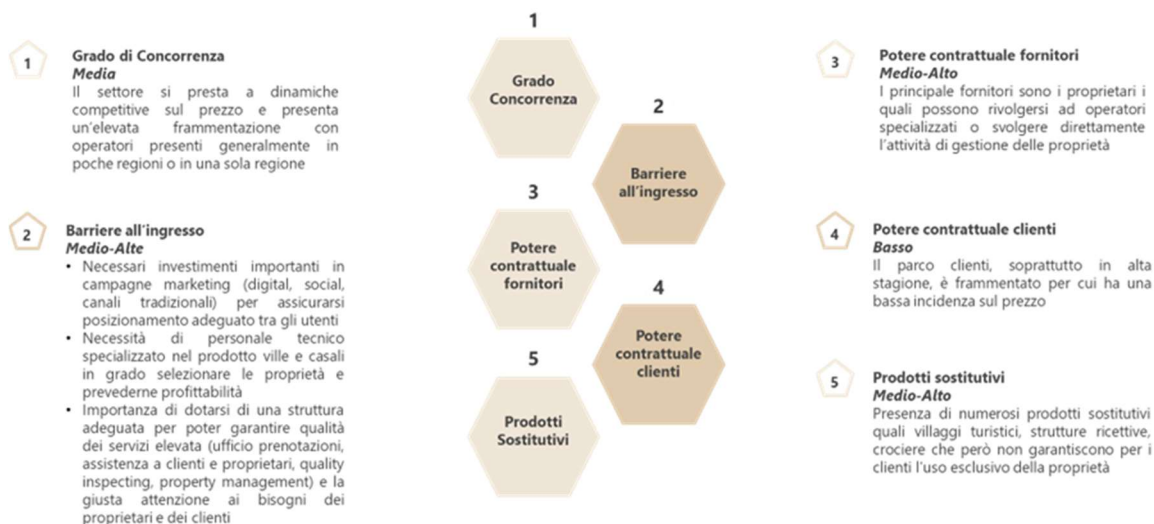
Fonte: elaborazione del management sulla base dei dati disponibili sui siti delle società

Principali player del settore Villa Rental in Italia

Company Name	# di Ville in Italia	Ville Gestite in esclusiva	Regioni	Capillarità dell'offerta	Range di prezzo/settimana
Società 1	695	○	Campania, Emilia-Romagna, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Umbria, Veneto	🌐	€433 - €120k
Società 2	645	○	Toscana	🌐	€660-€81k
Società 3	580	○	Campania, Lazio, Lombardia, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Trentino, Umbria, Veneto	🌐	€3k - €56k
EmmaVillas	553	●	Abruzzo, Calabria, Campania, Emilia Romagna, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Umbria, Veneto	🌐	€1k - €12k
Società 4	526	○	Basilicata, Calabria, Campania, Marche, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Umbria	🌐	€300 - €12k
Società 5	488	○	Toscana, Umbria, Lazio	🌐	€390 - €19k
Società 6	468	🌐	Abruzzo, Emilia Romagna, Liguria, Marche, Puglia, Sicilia, Toscana, Umbria, Veneto	🌐	€2k - €24k
Società 7	284	○	Campania, Lazio, Liguria, Lombardia, Sardegna, Sicilia, Puglia, Toscana, Umbria, Veneto	🌐	€2k - €38k
Società 8	272	○	Campania, Lazio, Liguria, Lombardia, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Umbria	🌐	€1k - €140k
Società 9	254	○	Campania, Lazio, Lombardia, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Umbria, Veneto	🌐	€4k - €97k
Società 10	227	○	Campania, Lazio, Lombardia, Toscana, Sicilia, Sardegna	🌐	€2k - €385k
Società 11	220	○	Campania, Lazio, Lombardia, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Umbria	🌐	€1k - €31k
Società 12	208	○	Campania, Lazio, Liguria, Lombardia, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Umbria, Veneto	🌐	€2k - €138k
Società 13	208	○	Campania, Lazio, Lombardia, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Umbria, Veneto	🌐	€2k - €101k
Società 14	207	○	Campania, Lazio, Liguria, Lombardia, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Trentino Alto-Adige, Veneto	🌐	€847-€32k
Società 15	206	○	Campania, Lazio, Lombardia, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Trentino Alto-Adige, Umbria, Veneto	🌐	€10k - €385k
Società 16	153	●	Puglia, Sicilia, Toscana	🌐	€2k - €101k
Società 17	127	●	Lazio, Toscana, Umbria, Veneto	🌐	n.a.
Società 18	124	○	Abruzzo, Lazio, Marche, Puglia, Sicilia, Toscana, Umbria	🌐	€490 - €7k
Società 19	109	○	Campania, Emilia Romagna, Marche, Puglia, Sicilia, Toscana, Umbria	🌐	€595 - €5k
Società 20	31	○	Puglia, Toscana, Umbria	🌐	€1k - €11k
Società 21	27	○	Campania, Lombardia, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana	🌐	€2k - €84k
Società 22	23	○	Lazio, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Umbria	🌐	€3k - €9k
Società 23	14	○	Campania, Lombardia, Puglia, Sicilia, Toscana, Umbria	🌐	€7k - €15k

Fonte: elaborazione del management sulla base dei dati disponibili sui siti delle società

A completamento del posizionamento competitivo di seguito si riporta uno schema delle cinque forze di Porter elaborato dal management dell'Emittente.



2.3. SWOT Analysis

A giudizio del management dell'Emittente, nel corso del periodo di riferimento e fino alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha beneficiato di alcuni vantaggi competitivi ed opportunità a cui hanno fatto da contraltare alcuni elementi di debolezza e di minaccia.

Di seguito si riporta, in forma grafica, un'analisi dei principali punti di forza e di debolezza dell'Emittente, nonché le principali opportunità e minacce per il *business* dell'Emittente.



Fonte: elaborazione del management

3. FATTI IMPORTANTI NELL'EVOLUZIONE DELL'ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO

Emma Villas è stata costituita in data 4 luglio 2006 e in data 13 luglio 2023 è stata deliberata dall'assemblea dei soci la trasformazione in società per azioni (per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Parte V, del presente Documento di Ammissione).

Alla Data del Documento di Ammissione, Emma Villas è controllata dal dott. Giammarco Bisogno, Amministratore Delegato dell'Emittente, e detiene partecipazioni di controllo in EMV International (83%) e Emma Villas Eventi S.r.l. (70% - società inattiva alla Data del Documento di Ammissione).

I fatti rilevanti nell'evoluzione dell'Emittente dalla sua costituzione e sino alla Data del Documento di Ammissione sono di seguito brevemente sintetizzati:

2013

- primo spot televisivo e prima campagna televisiva trasmessa sull'emittente "Sky"
- registrazione dei marchi figurativi "Rent Tuscany" e "Emma Villas"

2015

- ampliamento dell'offerta commerciale tramite l'introduzione di taluni servizi alla propria clientela *guest*

2017

- lancio del primo Emma Villas Tour, evento rivolto ai proprietari di ville, tenutosi a Firenze, Chianciano, Pesaro e Catania

2018

- *restyling* dello spot televisivo e organizzazione del secondo Emma Villas Tour a Milano, Firenze, Roma, Lecce e Catania

2019-2021

- investimenti nella creazione di una rete di agenti e di *dealer* con presenza capillare sul territorio, nello sviluppo dell'App Emma e nell'implementazione di un nuovo sistema CRM
- acquisizione di una partecipazione di maggioranza (66%) nel capitale sociale in EMV International
- sottoscrizione, con primarie compagnie assicurative, di talune convenzioni assicurative di cui possono beneficiare i clienti *host* e *guest* dell'Emittente

2023

- acquisizione di un'ulteriore partecipazione nel capitale sociale di EMV International, tale da raggiungere una partecipazione pari all'83%

4. STRATEGIA E OBIETTIVI

Il Gruppo intende proseguire nella sua strategia di crescita e di sviluppo al fine di accrescere il proprio posizionamento competitivo sul mercato. Il Gruppo si propone di perseguire i propri obiettivi di sviluppo mediante le seguenti azioni strategiche:

(i) **Acquisizione diretta di nuove ville**

Il Gruppo 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.

Il Gruppo, 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 architettonici e di *interior* e *exterior design*.

(ii) **Rafforzamento canali di vendita diretti e indiretti**

Il Gruppo intende 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. Il Gruppo 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*

(iii) Marketing e promozione

Il Gruppo intende avviare 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 del Gruppo), e delle attività di sponsorizzazione. In particolare l'Emittente 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*.

(iv) Rafforzamento della rete indiretta di "acquisizione" di immobili in Italia e all'estero

Il Gruppo intende sviluppare una nuova piattaforma dedicata all'estensione del portafoglio ville su regioni estere, con particolare focus su: Spagna, Francia, Grecia, Croazia e Corsica. Allo stesso tempo, il Gruppo mira a rafforzare la propria rete di *dealer* nel mercato domestico attraverso delle partnership con i principali dealer store presenti in Italia.

(v) Crescita per linee esterne

Il Gruppo 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*.

5. DIPENDENZA DELL'EMITTENTE DA BREVETTI O LICENZE, DA CONTRATTI INDUSTRIALI, COMMERCIALI O FINANZIARI, O DA NUOVI PROCEDIMENTI DI FABBRICAZIONE

5.1. Marchi, brevetti o licenze

Fermo restando quanto descritto nei paragrafi che precedono, alla Data del Documento di Ammissione non si segnala, da parte dell'Emittente, alcuna dipendenza da brevetti, marchi o licenze.

Per quanto concerne i marchi del Gruppo Emma Villas, il primo marchio del Gruppo incide per la quasi totalità dei ricavi dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022² e per la quasi totalità dei ricavi alla data del 30 giugno 2023³.

5.2 Clienti e fornitori

Alla Data del Documento di Ammissione, a giudizio dell'Emittente, l'attività del Gruppo Emma Villas non dipende da contratti e/o rapporti commerciali con fornitori e clienti.

5.3. Contratti di finanziamento

Fermo restando quanto descritto nella Sezione Prima, Parte XVII, Capitolo 2, del presente Documento di Ammissione, alla Data del Documento di Ammissione non si segnala, da parte dell'Emittente, alcuna dipendenza da contratti finanziari o di finanziamento.

6. Fonti delle dichiarazioni formulate dall'Emittente riguardo alla propria posizione concorrenziale

Le dichiarazioni dell'Emittente riguardo la propria posizione concorrenziale sono fondate su stime, sulla dimensione del mercato di riferimento e sul posizionamento competitivo di Emma Villas, nonché su valutazioni di mercato e comparazioni con le imprese concorrenti. Tali stime, ove non diversamente specificato, sono state formulate direttamente dall'Emittente sulla base della sua esperienza, della conoscenza specifica del settore di appartenenza e dell'elaborazione di dati reperibili sul mercato.

² Fonte: elaborazioni del *management* dell'Emittente.

³ Fonte: elaborazioni del *management* dell'Emittente.

7. INVESTIMENTI

7.1. Investimenti rilevanti effettuati dall'Emittente (nell'ultimo triennio o per il periodo a cui si riferiscono le informazioni finanziarie fino alla Data del Documento di Ammissione)

Si riportano di seguito gli investimenti realizzati dall'Emittente per i periodi e gli esercizi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nella Sezione Prima, Capitolo 3 del Documento di Ammissione.

Gli investimenti dell'Emittente relativi alle "Immobilizzazioni Immateriali" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021 sono riportati nella seguente tabella:

Imm. Immateriali (Dati in Euro/000)	Costi di impianto e di ampliamento	Altre immobilizzazioni Immateriali	Totale
Incrementi 2022	165	98	264
Incrementi 2021	243	–	243

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 gli investimenti in "Immobilizzazioni Immateriali" sono pari ad Euro 264 migliaia e, in particolare, ad *Costi di impianto e di ampliamento* relativi a costi di consulenza sostenuti al fine di ampliare la capacità operativa dell'azienda sia tramite l'accrescimento delle competenze interne che tramite lo sviluppo del progetto Re-Home e lo sviluppo di nuovi algoritmi di valutazione delle strutture ricettive per Euro 165 migliaia e ad *Altre immobilizzazioni immateriali* per Euro 98 migliaia relativo a migliorie su beni di terzi.

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, gli investimenti in "Immobilizzazioni Immateriali" sono pari ad Euro 243 migliaia relativi a spese di sviluppo per progetti interni.

Gli investimenti dell'Emittente relativi alle "Immobilizzazioni Materiali" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021 sono riportati nella seguente tabella:

Imm. Materiali (Dati in Euro/000)	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale
Incrementi 2022	1	12	–	14
Incrementi 2021	–	–	4	4

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 gli investimenti in "Immobilizzazioni Materiali" sono pari ad Euro 14 migliaia e, in particolare, ad *Attrezzature industriali e commerciali* nonché (i) 19 colonnine Wallbox per ricarica di auto elettriche per Euro 11 migliaia e (ii) un defibrillatore *lifepack* per Euro 1 migliaia e ad *Impianti e macchinari* per Euro 1 migliaia relativo a 2 condizionatori d'aria.

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, gli investimenti in "Immobilizzazioni Materiali" sono pari ad Euro 4 migliaia relativi a 4 notebook e 10 tablet.

Gli investimenti dell'Emittente relativi alle "Immobilizzazioni Finanziarie" per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021 sono riportati nella seguente tabella:

Imm. Finanziarie (Dati in Euro/000)	Partecipazioni	Crediti immobilizzati	Totale
Incrementi 2022	67	0	68
Incrementi 2021	370	–	370

Le "Immobilizzazioni Finanziarie" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 sono pari ad Euro 68 migliaia e sono relative alla voce "Partecipazioni in imprese controllate". Nello specifico, tali investimenti sono conseguenza all'aumento della percentuale di partecipazione nella società EMV International L.t.d., di cui l'Emittente detiene una partecipazione del 83% del capitale sociale al 31 dicembre 2022. L'Emittente ha inoltre capitalizzato *Crediti Immobilizzati* per meno di Euro 1 migliaia.

Le "Immobilizzazioni Finanziarie" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 sono pari ad Euro 370 migliaia e sono relative alla voce "Partecipazioni in imprese controllate". Nello specifico, tali investimenti sono conseguenza (i) dell'aumento della percentuale di partecipazione nella società Emmina, tramite il quale l'Emittente entra in possesso del 100% del capitale sociale,

per Euro 200 migliaia, (ii) dell'acquisto del 66% delle quote di EMV International per Euro 169 migliaia e (ii) dell'incremento della partecipazione in Le ville di Chiara per Euro 1 migliaio.

7.2. Investimenti rilevanti in corso di realizzazione e futuri

Alla Data del Documento di Ammissione, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente non ha deliberato l'esecuzione di investimenti in corso di realizzazione.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha in essere alcun investimento futuro oggetto di impegno definitivo e vincolante.

7.3. Informazioni riguardanti le *joint ventures* e le imprese in cui l'Emittente detiene una quota di capitale tale da poter avere un'incidenza notevole

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non è parte di alcuna *joint venture* e non detiene partecipazioni tali da poter avere un'incidenza notevole.

7.4. Problemi ambientali che possono influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non è a conoscenza di problematiche ambientali tali da influire in maniera significativa sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali.

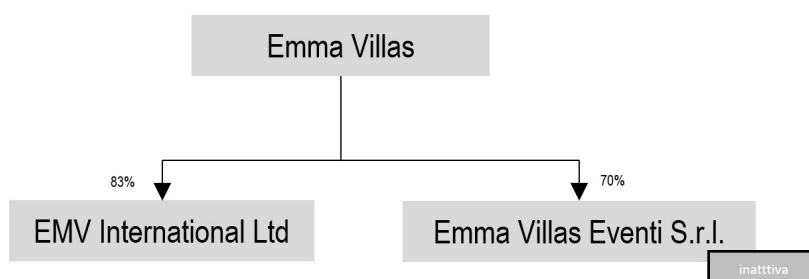
PARTE VII – STRUTTURA ORGANIZZATIVA

1. DESCRIZIONE DEL GRUPPO A CUI APPARTIENE L'EMITTENTE

L'Emittente è la società a capo del Gruppo Emma Villas.

Alla Data del Documento di Ammissione il Gruppo è costituito, oltre che dall'Emittente, da EMV International società controllata direttamente (di cui Emma Villas detiene una quota pari al 83% del relativo capitale sociale) nonché da Emma Villas Eventi S.r.l. (inattiva alla Data del Documento di Ammissione).

La seguente *chart* riepiloga in forma grafica le diverse entità del Gruppo alla Data del Documento di Ammissione.



Di seguito viene riepilogata la struttura del Gruppo Emma Villas alla Data del Documento di Ammissione, con indicazione delle principali attività svolte da ciascuna società nonché con indicazione – ove applicabile – dei principali indicatori di *performance* estratti dal bilancio al 31 dicembre 2022 con riferimento a Emma Villas S.p.A., e al 30 settembre 2022 con riferimento a EMV International Ltd.

Società	% di capitale sociale detenuta direttamente o indirettamente dall'Emittente	Paese di costituzione	Principale attività	Valore della produzione (euro)	Patrimonio netto (euro)	Risultato di esercizio (euro)
Emma Villas S.p.A.	--	Italia	Attività di agenzie di viaggi e turismo	28.873.171	5.784.538	168.047
EMV International LTD	83	Inghilterra	Affitto di ville ai fini turistici	1.111.597	30.883	30.769
Emma Villas Eventi S.r.l.	70	Italia	Realizzazione, gestione e amministrazione di impianti sportivi e strutture recettive Inattiva alla Data del Documento di Ammissione	-	-	-

Si precisa che, in data 25 settembre 2023 l'Emittente e Follia S.r.l. hanno sottoscritto un contratto preliminare di compravendita ai sensi del quale l'Emittente si è impegnata a cedere e Follia si è impegnata ad acquistare una partecipazione rappresentativa del 70% del capitale sociale detenuta dall'Emittente in Emma Villas Eventi S.r.l. Il perfezionamento della cessione è previsto avvenga entro il 31 dicembre 2023. Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Parte XVII del Documento di Ammissione.

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente è controllata da Giammarco Bisogno (per maggiori dettagli sulla composizione del capitale sociale dell'Emittente si rimanda alla Sezione Prima, Parte XIV, Capitolo 2, del Documento di Ammissione).

L'Emittente, in quanto società a capo del Gruppo Emma Villas, svolge attività di direzione e coordinamento, ai sensi degli articoli 2497 e seguenti cod. civ., nei confronti delle società del Gruppo.

Le disposizioni del Capo IX del Titolo V del Libro V del Codice Civile (articoli 2497 e seguenti) prevedono, tra l'altro, una responsabilità diretta della società che esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti dei creditori sociali delle società soggette alla direzione e coordinamento, nel caso in cui la società che esercita tale attività – agendo nell'interesse imprenditoriale proprio o altrui, in violazione dei principi di corretta gestione societaria e imprenditoriale – cagioni, nei confronti dei creditori sociali, una lesione all'integrità del patrimonio delle controllate. Tale responsabilità non sussiste quando il danno risulti *(i)* mancante, alla luce del risultato complessivo dell'attività di direzione e coordinamento, ovvero *(ii)* integralmente eliminato anche a seguito di operazioni a ciò dirette. La responsabilità diretta della società che esercita attività di direzione e coordinamento è, inoltre, sussidiaria (essa può essere, pertanto, fatta valere solo se i creditori sociali non sono stati soddisfatti dalla società soggetta alla attività di direzione e coordinamento) e può essere estesa, in via solidale, a chi abbia comunque preso parte al fatto lesivo e, nei limiti del vantaggio conseguito, a chi ne abbia consapevolmente tratto beneficio.

L'articolo 2497-*bis* prevede altresì una responsabilità degli amministratori della società oggetto di direzione e coordinamento che omettano di porre in essere gli adempimenti pubblicitari di cui al suddetto articolo per i danni che la mancata conoscenza di tali fatti arrechi ai terzi.

Per quanto riguarda i finanziamenti effettuati a favore di società da chi esercita attività di direzione e coordinamento nei loro confronti o da altri soggetti a essa sottoposti, si noti quanto segue: *(i)* i finanziamenti – in qualunque forma effettuati – concessi in un momento in cui, anche in considerazione del tipo di attività esercitata dalla società, risulta un eccessivo squilibrio dell'indebitamento rispetto al patrimonio netto oppure una situazione finanziaria della società nella quale sarebbe ragionevole un conferimento, sono considerati finanziamenti postergati, con conseguente rimborso postergato rispetto alla soddisfazione degli altri creditori; e *(ii)* qualora il rimborso di detti finanziamenti intervenga nell'anno precedente la dichiarazione di fallimento, i finanziamenti devono essere restituiti.

Alla Data del Documento di Ammissione, il *management* della Società ritiene che la stessa non dipenda da altri soggetti all'interno del Gruppo.

2. SOCIETÀ CONTROLLATE E PARTECIPATE DALL'EMITTENTE

Si riporta di seguito una breve descrizione dell'Emittente e delle società controllate dalla stessa.

Emma Villas S.p.A. – È una società di diritto italiano ed è a capo del Gruppo Emma Villas. Svolge principalmente attività di agenzia di viaggi e turismo, ivi comprese tutte le attività inerenti alla promozione, lo sviluppo e l'esercizio del turismo nazionale e internazionale. L'Emittente è stata costituita in data 4 luglio 2006. Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato è pari a euro 60.000. Nell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2022 l'Emittente ha conseguito un utile di euro 168.047, ha registrato un patrimonio netto positivo di euro 5.784.538 e un indebitamento finanziario netto pari a euro 1.814.000.

EMV International LTD – È una società di diritto inglese e svolge principalmente attività di affitto di ville a fini turistici. La società è stata costituita in data 23 settembre 2021. Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato è pari a GBP 100. Nell'esercizio sociale chiuso al 30 settembre 2022 ha conseguito un utile di euro 30.769, ha registrato un patrimonio netto positivo di euro 30.883 e un indebitamento finanziario netto pari a euro 31.430.

Emma Villas Eventi S.r.l. – È una società di diritto italiano. Svolge principalmente attività di realizzazione, gestione e amministrazione di impianti sportivi e strutture recettive. È stata costituita in data 27 gennaio 2015. Il capitale sociale interamente sottoscritto è pari a euro 10.000. Alla Data del Documento di Ammissione la società è inattiva.

1. CONTESTO NORMATIVO

Nello svolgimento della propria attività l'Emittente ritiene di operare in sostanziale conformità alla normativa di riferimento e, alla Data del Documento di Ammissione, non è a conoscenza di modifiche alla suddetta normativa che possano avere impatti significativi sull'operatività aziendale.

Si riportano di seguito le normative maggiormente rilevanti per l'attività dell'Emittente e del Gruppo Emma Villas.

1.1. Locazioni brevi

Si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online. Inoltre, a norma dell'art. 1 co. 595 della legge di bilancio 2021 (L. 178/2020) si presume la natura imprenditoriale dell'operazione, in caso di destinazione alla locazione breve di più di 4 "appartamenti" per ciascun periodo di imposta.

A decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento in caso di opzione. Tale previsione si applica anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi. I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on-line mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, trasmettono i dati relativi ai contratti conclusi per il loro tramite. L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi a tali contratti è punita con la sanzione di cui all'articolo 11, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. La sanzione è ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.

Per assicurare il contrasto all'evasione fiscale, i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on-line, qualora incassino o intervengano nei pagamenti dei canoni o i corrispettivi relativi ai contratti richiamati, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto dell'accredito e provvedono al relativo versamento con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e alla relativa certificazione ai sensi dell'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322. Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime di cui al comma 2, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate sono stabilite le disposizioni attuative, incluse quelle relative alla trasmissione e conservazione dei dati da parte dell'intermediario. L'Agenzia delle entrate stipula, senza oneri a carico della stessa né del bilancio dello Stato, convenzioni con i soggetti che utilizzano in Italia i marchi di portali di intermediazione on-line al fine di definire le modalità di collaborazione per il monitoraggio delle locazioni concluse attraverso l'intermediazione dei medesimi portali.

Inoltre, ai sensi dell'art. 4, comma 5-ter, del D.L. 50/2017 il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo derivante dalle locazioni brevi, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, è responsabile del pagamento della relativa imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno, con diritto di rivalsa sui soggetti passivi, della presentazione della dichiarazione, nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale.

Infine, la nuova bozza del DDL sugli affitti brevi propone l'innalzamento delle sanzioni in relazione all'esposizione dei CIN (Codici Identificativo Nazionale) all'interno degli annunci; fino a Euro 5 mila per la mancata esposizione e fino a Euro 8 mila in caso di mancata richiesta del codice alla regione. Incrementano le sanzioni, fino a Euro 5 mila, anche per chi affitterà per una sola notte nelle zone territoriali omogenee che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Scende, inoltre, da 4 a 2 il limite di appartamenti, dello stesso proprietario, in locazione breve che sul territorio nazionale possono essere tassati con cedolare secca.

1.2. Normativa in materia di protezione dei dati personali

In data 25 maggio 2018 è diventato direttamente applicabile in tutti gli Stati membri dell'Unione europea il Regolamento UE 679/2016 (c.d. "**GDPR**") relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali. Il GDPR prevede, in particolare:

- (i) la configurazione del trattamento dei dati personali, sin dalla sua pianificazione, con l'applicazione di tutte le garanzie indispensabili al soddisfacimento dei requisiti previsti a tutela dei diritti degli interessati (cd. *Privacy by default and by design*) invertendo di fatto l'approccio al trattamento dei dati personali;
- (ii) la responsabilizzazione dei titolari del trattamento attraverso lo svolgimento di specifici adempimenti quali: l'effettuazione di analisi preventive sui rischi connessi al trattamento dei dati, la tenuta di un registro dei trattamenti ed un obbligo di notifica all'autorità di controllo in caso di violazione di dati personali;
- (iii) lo spostamento dell'intervento dell'autorità di controllo ad intervento "ex post";
- (iv) l'adozione da parte dei singoli titolari di misure tecniche, organizzative e logistiche adeguate al livello di rischio volte ad impedire l'accesso e l'utilizzo non autorizzato dei dati personali e delle attrezzature impiegate per il loro trattamento;
- (v) stringenti requisiti per il consenso richiesto, in specifici casi, agli interessati;
- (vi) diritti rafforzati per gli interessati, ivi incluso il diritto alla portabilità dei dati o il "diritto all'oblio", che prevede, in alcune circostanze, la cancellazione permanente dei dati personali dell'interessato;
- (vii) la valorizzazione dei ruoli privacy all'interno delle realtà imprenditoriali anche con l'introduzione della figura del Data Protection Officer; e
- (viii) l'introduzione di sanzioni amministrative pecuniarie che per alcune violazioni possono arrivare fino all'importo di Euro 20 milioni o al 4% del fatturato mondiale totale annuo dell'esercizio precedente, ove superiore.

In Italia, in data 19 settembre 2018, è entrato in vigore il Decreto Legislativo 10 agosto 2018, n. 101 ("**D.Lgs. 101/2018**"), che adegua le disposizioni del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (cd. "**Codice Privacy**") a quelle del GDPR. Tale decreto, in particolare, ha modificato il Codice Privacy eliminando le norme incompatibili con il GDPR ed introducendo specifiche disposizioni in alcuni ambiti determinati, tra cui in materia di sanzioni, piccole medie imprese e rapporti di lavoro. Il D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 (Codice della Privacy) include le norme relative alla protezione dei dati personali come modificato dal D. Lgs. 10 agosto 2018, n. 101 recante "Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati).

PARTE IX – INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

1. TENDENZE PIÙ SIGNIFICATIVE MANIFESTATESI RECENTEMENTE NELL'ANDAMENTO DELLA PRODUZIONE, DELLE VENDITE E DELLE SCORTE E NELL'EVOLUZIONE DEI COSTI E DEI PREZZI DI VENDITA ED EVENTUALI CAMBIAMENTI SIGNIFICATIVI DEI RISULTATI FINANZIARI DEL GRUPPO

Dalla chiusura del bilancio al 31 dicembre 2022 alla data del Data del Documento di Ammissione, ad avviso dell'Emittente, non risultano particolari informazioni su tendenze che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive del Gruppo Emma Villas.

2. EVENTUALI CAMBIAMENTI SIGNIFICATIVI DEI RISULTATI FINANZIARI DEL GRUPPO DALLA DATA DELL'ULTIMO ESERCIZIO INCLUSO NELLE INFORMAZIONI FINANZIARIE FINO ALLA DATA DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE

Dalla chiusura del bilancio al 31 dicembre 2022 alla Data del Documento di Ammissione non si sono verificati eventi tali da incidere significativamente sui risultati finanziari del Gruppo Emma Villas.

3. INFORMAZIONI SU TENDENZE, INCERTEZZE, RICHIESTE, IMPEGNI O FATTI NOTI CHE POTREBBERO RAGIONEVOLEMENTE AVERE RIPERCUSSIONI SIGNIFICATIVE SULLE PROSPETTIVE DELL'EMITTENTE ALMENO PER L'ESERCIZIO IN CORSO

Oltre a quanto indicato nella Sezione Prima, Parte IV – “*Fattori di rischio*”, l'Emittente non è a conoscenza di tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive della Società per l'esercizio in corso.

1. Principali modalità di calcolo dei dati al 30 giugno 2023

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha elaborato taluni dati relativi ai "Ricavi delle vendite e delle prestazioni", all'"EBITDA", alla "Perdita d'esercizio" ed all'Indebitamento Finanziario Netto per il periodo chiuso al 30 giugno 2023 (i "Dati Semestrali 2023").

I Dati Semestrali 2023 sono stati predisposti sulla base dei bilanci di verifica di pre-chiusura dell'Emittente al 30 giugno 2023 sulla base dei criteri di seguito sintetizzati.

Per quanto riguarda i *Ricavi delle vendite e delle prestazioni*, sono stati considerati i dati di competenza economica del periodo al 30 giugno 2023.

Per quanto riguarda l'*EBITDA*, i costi relativi alle materie prime, ai servizi, ai godimenti di beni di terzi, al personale ed alle altre voci di costo sono stati stimati tenendo in considerazione i dati di competenza economica al 30 giugno 2023.

Per quanto riguarda l'Indebitamento Finanziario Netto, è stato effettuato un confronto tra le risultanze contabili e gli estratti conti dei rapporti bancari in essere, al fine di verificare le opportune rettifiche ed eventuali registrazioni contabili da modificare al 30 giugno 2023.

2. Dati del Gruppo al 30 giugno 2023

Si segnala che i Dati Semestrali 2023 non tengono conto di eventuali fatti di rilievo che potrebbero accadere successivamente alla data del Documento di Ammissione e prima dell'approvazione della Relazione semestrale al 30 giugno 2023. Infatti, per effetto di eventi successivi o di informazioni non disponibili o non conosciute alla data di approvazione della stessa, potrebbero verificarsi scostamenti (anche significativi) fra i valori consuntivi relativi alla situazione intermedia chiusa al 30 giugno 2023 e i Dati Semestrali 2023.

I dati elaborati sono i seguenti: (i) Ricavi delle vendite e delle prestazioni al 30 giugno 2023 non inferiori ad euro 7,5 milioni, (ii) un EBITDA negativo stimato non superiore ad euro 2,2 milioni, (iii) una Perdita d'esercizio non superiore ad euro 3,0 milioni e (iv) un Indebitamento Finanziario Netto (*cash positive*) non inferiore ad euro 14,0 milioni. La perdita sub (iii) che precede determinerebbe – 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 1 milione 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.

Nel processo di verifica del presupposto della continuità aziendale il Consiglio ha quindi attentamente valutato i risultati raggiunti dall'attività del periodo ed i dati confortanti relativi alle prenotazioni raccolte e ai dati gestionali di periodo al 31 agosto 2023.

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 dell'Emittente e del Gruppo 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.

3. Dichiarazione degli amministratori dell'Emittente e dell'Euronext Growth Advisor ai sensi del Regolamento Euronext Growth Milan

Tenuto conto di quanto esposto nei precedenti Capitoli 1 e 2 che precedono, gli amministratori dell'Emittente dichiarano che i Dati Semestrali 2023 sono stati formulati dopo attenti ed approfonditi esami e indagini.

A tal riguardo, si segnala che, ai fini di quanto previsto nella scheda due, lett. e) punto iii) del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, l'Euronext Growth Advisor ha confermato che è ragionevolmente convinto che i Dati Semestrali 2023 inclusi nella presente Parte X sono stati formulati dopo attento e approfondito esame da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente stesso dei dati economici e finanziari a disposizione.

I risultati effettivi potranno differire in misura anche significativa rispetto ai Dati Semestrali 2023 in relazione a una molteplicità di fattori, per la maggioranza al di fuori del controllo dell'Emittente (si veda, a tal proposito, anche la Parte IV "Fattori di Rischio" del presente Documento di Ammissione per un'illustrazione dei rischi).

PARTE XI – ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI SORVEGLIANZA E ALTI DIRIGENTI

4. INFORMAZIONI SUGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI SORVEGLIANZA E ALTI DIRIGENTI

4.1. Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'articolo 19 dello Statuto Sociale, la gestione di Emma Villas è affidata ad un Consiglio di Amministrazione composto da un numero di membri compreso tra 3 e 9, secondo quanto di volta in volta stabilito dall'Assemblea dei Soci. Gli amministratori durano in carica per il periodo indicato dall'Assemblea al momento della loro nomina, sino ad un massimo di 3 esercizi sociali. Essi scadono dalla carica alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

Gli amministratori devono risultare in possesso dei requisiti di eleggibilità, professionalità e onorabilità previsti dalla legge e da altre disposizioni applicabili. Almeno n. 1 amministratore (o il diverso numero di volta in volta stabilito dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan), in caso di Consiglio di Amministrazione con composizione fino a n. 7 membri, ovvero n. 2 amministratori (o il diverso numero di volta in volta stabilito dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan), in caso di Consiglio di Amministrazione con composizione superiore a n. 7 membri, devono inoltre possedere i requisiti di indipendenza ai sensi dell'articolo 148, terzo comma, del TUF, come richiamato dall'articolo 147-ter, quarto comma, del TUF e devono essere scelti tra i candidati che siano stati preventivamente individuati o valutati positivamente dall'*Euronext Growth Advisor* della Società.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione è composto da 5 membri eletti dall'Assemblea dei Soci in data 13 luglio 2023 (sulla base delle disposizioni statutarie in vigore alla data della relativa nomina) e resterà in carica sino alla data della riunione dell'Assemblea Soci chiamata ad approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.

L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione è pertanto la seguente.

<i>Carica</i>	<i>Nome e cognome</i>	<i>Luogo di nascita</i>	<i>Data di nascita</i>
Presidente e Amministratore Delegato ⁽¹⁾	Giammarco Bisogno	Chiusi (SI)	10 settembre 1967
Consigliere con deleghe ⁽¹⁾	Monia Lupi	Chiusi (SI)	15 febbraio 1972
Consigliere	Giovanni Tordi	Orvieto (TR)	29 novembre 1965
Consigliere	Raffaele Romanucci	Afragola (NA)	11 ottobre 1969
Consigliere ⁽²⁾	Duccio Galletti	Milano (MI)	11 gennaio 1958

⁽¹⁾ *Amministratore esecutivo.*

⁽²⁾ *Amministratore munito dei requisiti di indipendenza ai sensi dell'articolo 148, terzo comma, del TUF.*

I componenti del Consiglio di Amministrazione sono tutti domiciliati per la carica presso la sede legale dell'Emittente.

In data 26 luglio 2023, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, in ossequio alle previsioni dell'articolo 6-bis del Regolamento Emittenti Euronext Growth, ha provveduto a verificare la sussistenza (i) dei requisiti prescritti dalla normativa vigente per tale carica nonché i requisiti di onorabilità previsti dall'articolo 147-quinquies del TUF in capo a tutti gli amministratori, (ii) dei requisiti di indipendenza previsti dall'articolo 148, comma 3, del TUF, come richiamato dall'articolo 147-ter, comma 4, del TUF in capo al Dott. Duccio Galletti.

Di seguito si riporta una breve biografia degli attuali membri del Consiglio di Amministrazione, dalla quale emergono le competenze e le esperienze maturate in materia di gestione aziendale:

Giammarco Bisogno:

Giammarco Bisogno è nato a Chiusi (SI) il 10 settembre 1967. Dopo aver concluso gli studi conseguendo il diploma di maturità all'Istituto Tecnico Geometri di Orvieto (TR) ha acquisito la qualifica di agente immobiliare. Inizia la sua carriera presso

l'Agenzia Immobiliare MB di Chiusi, fondata dal padre nel 1979. Nei primi anni 2000 inizia la sua attività imprenditoriale investendo nel settore degli affitti turistici e inizia a proporre al mercato ville in Toscana e Umbria. Dopo i primi anni di forte crescita del portfolio di proprietà, nel 2006 costituisce Emma Villas e inizia la vera espansione in tutto il territorio nazionale, grazie ad importanti sinergie e collaborazioni. Tra il 2009 e il 2013 affronta e supera la crisi economica internazionale grazie ad innovazioni e ad investimenti nel *marketing* mirati. Alla guida dell'azienda verso un costante incremento del portfolio e dell'organico ampliando anche gli spazi lavorativi dell'head quarter, si affaccia al mondo sportivo, costituendo la società che ha portato la squadra di volley maschile, Emma Villas Volley, a conquistare la massima categoria (nel 2018).

Monia Lupi:

Monia Lupi è nata a Chiusi (Siena) il 15 Febbraio 1972. Ha conseguito il diploma di Ragioneria nel 1991. Dai primi anni Novanta matura le prime esperienze lavorative nei reparti amministrativo-contabili di aziende locali. Dal 2002 si affaccia al settore turistico ricoprendo il ruolo di responsabile amministrativo. In Emma Villas dal 2007 è esperta nella gestione di reparti amministrativi complessi, specializzata nell'elaborazione e controllo dei bilanci aziendali, nella gestione delle operazioni di cassa e delle operazioni finanziarie, nel monitoraggio delle spese e dei costi, nella preparazione delle dichiarazioni fiscali e gestione della contabilità generale e analitica, nonché nell'analisi delle performance, nella redazione dei piani finanziari e dei budget aziendali. Collabora con i vari dipartimenti dell'azienda, compreso il reparto marketing per la pianificazione e l'analisi dei costi delle campagne pubblicitarie.

Giovanni Tordi:

Giovanni Tordi è nato il 29 novembre 1965 a Orvieto (TR) e ha conseguito la laurea in Economia Aziendale presso l'Università La Sapienza a Roma nel 1990. È esperto di *marketing* strategico, sviluppo, sostenibilità e innovazione avendo lavorato per oltre 30 anni in aziende leader a livello internazionale e nazionale, tra cui Burson-Marsteller (controllata del gruppo WPP) Capitalia e Unicredit, nonché come senior advisor in diversi settori per organizzazioni multinazionali e istituzioni europee. Nel 2019 inizia a collaborare con Emma Villas.

Raffaele Romanucci:

Raffaele Romanucci è nato il 11 ottobre 1969 ad Afragola (NA). Ha conseguito la laurea in Economia presso l'Università di Napoli ed è revisore legale dei conti, dottore commercialista. Dal 2004 è iscritto all'Albo dei Dottori commercialisti ed esercita la professione di dottore commercialista. Dal 2018 fa parte della Commissione dell'ODCEC di Prato "Internazionalizzazione e finanza agevolata". Attualmente si occupa di consulenza tributaria, societaria, aziendale, con particolare riferimento alle pianificazioni fiscali, controllo di gestione, internazionalizzazioni e procedure concorsuali. Svolge incarichi come Revisore presso aziende private, Curatore/Commissario Liquidatore presso la sez. Fallimentare del Tribunale di Prato ed è membro di Organismi di Vigilanza ai sensi del D.Lgs 231/2001.

Duccio Galletti:

Duccio Galletti è nato l'11 gennaio 1958 a Milano, dove ha conseguito la laurea in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi con la votazione di 110 e lode. Dopo alcune esperienze in banche d'affari internazionali (The Chase Manhattan Bank e Barclays) nel 1987 ha partecipato, insieme ad un gruppo di dirigenti, alla fondazione di Akros S.p.A. (in seguito diventata Banca Akros) ricoprendo ruoli dirigenziali in ambito Corporate Finance e Derivati Regolamentati.

Non si ravvisano rapporti di parentela di cui al libro I, Titolo V del Codice Civile tra i membri del Consiglio di Amministrazione, né tra questi ed i componenti del Collegio Sindacale.

Alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente, nessuno dei componenti il Consiglio di Amministrazione della Società:

- (a) ha subito condanne in relazione a reati di frode nei 5 anni precedenti la pubblicazione del Documento di Ammissione;
- (b) è stato dichiarato fallito o sottoposto a procedure concorsuali o è stato associato, nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi, a procedure di bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione non volontaria nel corso dei 5 anni precedenti;
- (c) ha subito incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) né interdizione da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o vigilanza della Società o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente nei 5 anni precedenti la pubblicazione del Documento di Ammissione.

Si segnala che il dott. Raffaele Romanucci ha ricoperto o ricopre, alla Data del Documento di Ammissione, il ruolo di liquidatore giudiziale nelle seguenti procedure concorsuali: (i) conc. prev. Prefabbricati Edili S.r.l. – n. 48/2013 – decreto del 4 marzo 2015 – Tribunale di Prato (in corso); (ii) conc. prev. Cirri S.r.l. – n. 7/2014 – decreto del 3 giugno 2015 – Tribunale di Prato (terminato nel 2021).

A giudizio dell'Emittente, l'Euronext Growth Advisor opera in modo indipendente dagli attuali componenti del Consiglio di Amministrazione della Società.

Nessun membro del Consiglio di Amministrazione o familiare dello stesso possiede prodotti finanziari collegati all'andamento delle Azioni Ordinarie o comunque di strumenti finanziari collegati all'Ammissione

La seguente tabella indica le società di capitali o di persone, diverse dall'Emittente, in cui i membri del Consiglio di Amministrazione siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci negli ultimi cinque anni, con l'indicazione circa il loro *status* alla Data del Documento di Ammissione.

Nome	Società	Carica / Partecipazione	Status
Giammarco Bisogno	Emmina S.r.l.	Amministratore Unico Socio	Cessata Cessata
	Le Ville di Chiara S.r.l.	Amministratore Unico Socio	Cessata Cessata
	Emma Villas Vitt. S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In essere
	Emma Villas Eventi S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Follia S.r.l.	Amministratore Unico Socio	In essere In essere
Giovanni Tordi	Gap Company S.r.l.s.	Amministratore Unico Socio	In essere In essere
Monia Lupi	Emma Villas Vitt. S.r.l.	Amministratore	In essere
Raffaele Romanucci	-	-	-
Duccio Galletti	Circolo Velico Lido di Camaiore SSD a RL	Socio	In essere

Il Consiglio di Amministrazione, in data 26 luglio 2023, ha conferito al Presidente e Amministratore Delegato Giammarco Bisogno e al Consigliere con deleghe Monia Lupi specifici poteri di ordinaria amministrazione, con facoltà di subdelega, attribuendo tali poteri con specifici limiti per materia e per valore superati i quali l'operazione dovrà in ogni caso essere sottoposta alla valutazione del Consiglio di Amministrazione in composizione collegiale.

È stato altresì previsto l'obbligo in capo ai consiglieri delegati di riferire all'organo amministrativo sull'operato svolto con scadenza almeno trimestrale.

Al Consiglio di Amministrazione in funzione collegiale, oltre alle competenze a esso attribuite dalla legge o dallo Statuto Sociale, sono riservate le seguenti materie, ove le relative operazioni non siano già previste nel *budget* o nel *business plan*:

- l'approvazione del *budget* e del *business plan*;
- l'acquisto, la vendita, la permuta o comunque la cessione a titolo definitivo sotto qualsiasi forma – con espressa inclusione delle operazioni di conferimento e scorporo – di diritti su immobilizzazioni immateriali di valore unitario superiore ad euro 500.000 per singola operazione;
- la concessione a terzi di licenze di uso di immobilizzazioni immateriali di proprietà della Società ovvero di *tangibles* o *intangibles* (concessioni, autorizzazioni, licenze etc.) il cui valore per singola operazione superi l'importo complessivo di euro 500.000;

- l'acquisto, la vendita, la permuta o comunque la cessione a titolo definitivo sotto qualsiasi forma – con espressa inclusione delle operazioni di conferimento e scorporo – di beni immobili e diritti reali immobiliari il cui valore per singola operazione superi l'importo complessivo di euro 500.000;
- la locazione (passiva) di beni immobili di proprietà e relativi diritti reali immobiliari per importi superiori ad euro 500.000 per singola operazione;
- l'acquisto e la vendita di beni mobili di investimento quali macchinari, impianti, mezzi per l'organizzazione del lavoro per importi superiori ad euro 500.000 per singola operazione;
- l'adozione di piani di incentivazione a lungo termine basati su strumenti finanziari;
- l'esperimento di procedure di mobilità e licenziamento collettivo;
- l'assunzione, la revoca ed il licenziamento di personale dipendente (incluso quello dirigente) così come la definizione del relativo trattamento economico per importi superiori ad euro 500.000 per singola operazione, avendo considerazione della retribuzione annuale lorda;
- la concessione e/o l'assunzione e/o perfezionamento, in Italia ed all'estero, di mutui, finanziamenti ed altre operazioni di fido, anche a tempo indeterminato, in euro od in altra divisa, ed in generale l'assunzione di debiti finanziari sotto qualsiasi forma, per importi superiori ad euro 1.000.000 per singola operazione e fatte salve le operazioni di finanziamento "salvo buon fine", i *factoring* e le cessioni di credito rientranti nella gestione normale/caratteristica della Società;
- la concessione e la relativa costituzione di garanzie reali e/o personali sotto qualsiasi forma con espressa eccezione delle garanzie che rientrino nella gestione normale/caratteristica della Società e che comunque siano collegate ad un indebitamento superiore ad euro 1.000.000 per singola operazione;
- la conclusione, la modifica ed il recesso da contratti di locazione finanziaria per importi superiori ad euro 1.000.000 per singola operazione;
- l'acquisto, la sottoscrizione, la vendita, la permuta, la cessione o la disposizione sotto qualsiasi forma, anche parziale, di partecipazioni sociali o altre interessenze, anche non di controllo, in società, enti o imprese, valori mobiliari, obbligazioni e titoli a reddito fisso nonché l'acquisto e la cessione di aziende e/o rami d'azienda o universalità di beni mobili di valore superiore ad euro 500.000 per singola operazione;
- la sottoscrizione, modifica o estinzione di contratti di affitto di azienda o rami d'azienda, sia attivi che passivi, di valore unitario superiore ad euro 500.000 per singola operazione;
- la conclusione e la modifica di contratti commerciali passivi che determinino impegni finanziari per la Società superiori ad euro 500.000 per singola operazione;
- l'esercizio e la rinuncia a diritti di opzione o prelazione su partecipazioni sociali (azioni, quote, warrant, obbligazioni convertibili o *cum warrant*) o altre interessenze di qualsiasi tipo, anche non di controllo, in società, enti o imprese che determinino impegni di spesa per la Società superiori ad euro 500.000 per singola operazione;
- la conclusione e/o la modifica di contratti di consulenza ovvero il conferimento di incarichi professionali con impegni finanziari superiori ad euro 500.000 per singola operazione;
- la sottoscrizione e la risoluzione di accordi transattivi, in conciliazioni e transazioni, giudiziali e stragiudiziali in qualunque tipo di controversia per importi superiori ad euro 500.000 per singola operazione;
- l'approvazione di qualsivoglia operazione non altrimenti prevista nei punti che precedono e che comporti investimenti, impegni di spesa e/o passività potenziali superiori ad euro 500.000 per singola operazione;
- la nomina e la revoca degli amministratori delegati, nonché l'attribuzione dei compensi agli amministratori dotati di particolari incarichi ai sensi dell'art. 2389 del codice civile così come l'attribuzione e la revoca delle relative deleghe di gestione;
- le operazioni con parti correlate ai sensi della relativa procedura della Società e, in generale, le operazioni in conflitto di interesse;
- l'approvazione e la modifica dei regolamenti interni alla Società, ivi incluso il regolamento per le operazioni con parti correlate;
- il conferimento di istruzioni di voto e del potere di rappresentanza nelle assemblee delle società partecipate per operazioni che comportino il superamento dei limiti di spesa sopra previsti in relazione alla singola tipologia di operazione;
- tutte le materie che per legge o per statuto possono essere delegate dall'assemblea al Consiglio di Amministrazione.

Ai sensi dell'articolo 19 dello Statuto Sociale, all'organo amministrativo è data altresì la facoltà, ferma restando la concorrente competenza dell'Assemblea dei Soci, di assumere le deliberazioni (i) concernenti la fusione e la scissione nei casi previsti dagli articoli 2505 e 2505-bis c.c., l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie, l'indicazione di quali tra gli amministratori

hanno la rappresentanza della Società, la riduzione del capitale sociale in caso di recesso del socio, gli adeguamenti statuari a disposizioni normative, il trasferimento della sede sociale nel territorio nazionale, il tutto ai sensi dell'articolo 2365, secondo comma, c.c., nonché (ii) in relazione all'emissione di obbligazioni convertibili o con *warrant* a seguito di procedimento indiretto ovvero qualora la conversione o l'opzione riguardi azioni proprie della Società ovvero già in circolazione.

4.2. Collegio Sindacale

Ai sensi dell'articolo 26 dello Statuto Sociale, la gestione della Società è controllata da un Collegio Sindacale costituito da 3 membri effettivi e 2 supplenti, in possesso dei requisiti di legge.

Il Collegio Sindacale dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione è stato nominato dall'Assemblea dei Soci di Emma Villas in data 13 luglio 2023 con durata in carica sino alla data della riunione dell'Assemblea Soci chiamata ad approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.

L'attuale composizione del Collegio Sindacale è pertanto la seguente.

<i>Carica</i>	<i>Nome e cognome</i>	<i>Luogo di nascita</i>	<i>Data di nascita</i>
Presidente	Andrea Bongi	Pistoia (PT)	1 novembre 1964
Sindaco effettivo	Claudio Tabarroni	Prato (PO)	5 maggio 1956
Sindaco effettivo	Roberto Neri	Pistoia (PT)	8 aprile 1964
Sindaco supplente	Ciro Armigero	Acquaviva delle Fonti (BA)	24 gennaio 1979
Sindaco supplente	Guiglielmo Mariotti	Pietrasanta (LU)	15 agosto 1989

In data 26 luglio 2023, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, in ossequio alle previsioni dell'articolo 6-*bis* del regolamento Euronext Growth ha provveduto a verificare in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente per tale carica nonché dei requisiti di onorabilità e professionalità previsti dall'articolo 148, comma 4, del TUF in capo ai membri del Collegio Sindacale.

Di seguito si riporta una breve biografia dei membri degli attuali membri del Collegio Sindacale dell'Emittente:

Andrea Bongi:

Andrea Bongi è nato l'1 novembre 1964 a Pistoia (PT). Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università degli Studi di Firenze ed è commercialista e revisore contabile, nonché iscritto all'ordine dei giornalisti della Toscana. Attualmente svolge attività di libero professionista come commercialista e come revisore legale dei conti, ed è socio di uno studio professionale offrendo consulenze in materia societaria e tributaria. Ricopre inoltre l'attività di curatore fallimentare e l'attività di CTU per conto del Tribunale Civile. Vanta collaborazioni importanti con quotidiani e settimanali economici e finanziari del gruppo Class Editori – Milano, e partecipa ad incontri e convegni come relatore su tematiche tributarie e societarie per conto di primari gruppi editoriali, associazioni, Ordini locali ed enti di formazione.

Claudio Tabarroni:

Claudio Tabarroni è nato il 5 maggio 1956 a Prato (PO). Ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Firenze, è commercialista e revisore contabile. Nel 2007 ha partecipato alla costituzione dello studio associato Bardazzi e Tabarroni, con cui ha collaborato fino al 2014 in qualità di Dottore Commercialista. Dal 2015 esercita la professione di Commercialista in forma individuale, erogando servizi in ambito fiscale, contabile e di consulenza gestionale.

Roberto Neri:

Roberto Neri è nato l'8 aprile 1964 a Pistoia (PT). Laureato in Scienze Economiche, è iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili, nonché al registro dei Revisori Legali. Dal 1997 svolge l'attività di commercialista e revisore legale. Riveste altresì incarichi di curatore fallimentare per conto del tribunale di Pistoia. Ha ricoperto e tuttora ricopre l'incarico di sindaco per conto di numerose società ed in passato è stato presidente dell'Organismo di Vigilanza per conto di alcune S.p.A.

Ciro Armigero:

Ciro Armigero è nato il 24 gennaio 1979 ad Acquaviva delle Fonti (BA). Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università degli Studi di Bari ed è revisore legale de conti, dottore commercialista, CTU e professionista delegato. Dal 2006 al 2014 ha collaborato in KPMG S.p.A. e successivamente dal 2014 al 2019 è stato responsabile del controllo di gestione presso il Gruppo GTS. Attualmente è consulente economico-aziendale di PMI, con particolare riferimento al controllo di gestione, all'organizzazione aziendale, agli assetti di governance, alla predisposizione di modelli organizzativi d'impresa ai sensi del D. Lgs 231/2001, alla finanza alternativa al sistema bancario e alla *corporate social responsibility*. È inoltre componente in diversi collegi sindacali ed è professore a contratto presso il Politecnico di Bari in Gestione e sostenibilità delle imprese.

Guglielmo Mariotti:

Guglielmo Mariotti è nato il 15 agosto 1989 a Prato (PO). Dottore commercialista e revisore legale, si è laureato in Scienze dell'Economia presso l'Università degli Studi di Firenze conseguendo la votazione di 110/110. Collabora con studi professionali e svolge attività di libero professionista.

Non si ravvisano rapporti di parentela di cui al Libro I, Titolo V del Codice Civile tra i membri del Collegio Sindacale, né tra questi ed i componenti il Consiglio di Amministrazione.

Alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente, nessuno dei componenti il Collegio Sindacale:

- (a) ha subito condanne in relazione a reati di frode nei 5 anni precedenti la pubblicazione del Documento di Ammissione;
- (b) è stato dichiarato fallito o sottoposto a procedure concorsuali o è stato associato, nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi, a procedure di bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione non volontaria nel corso dei 5 anni precedenti;
- (c) ha subito incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) né interdizione da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o vigilanza della Società o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente nei 5 anni precedenti la pubblicazione del Documento di Ammissione.

Si segnala che, alla Data del Documento di Ammissione, il dott. Roberto Neri ricopre il ruolo di curatore nella seguente procedura concorsuale: Fall. Hi Tech Resource – n. 26/2018 – Tribunale di Pistoia – sentenza n. 27/2018 del 4 aprile 2018.

Si segnala, inoltre, che il dott. Ciro Armigero ha ricoperto il ruolo di commissario giudiziale nella seguente procedura concorsuale: con. prev. Alba Service S.p.A. – n. 5/18 – sent. 17 maggio 2018 (terminato nel 2019).

Nessun componente del Collegio Sindacale o familiare dello stesso possiede prodotti finanziari collegati all'andamento delle Azioni Ordinarie o comunque di strumenti finanziari collegati all'Ammissione.

La seguente tabella indica le società di capitali o di persone, diverse dall'Emittente, in cui i membri del Collegio Sindacale siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci negli ultimi cinque anni, con l'indicazione circa il loro *status* alla Data del Documento di Ammissione.

Nome	Società	Carica / Partecipazione	Status
Andrea Bonghi	Consorzi Energetici Industriali Riuniti Società consortile a responsabilità limitata	Sindaco effettivo	In essere
	Compagnia Italiana di Navigazione S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	SDH S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	Andromeda Immobiliare S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Far.Com S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Arcadia Calcestruzzi S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Logistica & Commerciale S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Consorzio Leonardo Servizi e Lavori Società Cooperativa Consortile Stabile	Sindaco effettivo	In essere
	Full Service Immobiliare S.r.l.	Amministratore	In essere
	Tuscanet S.r.l. Società benefit	Amministratore	In essere
	Popt S.r.l.	Amministratore	In essere
Tuscany Real Estate Development S.r.l. Società Benefit	Sindaco effettivo	In essere	
Claudio Tabarroni	Sibe Commerciale S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	SDH S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Endiasfalti S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Duesse S.r.l.	Revisore unico	In essere
Roberto Neri	Sibe Commerciale S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	SDH S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	M&L Immobiliare di Giani Katia & C. Sas	Socio Accomandante	In essere
Ciro Armigero	Lepore Mare S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Evvai S.r.l.	Revisore	In essere
	Cupertino S.r.l.	Revisore	In essere
	Maglio Arte D. S.r.l.	Revisore	In essere
	Alcar Industrie S.r.l.	Revisore	Cessata
Guglielmo Mariotti	Endiasfalti S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Arcadia Calcestruzzi S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere

5. CONFLITTI DI INTERESSE DEI MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI SORVEGLIANZA E DEGLI ALTI DIRIGENTI

5.1. Conflitti di interesse dei componenti del Consiglio di Amministrazione

Fatto salvo quanto indicato di seguito, per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione e nessuno dei membri del Collegio Sindacale attualmente in carica è portatore di interessi in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o qualifica ricoperta nella Società.

Alla Data del Documento di Ammissione:

- il Presidente e Amministratore Delegato dell'Emittente, Giammarco Bisogno, è portatore di interessi propri potenzialmente in conflitto con quelli dell'Emittente in quanto (a) soggetto controllante l'Emittente ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1, del Codice Civile, (b) amministratore unico e socio unico di Follia S.r.l., società con la quale l'Emittente ha stipulato n. 2 contratti per la gestione in esclusiva di immobili di proprietà di Follia S.r.l. nonché, in qualità di conduttore, n. 4 contratti di locazione relativi a immobili di proprietà di Follia S.r.l., (c) proprietario di un immobile concesso in locazione all'Emittente nonché (d) amministratore e soggetto controllante ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1, del Codice Civile della società Emma Villas Vitt Chiusi S.D.D. A R.L con cui l'Emittente ha stipulato un contratto di sponsorizzazione;
- il Consigliere Monia Lupi ha in essere un contratto di lavoro subordinato con l'Emittente;
- il Consigliere Raffaele Romanucci ha prestato consulenza all'Emittente nel contesto della quotazione nonché ha prestato e presta attività di consulenza in materia fiscale e tributaria all'Emittente; nonché
- il Consigliere Giovanni Tordi è socio e Amministratore Unico della società Gap Company S.r.l.s., che presta attività di consulenza in favore dell'Emittente (per maggiori informazioni in merito al contratto di consulenza in essere tra Gap Company S.r.l.s. e l'Emittente si rinvia alla Sezione Prima, Parte XVII, Capitolo 3, del Documento di Ammissione).

5.2. Conflitti di interesse dei componenti del Collegio Sindacale

Alla Data del Documento di Ammissione, nessun membro del Collegio Sindacale è portatore di interessi privati in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o qualifica ricoperta all'interno dell'Emittente.

3. ACCORDI O INTESE CON I PRINCIPALI AZIONISTI, CLIENTI, FORNITORI O ALTRI, A SEGUITO DEI QUALI SONO STATI SCELTI MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE, DI SORVEGLIANZA E ALTI DIRIGENTI

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione non esistono accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri in forza dei quali i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale della Società siano stati nominati.

4. EVENTUALI RESTRIZIONI CONCORDATE DA COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE, DI SORVEGLIANZA E ALTI DIRIGENTI PER LA CESSIONE DEI TITOLI DELL'EMITTENTE DETENUTI

Fatti salvi gli Accordi di Lock-up, per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale di Emma Villas non hanno stipulato accordi volti a limitare i propri diritti a cedere e trasferire, per un certo periodo di tempo, i titoli detenuti nella Società.

Per maggiori informazioni sugli impegni di inalienabilità delle Azioni si veda la Sezione Seconda, Parte V, Capitolo 4 del Documento di Ammissione.

1. DURATA DELLA CARICA DEI COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI MEMBRI DEL COLLEGIO SINDACALE

Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale dell'Emittente sono stati nominati dall'Assemblea dei Soci in data 13 luglio 2023 e rimarranno in carica per 3 esercizi sociali, sino alla data della riunione assembleare convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.

2. CONTRATTI DI LAVORO STIPULATI DAI MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI SORVEGLIANZA CON L'EMITTENTE O CON LE SOCIETÀ PARTECIPATE CHE PREVEDANO UN'INDENNITÀ DI FINE RAPPORTO

Alla Data del Documento di Ammissione, non esistono contratti con l'Emittente o con società da quest'ultima partecipate che prevedano il pagamento di somme – né a titolo di indennità di fine rapporto, né ad altro titolo – ai membri del Consiglio di Amministrazione e/o del Collegio Sindacale per il caso di cessazione del rapporto da questi ultimi intrattenuto con Emma Villas.

3. DICHIARAZIONE CIRCA L'OSSERVANZA DELLE NORME IN MATERIA DI GOVERNO SOCIETARIO

Nonostante l'Emittente non sia obbligato a recepire le disposizioni in tema di *corporate governance* previste per le società quotate su mercati regolamentati, la Società ha applicato al proprio sistema di governo societario alcune disposizioni volte a favorire la trasparenza e la tutela delle minoranze azionarie. In particolare, l'Emittente ha:

- previsto statutariamente il voto di lista per l'elezione del Consiglio di Amministrazione prevedendo, altresì, che hanno diritto di presentare liste gli azionisti che da soli o insieme ad altri azionisti siano complessivamente titolari di Azioni rappresentanti almeno il 10% del capitale sociale avente diritto di voto nell'Assemblea ordinaria dei Soci;
- previsto statutariamente, qualora le Azioni siano negoziate sull'Euronext Growth Milan, la nomina di (i) n. 1 amministratore munito dei requisiti di indipendenza ai sensi dell'articolo 148, terzo comma, del TUF, in caso di consiglio fino a n. 7 membri, ovvero (ii) n. 2 amministratori indipendenti, in caso di consiglio superiore a n. 7 membri (ovvero l'eventuale differente numero minimo di amministratori indipendenti di volta in volta stabilito dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan), fermo restando che tali amministratori indipendenti dovranno essere scelti tra i candidati che siano stati preventivamente individuati o valutati positivamente dall'*Euronext Growth Advisor* della Società (in conformità a quanto disposto dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan);
- riservato statutariamente la nomina di n. 1 consigliere alla lista di minoranza presentata per la nomina dell'organo amministrativo;
- previsto statutariamente il voto di lista per l'elezione del Collegio Sindacale, stabilendo altresì che hanno diritto a presentare la propria lista gli azionisti che, da soli o congiuntamente ad altri azionisti, siano complessivamente titolari di Azioni rappresentanti almeno il 10% del capitale sociale avente diritto di voto nell'Assemblea ordinaria dei Soci dell'Emittente;
- riservato statutariamente la nomina di n. 1 sindaco effettivo e di n. 1 sindaco supplente alla lista di minoranza presentata per la nomina dell'organo di controllo;
- previsto statutariamente che, a partire dal momento in cui le Azioni siano negoziate sull'Euronext Growth Milan, si rendono applicabili per richiamo volontario e in quanto compatibili le disposizioni relative alle società quotate di cui al Testo Unico della Finanza, limitatamente agli articoli 106, 108 (fatta eccezione per il quinto comma), 109 e 111 nonché alle disposizioni regolamentari applicabili in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria;
- previsto statutariamente un obbligo di comunicazione da parte degli azionisti al raggiungimento o superamento di una partecipazione pari o superiore ad alcuna delle soglie stabilite dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan (ai sensi della normativa in tema di trasparenza e di informativa di cui al TUF e alle altre applicabili disposizioni regolamentari) e di tutte le variazioni, in aumento o in diminuzione, rispetto alle suddette soglie;
- previsto a livello di delibera di Consiglio di Amministrazione il conferimento di poteri gestori e di spesa entro determinati limiti di importi, prevedendo altresì una competenza esclusivamente collegiale su alcune materie di particolare rilevanza al fine di ricercare un coinvolgimento quanto più possibile unanime alle scelte strategiche dell'Emittente;
- previsto statutariamente il richiamo all'approvazione di una specifica procedura per le operazioni con Parti Correlate, con l'obiettivo di assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale di detta tipologia di operazioni;

- previsto statutariamente talune autorizzazioni assembleari, ai sensi dell'articolo 2364, primo comma, n. 5), del Codice Civile, al fine della realizzazione di operazioni di “reverse take over” e cessioni che realizzino un “cambiamento sostanziale del *business*”;
- previsto statutariamente che qualsiasi delibera assembleare suscettibile di comportare, anche indirettamente, l'esclusione dalle negoziazioni dei propri strumenti finanziari sull'Euronext Growth Milan (ivi inclusa la richiesta di revoca a Borsa Italiana S.p.A.) debba, *inter alia*, essere approvata dall'Assemblea dei Soci con la maggioranza di almeno il 90% dei partecipanti;
- nominato Monia Lupi, quale Investor Relator;
- approvato le procedure in materia di operazioni con parti correlate, di trattamento delle informazioni privilegiate e di istituzione e tenuta del registro insider, di *internal dealing*, di comunicazioni all'Euronext Growth Advisor di informazioni rilevanti nonché un apposito regolamento assembleare, quest'ultimo insieme alla procedura in materia di operazioni con parti correlate e alla procedura di *internal dealing*, disponibili sul sito *internet* dell'Emittente www.emmavillas.com, sezione “*Investor Relations*”.

Inoltre, pur non avendo sinora implementato il modello di organizzazione, gestione e controllo per la prevenzione ai sensi del D.Lgs. 231/2001 (il “**Modello 231**”), l'Emittente prevede ragionevolmente di addivenire in un prossimo futuro all'adozione del medesimo.

L'Emittente ritiene che l'adozione del Modello 231, seguita dalla sua efficace e costante attuazione, oltre a rappresentare un motivo di esenzione dalla responsabilità della Società con riferimento alla commissione di alcune tipologie di reato, è un atto di responsabilità sociale dell'Emittente, da cui scaturiscono benefici per tutti i portatori di interessi: dai soci, dipendenti, creditori a tutti gli altri soggetti i cui interessi sono legati alle sorti dell'ente.

L'Emittente ha pertanto iniziato – ed intende proseguire – una fase di studio volta all'implementazione di un Modello 231 che contenga: (i) l'analisi dei processi aziendali effettuata alla luce dei rischi potenziali di commissione dei reati rilevati sulla base della normativa di riferimento; (ii) l'individuazione delle c.d. “aree sensibili” in cui tali reati possono essere commessi e la descrizione delle relative condotte; (iii) le procedure di controllo implementate per prevenire la commissione dei reati rilevanti; (iv) il codice etico; (v) il regolamento dell'organismo di vigilanza; (vi) il sistema sanzionatorio; e (vii) la previsione dell'attività di informazione relativamente al Modello 231.

L'Emittente intende dar corso all'adozione di un Modello 231 e alla connessa nomina di un organismo di vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 entro la data del 31 dicembre 2024.

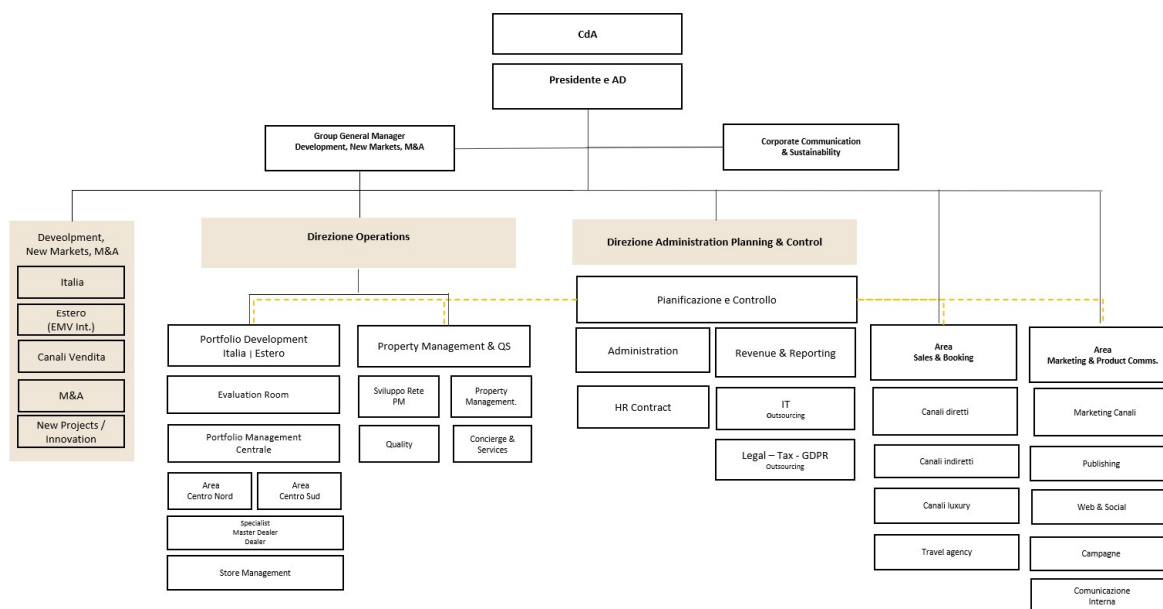
4. POTENZIALI IMPATTI SIGNIFICATIVI SUL GOVERNO SOCIETARIO, COMPRESI I FUTURI CAMBIAMENTI NELLA COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO E DEI COMITATI (NELLA MISURA IN CUI CIÒ SIA GIÀ STATO DECISO DAL CONSIGLIO E/O DALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI)

Alla Data del Documento di Ammissione non vi sono impatti significativi, anche potenziali, sul governo societario che siano già stati deliberati dal Consiglio di Amministrazione o dall'Assemblea dei Soci dell'Emittente.

PARTE XIII – DIPENDENTI

1. DIPENDENTI

Si riporta di seguito l'organigramma funzionale del Gruppo Emma Villas.



Le seguenti tabelle riportano il numero dei dipendenti complessivamente impiegati dal Gruppo, rispettivamente, al 31 dicembre 2022 e alla Data del Documento di Ammissione, ripartiti secondo le principali categorie, nonché il numero dei dipendenti a tempo determinato impiegati dal Gruppo nei medesimi periodi.

Categoria	31 dicembre 2022	Data del Documento di Ammissione
Quadri	-	3
Impiegati	27	29
Operai	2	2
Apprendisti	-	1
Totale	29	35

Categoria* (tempo determinato)	31 dicembre 2022	Data del Documento di Ammissione
Quadri	-	-
Impiegati	2	4
Operai	1	2
Apprendisti	-	-

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

2. PARTECIPAZIONI AZIONARIE E STOCK OPTION

Alla Data del Documento di Ammissione nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale dell'Emittente detiene direttamente partecipazioni azionarie nel, ovvero opzioni di sottoscrizione o acquisto del, relativo capitale sociale. Si segnala, tuttavia, che Giammarco Bisogno, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato dell'Emittente è titolare, alla Data del Documento di Ammissione, di una partecipazione rappresentativa del capitale sociale dell'Emittente.

3. DESCRIZIONE DI EVENTUALI ACCORDI DI PARTECIPAZIONE DEI DIPENDENTI AL CAPITALE SOCIALE

Alla Data del Documento di Ammissione non risultano accordi contrattuali o norme statutarie che prevedano forme di partecipazione dei dipendenti al capitale o agli utili della Società.

PARTE XIV – PRINCIPALI AZIONISTI

1. AZIONISTI CHE DETENGONO TITOLI IN MISURA SUPERIORE AL 5% DEL CAPITALE SOCIALE DELL'EMITTENTE

Secondo le risultanze del libro soci dell'Emittente, nonché sulla base delle altre informazioni a disposizione della Società, alla Data del Documento di Ammissione il capitale sociale di Emma Villas, pari a euro 60.000 e rappresentato da n. 6.000.000 Azioni, è detenuto dai soggetti di cui alla tabella che segue.

<i>Azionista</i>	<i>N. di azioni</i>	<i>% sul numero di azioni in circolazione</i>
Giammarco Bisogno	6.000.000	100
Totale	6.000.000	100

Alla Data di Inizio delle Negoziazioni il capitale sociale dell'Emittente, rappresentato da complessive n. 6.969.500 Azioni, (i) in caso di integrale sottoscrizione delle n. 846.500 Azioni rivenienti dal Primo Aumento di Capitale e delle n. 123.000 Azioni rivenienti dal Secondo Aumento di Capitale, e (ii) prima dell'eventuale esercizio dell'Opzione Greenshoe, sarà detenuto come segue.

<i>Azionista</i>	<i>N. di azioni</i>	<i>% sul numero di azioni in circolazione</i>
Giammarco Bisogno	6.000.000	86,09
Mercato (*)	969.500	13,91
Totale	6.969.500	100

(*) Si intendono gli investitori rientranti e non nella definizione di "flottante" ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

La seguente tabella illustra la composizione del capitale sociale dell'Emittente in caso di (i) integrale sottoscrizione delle n. 846.500 Azioni rivenienti dal Primo Aumento di Capitale e delle n. 123.000 Azioni rivenienti dal Secondo Aumento di Capitale, e (ii) integrale esercizio del diritto di acquisto delle complessive n. 90.500 Azioni a valere sull'Opzione Greenshoe.

<i>Azionista</i>	<i>N. di azioni</i>	<i>% sul numero di azioni in circolazione</i>
Giammarco Bisogno	5.909.500	84,79
Mercato (*)	1.060.000	15,21
Totale	6.969.500	100

(*) Si intendono gli investitori rientranti e non nella definizione di "flottante" ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

Nell'ambito degli accordi stipulati per il Collocamento, in data 26 settembre 2023 Giammarco Bisogno, in quanto azionista dell'Emittente ha concesso a Integrae SIM, quale Global Coordinator, un'opzione di prestito gratuito per massime n. 90.500 Azioni, pari a circa il 9% del numero di Azioni oggetto dell'Offerta, al fine di un'eventuale sovra assegnazione nell'ambito dell'Offerta medesima (l'Opzione di Over Allotment).

Fatto salvo quanto previsto nel paragrafo che segue, Integrae SIM sarà tenuta alla eventuale restituzione di un numero di Azioni pari a quello complessivamente ricevuto in prestito entro il 30° giorno successivo alla Data di Inizio delle Negoziazioni.

L'obbligazione di restituzione delle predette Azioni, eventualmente prese in prestito sulla base dell'Opzione di Over Allotment, sarà adempiuta nei confronti di Giammarco Bisogno attraverso (i) le Azioni eventualmente acquistate sul mercato nell'ambito dell'attività di stabilizzazione, ovvero (ii) la corresponsione del prezzo delle Azioni rivenienti dall'esercizio, anche parziale, dell'Opzione Greenshoe, di cui *infra*.

Sempre nell'ambito degli accordi stipulati per il Collocamento, in data 26 settembre 2023 Giammarco Bisogno, in quanto azionista dell'Emittente ha concesso a Integrae SIM, quale Global Coordinator, un'opzione di acquisto per massime n. 90.500 Azioni, pari a circa il 9% del numero di Azioni oggetto dell'Offerta, allo scopo di coprire l'obbligo di restituzione riveniente dall'eventuale esercizio dell'Opzione di Over Allotment nell'ambito dell'Offerta e della relativa attività di stabilizzazione (l'Opzione Greenshoe).

L'Opzione Greenshoe potrà essere esercitata, in tutto o in parte, fino ai 30 giorni successivi alla Data di Inizio delle Negoziazioni.

Si segnala che Integrae SIM, a partire dalla Data di Inizio delle Negoziazioni e fino ai 30 giorni successivi a tale data, potrà effettuare attività di stabilizzazione delle Azioni in ottemperanza alla normativa vigente. Tale attività potrebbe determinare un prezzo di mercato delle Azioni superiore a quello che verrebbe altrimenti a prodursi. Inoltre, non vi sono garanzie che l'attività di stabilizzazione venga effettivamente svolta o che, quand'anche intrapresa, non possa essere interrotta in qualsiasi momento.

Per ulteriori informazioni in merito agli effetti diluitivi derivanti Primo Aumento di Capitale e dal Secondo Aumento di Capitale si rinvia alla Sezione Seconda, Parte VII, Capitolo 1, del Documento di Ammissione.

2. PARTICOLARI DIRITTI DI VOTO DI CUI SONO TITOLARI I PRINCIPALI AZIONISTI

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha emesso esclusivamente azioni ordinarie e non sono state emesse azioni portatrici di diritti di voto o di altra natura diverse dalle Azioni Ordinarie.

3. SOGGETTO CHE ESERCITA IL CONTROLLO SULL'EMITTENTE

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è soggetta a controllo di diritto da parte di Giammarco Bisogno.

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di altra società o ente.

Per maggiori dettagli sulla composizione del capitale sociale dell'Emittente, si rimanda alla Sezione Prima, Parte XIV, Capitolo 1, del Documento di Ammissione.

4. ACCORDI DALLA CUI ATTUAZIONE POSSA SCATURIRE UNA VARIAZIONE DELL'ASSETTO DI CONTROLLO DELL'EMITTENTE SUCCESSIVAMENTE ALLA PUBBLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE

Per quanto di conoscenza della Società, alla Data del Documento di Ammissione non sono in vigore accordi dalla cui attuazione possa scaturire, in una data successiva, una variazione del relativo assetto di controllo.

Per informazioni sugli effetti di potenziali mutamenti del controllo societario si rinvia alle disposizioni statutarie in materia di offerta pubblica di acquisto nonché alla Sezione Prima, Parte XVI, Capitolo 2, del Documento di Ammissione.

Per informazioni sull'evoluzione della compagine sociale della Società in seguito all'Ammissione, si rinvia alla Sezione Prima, Parte XIV, Capitolo 1, del Documento di Ammissione.

PARTE XV – OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

1. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Premessa

Il presente Paragrafo illustra le operazioni poste in essere dall'Emittente e le relative Parti Correlate, individuate sulla base dei criteri definiti dallo IAS 24, realizzate nel corso degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021, periodi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nel Capitolo 3 del Documento di Ammissione.

Secondo il giudizio dell'Emittente, tali operazioni rientrano nell'ambito di una attività di gestione ordinaria e, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e servizi prestati, sono concluse a normali condizioni di mercato.

Sebbene le medesime operazioni con Parti Correlate siano effettuate a normali condizioni di mercato, non vi è tuttavia garanzia che ove le stesse fossero state concluse fra o con terze parti, queste ultime avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e con le stesse modalità.

In data 13 settembre 2023 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, previo parere favorevole dell'amministratore indipendente e del Collegio Sindacale, ha approvato la "Procedura per le operazioni con parti correlate" (la "Procedura OPC"). La Procedura OPC disciplina le regole relative all'identificazione, all'approvazione e all'esecuzione delle operazioni con Parti Correlate poste in essere dall'Emittente e dal Gruppo Emma Villas al fine di assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle stesse. L'Emittente ha adottato la Procedura OPC al fine di individuare e formalizzare i presupposti, gli obiettivi e i contenuti delle soluzioni adottate e ne valuta l'efficacia e l'efficienza in modo da perseguire obiettivi di integrità e imparzialità del processo decisionale rispetto agli interessi della generalità degli azionisti e dei creditori, di efficiente funzionamento degli organi societari e della sua operatività.

La Procedura OPC è consultabile dal sito *internet* dell'Emittente, all'indirizzo www.emmavillas.com.

Operazioni con Parti Correlate poste in essere dall'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022

Nelle tabelle che seguono sono dettagliati i valori economici e patrimoniali delle operazioni con parti correlate realizzate dall'Emittente per i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Parti Correlate	Natura Correlazione
Bisogno Giammarco	Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente di cui detiene il 100% delle quote. Amministratore Unico della Follia S.r.l. e della Emma Villas Vitt Chiusi S.D.D. A.R.L. di cui detiene rispettivamente il 100,0% e il 93,3% delle quote.
Monia Lupi	Consigliera dell'Emittente e della Emma Villas Vitt Chiusi S.D.D. A.R.L.
Società controllate	Natura Correlazione
Emma Villas Eventi S.r.l.	Società di cui l'Emittente detiene il 70% del capitale.
EMV International LTD	Società di cui l'Emittente detiene il 83% del capitale.
Società correlate	Natura Correlazione
Follia S.r.l.	Società di cui Giammarco Bisogno detiene il 100,0% del capitale.
Emma Villas Vitt Chiusi S.D.D. A.R.L.	Società di cui Giammarco Bisogno detiene il 93,3% del capitale.

Operazioni con Parti Correlate al 31 dicembre 2022

Di seguito si riporta la tabella che illustra le operazioni concluse dall'Emittente con Parti Correlate per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Parti correlate - Esercizio 2022 (Dati in Euro/000)	Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	Costi per servizi	Costi per godimento di beni di terzi	Oneri Diversi Di Gestione	Debiti Commerciali	Immobilizzazioni finanziarie
Emma Villas Eventi S.r.l.	-	-	-	-	-	2
Emma Villas Vitt Chiusi S.D.D. A.R.L.	-	727	-	-	27	-
Totale OPC	-	727	-	-	27	2
Totale a bilancio	16.316	7.351	253	2.466	4.357	242
Incidenza %	0,0%	9,9%	0,0%	0,0%	0,6%	0,9%

Emma Villas Vitt Chiusi S.D.D. A R.L.

Al 31 dicembre 2022 l'Emittente presenta:

- *Costi per servizi* pari ad euro 727 migliaia relativi alla sponsorizzazione della società sportiva Emma Villas Aubay Siena, militante nel corso della stagione sportiva 2022/2023 in SuperLega;
- *Debiti Commerciali* per euro 27 migliaia legati alle sponsorizzazioni qui sopra citate.

EV Eventi S.r.l.

Al 31 dicembre 2022 l'Emittente presenta un finanziamento infruttifero, con restituzione prevista nel lungo periodo, con la EV Eventi per euro 2 migliaia classificata nelle *Immobilizzazioni Finanziarie*.

Follia S.r.l.

Si segnala che nel corso dell'esercizio 2023 l'Emittente ha stipulato il seguente contratto di fitto passivo con la Follia S.r.l. relativo a uffici siti nel comune di Chiusi, a seguito della cessione alla Follia del ramo immobiliare detentrici del contratto di leasing degli uffici stessi:

- 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;

tale importo di Euro 120 migliaia annui è stato riflesso retroattivamente nel Pro-Forma al 31 dicembre 2022 nell'ambito della rappresentazione retroattiva della Scissione del Comparto Immobiliare tra i Costi di godimento di beni di terzi.

Inoltre, l'Emittente alla Data del Documento di Ammissione ha in essere i seguenti rapporti contrattuali con Follia S.r.l.:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

Operazioni con Parti Correlate al 31 dicembre 2021

Di seguito si riporta la tabella che illustra le operazioni concluse dall'Emittente con Parti Correlate per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

Parti correlate - Esercizio 2021 (Dati in Euro/000)	Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	Costi per servizi	Costi per godimento di beni di terzi	Oneri Diversi Di Gestione	Debiti Commerciali	Immobilizzazioni finanziarie
Emma Villas Eventi S.r.l.	-	-	-	-	-	2
Emmina	-	15	514	-	97	734
Le Ville di Chiara	2	-	-	90	176	3.251
Emma Villas Vitt Chiusi S.D.D. A R.L.	-	519	-	-	41	-
Totale OPC	2	534	514	90	313	3.988
Totale a bilancio	10.868	4.908	615	936	4.169	4.542
Incidenza %	0,0%	10,9%	83,7%	9,6%	7,5%	87,8%

Emma Villas Vitt Chiusi S.D.D. A R.L.

Al 31 dicembre 2021 l'Emittente presenta:

- *Costi per servizi* pari ad euro 519 migliaia relativi alla sponsorizzazione della società sportiva Emma Villas Aubay Siena, militante nel corso della stagione sportiva 2022/2023 in SuperLega;
- *Debiti Commerciali* per euro 41 migliaia legati alle sponsorizzazioni qui sopra citate.

Emmina S.r.l.

Al 31 dicembre 2021 l'Emittente presenta:

- *Costi per servizi* pari ad euro 15 migliaia relativi a servizi da locatrice;
- *Costi per godimento beni di terzi* pari ad euro 514 migliaia relativi a servizi da locatrice relativi per euro 470 migliaia al contratto di service Emmina e per euro 44 migliaia a fitti passivi;
- *Debiti Commerciali* pari ad Euro 97 migliaia relativi a Fatture Emesse per euro 37 migliaia e Fatture da Emettere per euro 60 migliaia;
- *Immobilizzazioni finanziarie* pari ad euro 734 relativi a finanziamenti infruttiferi con restituzione prevista a medio/lungo termine.

Le Ville di Chiara S.r.l.

Al 31 dicembre 2021 l'Emittente presenta:

- *Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci* pari ad euro 2 migliaia relativi a costi per immobili da locare;
- *Oneri diversi di gestione* pari ad euro 90 migliaia relativi ad altri costi di gestione;
- *Debiti Commerciali* pari ad euro 176 migliaia relativi a Fatture da ricevere;
- *Immobilizzazioni finanziarie* pari ad euro 3.251 relativi a finanziamenti infruttiferi con restituzione prevista a medio/lungo termine.

EV Eventi S.r.l.

Al 31 dicembre 2022 l'Emittente presenta un finanziamento infruttifero, con restituzione prevista nel lungo periodo, con la EV Eventi per euro 2 migliaia classificata nelle *Immobilizzazioni Finanziarie*.

PRINCIPALI OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE POSTE IN ESSERE DALL'EMITTENTE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2023 SINO ALLA DATA DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE

In data 13 luglio 2023 l'Assemblea dei Soci dell'Emittente ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione, in carica alla Data del Documento di Ammissione, composto da:

Consiglio di Amministrazione	Carica
Bisogno Giammarco	Presidente e Amministratore Delegato
Lupi Monia	Consigliere con deleghe
Tordi Giovanni	Consigliere
Raffaele Romanucci	Consigliere
Duccio Galletti	Consigliere indipendente

Qui di seguito vengono riportate le principali Operazioni con Parti Correlate avvenute nel corso dell'Esercizio 2023 sino alla Data del Documento di Ammissione:

Parti correlate al 31 agosto 2023 (Dati in Euro/000)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	Costi per servizi	Costi per godimento di beni di terzi	Crediti Commerciali	Debiti Commerciali	Imm. Immateriali	Imm. finanziarie
EV Eventi S.r.l.	-	-	-	-	-	-	-	2
EMV International LTD	102	336	-	-	-	-	-	-
Follia S.r.l.	-	64	-	13	-	-	-	-
Emma Villas Vitt Chiusi S.D.D. A R.L.	-	-	671	-	-	-	-	-
Giammarco Bisogno	-	-	-	1	-	1	-	-
Raffaele Romanucci	-	-	29	-	-	7	-	-
Studio Associato Tolone	-	-	27	-	-	-	-	-
GAP Consulting	-	-	153	8	-	1	27	-
Totale OPC al 31 agosto 2023	102	400	880	22	-	9	27	2

EV Eventi S.r.l.

Nel corso dell'Esercizio 2023 l'Emittente presenta un finanziamento infruttifero, con restituzione prevista nel lungo periodo, con la EV Eventi per Euro 2 migliaia classificata nelle *Immobilizzazioni Finanziarie*.

EMV International LTD

Nel corso dell'Esercizio 2023 l'Emittente presenta *Ricavi delle vendite e delle prestazioni* pari ad Euro 102 migliaia relativi a ricavi per locazioni e soggiorni e *Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci* per Euro 336 migliaia legati a costi di acquisizione di immobili a disposizione dell'Emittente nel corso dell'Esercizio 2023.

Emma Villas Vitt Chiusi S.D.D. A R.L.

Nel corso dell'Esercizio 2023 l'Emittente presenta *Costi per servizi* pari ad Euro 671 migliaia relativi alla sponsorizzazione della società sportiva Emma Villas Aubay Siena, militante nel corso della stagione sportiva 2022/2023 in SuperLiga.

Giammarco Bisogno

In data 1 luglio 2023 l'Emittente ha stipulato un contratto di locazione passiva con Giammarco Bisogno, relativo ad un appartamento utilizzato come alloggio per dipendenti e collaboratori utilizzato nell'ambito delle attività aziendali sito in Cetona, piazza Luca Contile (identificato al foglio 11, Part. 132, Sub 4) per Euro 7 migliaia annui. Si segnala un *Debito Commerciale* relativo a *Costi per godimento di beni terzi* pari ad Euro 1 migliaia nei confronti del Dott. Bisogno relativi proprio all'alloggio per dipendenti e collaboratori al 31 agosto 2023.

Monia Lupi

Nel corso dell'Esercizio 2023 sino alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente ha in essere un contratto di lavoro subordinato con Monia Lupi.

Raffaele Romanucci – Studio Associato Tolone

Nel corso dell'Esercizio 2023 lo Studio Associato Tolone, studio di cui il Dott. Romanucci è socio, presta attività di consulenza in materia fiscale e tributaria all'Emittente, oltre che attività propedeutiche alla quotazione.

Si segnala che, in data 14 novembre 2021, l'Emittente ha stipulato un contratto di consulenza con Studio Tolone avente ad oggetto la prestazione di servizi funzionale alla quotazione per Euro 115 migliaia.

Nello specifico, l'Emittente ha sostenuto *Costi per servizi* pari ad Euro 27 migliaia inerenti le consulenze sopracitate di cui Euro 15 migliaia inerenti consulenze di natura fiscale e tributaria ed Euro 12 migliaia inerenti il contratto di consulenza per la prestazione di servizi funzionali alla quotazione. Sono inoltre presenti *Debiti Commerciali* per Euro 7 migliaia alla data del 31 agosto 2023.

L'emittente inoltre presenta *Costi per servizi* per Euro 29 migliaia inerenti a consulenze in qualità di commercialista svolte dal Dott. Romanucci e *Debiti Commerciali* per Euro 7 migliaia nonché *Fatture ricevute* per Euro 7 migliaia.

Giovanni Tordi – GAP Consulting

Nel corso dell'Esercizio 2023 l'Emittente ha in essere un contratto per consulenze di diverso tipo fornite da Gap Company S.r.l.s., di cui Giovanni Tordi è socio. Nello specifico, l'Emittente ha sostenuto *Costi per Servizi* per Euro 153 migliaia inerenti il sopracitato contratto di consulenze diverse, Euro 7 migliaia inerenti a *Costi per godimento beni di terzi* riferiti a Locazioni di uffici, ha in essere *Debiti Commerciali* pari ad Euro 47 migliaia legati a *Fatture ricevute* da GAP Consulting e costi per R&D pluriennali per Euro 27 migliaia. Per maggiori informazioni in merito al contratto di consulenza in essere tra l'Emittente e Gap Company S.r.l.s. si rinvia alla Sezione Prima, Parte XVII, del presente Documento di Ammissione.

Follia

Con deliberazione dell'assemblea dei soci in data 7 novembre 2022 a rogito Notaio Andrea Lops (Rep. 366298 racc. 41201) l'assemblea dei soci dell'Emittente ha approvato un'operazione di scissione parziale proporzionale finalizzata alla riorganizzazione dell'Emittente attraverso una separazione dell'attività operativa dal patrimonio immobiliare.

In data 20 dicembre 2022 è stato sottoscritto l'atto di scissione (atto a rogito del dott. Andrea Lops, Notaio in Prato, rep. n. 366505, racc. n. 41362).

La scissione è divenuta efficace – anche ai fini contabili e fiscali – in data 1 febbraio 2023 a seguito dell'iscrizione presso il

competente registro delle imprese dell'atto di scissione. A partire da tale data la società beneficiaria, Follia S.r.l., è divenuta titolare di tutti i rapporti giuridici – attivi e passivi – inerenti il patrimonio scisso.

L'Emittente ha sostenuto *Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci* per Euro 64 migliaia relativi ai costi di acquisizione degli immobili da sublocare oltre che *Costi per godimento per beni di terzi* per Euro 13 migliaia relativi ai contratti di locazioni di immobili nel corso dell'esercizio 2023 fino al 31 agosto 2023.

Nel corso dell'Esercizio 2023 sino alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente ha in essere i seguenti rapporti contrattuali con Follia S.r.l., di cui Giammarco Bisogno detiene una partecipazione rappresentativa del 100% del capitale sociale:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

1. CAPITALE SOCIALE

1.1. Capitale sociale sottoscritto e versato

Alla del Data Documento di Ammissione il capitale sociale dell'Emittente, interamente sottoscritto e versato, è pari a euro 60.000, suddiviso in n. 6.000.000 Azioni senza indicazione del valore nominale espresso.

1.2. Azioni non rappresentative del capitale sociale

Alla Data del Documento di Ammissione non sussistono azioni non rappresentative del capitale dell'Emittente.

1.3. Azioni proprie

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non detiene azioni proprie.

Si segnala, tuttavia, che in data 13 luglio 2023 l'Assemblea della Società ha deliberato di autorizzare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2357 e seguenti cod. civ. ed in linea con la normativa, anche regolamentare, nazionale ed europea applicabile e le prassi di mercato ammesse, l'acquisto di azioni proprie della Società, per il quantitativo, al prezzo, nei termini e con le modalità di seguito riportate:

- l'acquisto potrà essere effettuato, in una o più volte, entro 18 mesi dalla data di deliberazione, fino a un ammontare massimo di azioni proprie che, tenuto anche conto delle azioni di volta in volta detenute in portafoglio dalla Società e dalle società da esse controllate, non sia complessivamente superiore al limite del 10% del numero di azioni di volta in volta in circolazione, a un corrispettivo unitario non inferiore nel minimo del 20% e non superiore nel massimo del 20% al prezzo di riferimento che il titolo avrà registrato nella seduta di mercato del giorno precedente ogni singola operazione;
- l'acquisto potrà essere effettuato, comunque nel rispetto della parità di trattamento degli azionisti, con una qualsiasi delle seguenti modalità: (i) offerta pubblica di acquisto o di scambio; (ii) acquisti effettuati sull'Euronext Growth Milan, secondo prassi di mercato che non consentano l'abbinamento diretto delle proposte di negoziazione in acquisto con determinate proposte di negoziazione in vendita; ovvero (iii) con ogni altra modalità prevista dall'ordinamento e pertanto attraverso acquisti in blocco o con modalità di asta (ivi inclusa l'asta c.d. "olandese"), come di volta in volta valutato in relazione alla migliore realizzazione della delega assembleare
- l'acquisto, anche in più tranches e in modalità *revolving*, dovrà essere effettuato nei limiti degli utili distribuibili e/o delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio regolarmente approvato al momento dell'effettuazione dell'operazione, costituendo una riserva azioni proprie e comunque procedendo alle necessarie appostazioni contabili nei modi e nei limiti di legge;
- potranno essere acquistate solo azioni interamente liberate;
- gli atti di disposizione che implicino il trasferimento delle azioni proprie potranno avvenire al prezzo o al valore o, comunque, secondo criteri e condizioni, che risulteranno congrue e in linea con l'operazione, tenuto anche conto dell'andamento del mercato e dei prezzi delle azioni e/o delle prospettive di sviluppo dell'emittente ovvero della convenienza economica al perfezionamento dell'operazione in relazione allo scenario di mercato o dell'operazione (anche di integrazione) da porsi in essere avuto riguardo alle modalità realizzative in concreto impiegate.

1.4. Importo di titoli convertibili, scambiabili o *cum warrant*

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha emesso obbligazioni o titoli convertibili, scambiabili o *cum warrant*.

1.5. Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale deliberato, ma non emesso o di impegni all'Aumento di Capitale

Non sussistono, alla Data del Documento di Ammissione, diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale deliberato ma non emesso né impegni ad aumenti di capitale, né sono stati concessi diritti di opzione sulle Azioni dell'Emittente.

1.6. Altre informazioni relative al capitale di eventuali membri del Gruppo offerto in opzione

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza di operazioni riguardanti il capitale di eventuali membri del Gruppo offerto in opzione o che sia stato deciso di offrire in opzione.

1.7. Evoluzione del capitale sociale

L'Emittente è una "società per azioni" ed è stata costituita in Italia in data 4 luglio 2006 in forma di "società a responsabilità limitata", con l'originaria denominazione sociale di "Emma Villas S.r.l." (atto a rogito dell'avv. Antonio Zorzi, Notaio in Siena (Si), rep. n. 10656, racc. n. 3760).

L'Assemblea dei Soci di Emma Villas ha successivamente deliberato, in data 13 luglio 2023, la trasformazione dell'Emittente da "società a responsabilità limitata" a "società per azioni", e ha mutato la propria denominazione sociale nell'attuale "Emma Villas S.p.A." (atto a rogito dell'Avv. Giovanni Ricci, Notaio in Milano, Rep. n. 17.963, Racc. n. 11.670).

Nell'ambito della sopracitata riunione assembleare tenutasi, è stato deliberato, *inter alia*:

- 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 (*diecimilioni/00*) mediante emissione in una o più volte, anche per *tranches*, di Azioni sino al termine finale di sottoscrizione del 31 dicembre 2023 (salva la facoltà di anticipata chiusura dello stesso). In esecuzione della suddetta delibera assembleare, il consiglio di amministrazione in data 26 settembre 2023 ha deliberato di fissare il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni destinate al Collocamento Istituzionale in euro 3,30 cadauna, di cui euro 0,01 a capitale sociale ed euro 3,29 a titolo di sovrapprezzo, con conseguente emissione di massime n. 846.500 Azioni a valere sul predetto Primo Aumento di Capitale;
- 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 (*duemilioni/00*) mediante emissione in una o più volte, anche per *tranches*, di Azioni entro il termine finale di sottoscrizione del 31 dicembre 2023 (salva la facoltà di anticipata chiusura dello stesso). In esecuzione della suddetta delibera assembleare, il consiglio di amministrazione in data 26 settembre 2023 ha deliberato di fissare il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni destinate al Collocamento Retail in euro 3,30 cadauna (pari al prezzo di sottoscrizione delle Azioni a valere sul Primo Aumento di Capitale) di cui euro 0,01 a capitale sociale ed euro 3,29 a titolo di sovrapprezzo, con conseguente emissione di massime n. 123.000 Azioni a valere sul predetto Secondo Aumento di Capitale;
- che l'efficacia delle sottoscrizioni raccolte nell'ambito del Secondo Aumento di Capitale, nonché dell'offerta stessa, sia sospensivamente condizionata al raggiungimento di tante sottoscrizioni che, considerate unitariamente agli impegni raccolti nell'ambito del Primo Aumento di Capitale, consentano la costituzione del flottante minimo del 10% richiesto per il rilascio del provvedimento di inizio delle negoziazioni da parte di Borsa Italiana S.p.A., fermo rimanendo il Primo Aumento di Capitale per il caso in cui detta condizione sospensiva non si verificasse;
- la scindibilità dei deliberati aumenti di capitale prevedendo quindi che al termine dei periodi di sottoscrizione sopra stabiliti (come eventualmente anticipati) il capitale sociale si intenderà aumentato solo dell'ammontare pari alle sottoscrizioni ricevute entro detti termini e che gli aumenti manterranno efficacia anche se parzialmente sottoscritti e, per la parte sottoscritta, sin dal momento della loro sottoscrizione, salvi gli effetti dell'iscrizione della deliberazione nel registro delle imprese; il tutto con modalità tali da consentire una flessibile esecuzione degli stessi ed anche l'eventuale chiusura anticipata dei termini di sottoscrizione ove ritenuto opportuno in relazione alle modalità esecutive dell'offerta ed ai risultati ottenuti dalla stessa ovvero la riduzione degli importi a valere sull'aumento di capitale medesimo;
- di conferire all'organo amministrativo, *inter alia*:
 - il potere di determinare il numero delle Azioni da offrire in sottoscrizione e il prezzo di sottoscrizione (comunque nel rispetto dell'articolo 2346, quinto comma, c.c.), incluso il sovrapprezzo, fermo restando il rispetto di quanto previsto dall'articolo 2441, sesto comma, c.c., in tema di determinazione del prezzo per le Azioni di nuova emissione nonché le modalità operative dell'Offerta Globale;
 - il potere di determinare un eventuale prezzo massimo di sottoscrizione e il prezzo definitivo di emissione delle Azioni (nell'ambito del c.d. *range* di prezzo o "forchetta");
 - il potere di determinare il puntuale ammontare degli Aumenti di Capitale deliberati e il numero delle relative Azioni oggetto di emissione da allocare, tenendo conto del valore minimo di emissione;

- la facoltà di valutare una eventuale riduzione dell'Offerta Globale in virtù delle ipotesi concretamente realizzabili e dell'interesse dei potenziali investitori, anche prospettico, alle Azioni;
- il potere di determinare eventuali lotti minimi di sottoscrizione e negoziazione delle Azioni nonché i criteri di riparto/allocazione, qualora le richieste di sottoscrizione eccedessero il valore massimo previsto, fermo restando che in nessun caso le Azioni rivenienti dal Primo Aumento di Capitale potranno essere offerte in sottoscrizione ai destinatari del Secondo Aumento di Capitale e viceversa;
- di conferire al Consiglio di Amministrazione la delega, ai sensi degli articoli 2443 e 2420-ter c.c. ed entro il quinto anniversario dalla relativa deliberazione, la facoltà di, rispettivamente, (i) aumentare, in una o più volte e in via scindibile, il capitale sociale, anche con esclusione o limitazione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, quarto comma, quinto comma e ottavo comma, c.c., mediante emissione di azioni ordinarie (anche eventualmente con abbinati *warrant* o *bonus share* o altri strumenti finanziari) aventi le caratteristiche delle Azioni in circolazione e (ii) emettere obbligazioni convertibili eventualmente anche *cum warrant* o *bonus share* o con abbinati altri strumenti di *equity* o quasi *equity*, il tutto (nel complesso e a valere su entrambe le deleghe) per un importo globale, comprensivo di eventuale sovrapprezzo a valere sui rispettivi aumenti del capitale ovvero sul nominale delle obbligazioni convertibili, di complessivi massimi euro 7.000.000.

In esecuzione delle suddette delibere assembleari, e della successiva deliberazione consiliare del 26 settembre 2023 il Consiglio di Amministrazione di Emma Villas ha deliberato, tra l'altro, un lotto minimo di negoziazione di n. 500 Azioni, nonché ha deliberato di fissare il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie destinate al Collocamento in euro 3,30 cadauna, di cui euro 0,01 a capitale sociale ed euro 3,29 a titolo di sovrapprezzo, con conseguente emissione di massime n. 969.500 Azioni a valere sugli Aumenti di Capitale;

2. ATTO COSTITUTIVO E STATUTO SOCIALE

In data 13 luglio 2023, l'Assemblea dei Soci dell'Emittente ha, *inter alia*, approvato l'adozione dello Statuto Sociale funzionale all'Ammissione.

Si riportano di seguito le principali disposizioni dello Statuto, già vigente alla Data del Documento di Ammissione.

2.1. Indicazione del Registro delle Imprese, oggetto sociale e scopi dell'Emittente

La Società è iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Roma con codice fiscale e numero di iscrizione 01188760522, R.E.A. (Repertorio Economico Amministrativo) di Roma n. 1299311.

L'oggetto sociale dell'Emittente è definito dall'articolo 3 dello Statuto, che dispone quanto segue.

"La Società ha per oggetto l'attività di agenzie di viaggi e turismo, ivi comprese tutte le attività inerenti alla promozione, lo sviluppo e l'esercizio del turismo nazionale e internazionale.

La Società potrà, sia in Italia che all'estero, istituire e gestire agenzie di viaggio e di turismo, assumere la rappresentanza e la biglietteria di compagnie aeree, ferroviarie e marittime, di noleggio di mezzi di trasporto di ogni tipo e noleggiarli direttamente. La Società potrà provvedere alla realizzazione di eventi e di azioni promozionali con vendita dei servizi delle aziende industriali e turistiche e dei prodotti delle aziende industriali e commerciali, anche con l'assunzione di rappresentanze con o senza deposito, l'acquisto, la vendita, la gestione e l'organizzazione sia in proprio che per conto di terzi di attività turistico-alberghiere, ristoranti, bar, discoteche, impianti sportivi, camping e ostelli, villaggi turistici, residences e similari.

La Società ha, inoltre, per oggetto l'intermediazione turistica tra il consumatore o le agenzie di viaggio o tour operators e i produttori di servizi turistici in Italia o all'estero. In particolare, la Società potrà acquistare interi programmi turistici dalle agenzie e venderli, in tutto o in parte, a uno o più produttori.

La Società potrà integrare i servizi offerti dai produttori alla clientela mediante la fornitura diretta di beni e servizi previsti dai programmi turistici; in definitiva la Società si pone come punto di riferimento, da una parte, per tutte le agenzie turistiche in cerca di strutture ricettive e ricreative per l'attuazione dei loro programmi in Italia e all'esterno e, dall'altra parte, per tutti i possessori di tali strutture in cerca di clientela.

La Società potrà inoltre svolgere:

- l'acquisto, la vendita, la permuta, la gestione e l'amministrazione (sia in conto proprio che in conto terzi), la locazione, nonché la locazione e la sublocazione ad uso turistico, la sublocazione, la costruzione (anche in appalto), la ristrutturazione e i lavori edili in genere di beni immobili di qualsiasi tipo e genere;
- attività di locazione/sublocazione di uffici attrezzati e non;
- servizi di segreteria e reception;
- progettazione e realizzazione di grafica pubblicitaria;
- l'esercizio delle attività di promozione e sviluppo di prodotti e servizi. Potrà fornire a chiunque ne faccia richiesta, tutti i servizi connessi e non alle attività principali: ad esempio fornire consulenze commerciali, marketing, realizzare campagne pubblicitarie, depliant, creare marchi;
- essa potrà svolgere, nel rispetto delle leggi vigenti, tutte le attività commerciali integrative alle attività principali;
- acquisto, vendita, permuta, locazione e gestione di suoli, edifici e loro porzioni, aziende agricole;
- progettazione e costruzione, con il sistema dell'appalto per conto di terzi e con il conferimento dell'appalto a terzi o con gestione diretta, di opere edilizie ed affini, di interesse pubblico o privato, di edifici ad uso civile, commerciale, alberghiero od industriale;
- l'esecuzione di lavori di restauro, ristrutturazione, manutenzione e finitura di fabbricati ed ambienti, fabbricazione e posa in opera di costruzioni edili prefabbricate;
- movimento terra, lavori stradali ed altra edilizia specializzata;
- lavorazione e/o commercializzazione di materiali inerti, ferrosi e lignei, di conglomerati bituminosi e calcestruzzi, di materiali per l'edilizia;
- lavorazione e smaltimento di materiali di risulta e rifiuti delle lavorazioni.

La Società potrà provvedere alla realizzazione e gestione di servizi pubblicitari, delle pubbliche relazioni e delle azioni promozionali con vendita dei servizi delle aziende industriali e turistiche e dei prodotti delle aziende industriali e commerciali, anche con l'assunzione di rappresentanze con o senza deposito, l'acquisto, la vendita la gestione e l'organizzazione, sia in proprio che per conto di terzi, di attività turistico-alberghiere, ristoranti, bar, discoteche, impianti sportivi, camping e ostelli, villaggi turistici, residences e similari, attività industriali e commerciali, sia all'ingrosso che al minuto, di ogni tipo e genere merceologico.

La Società potrà altresì fornire a chiunque ne faccia richiesta tutti i servizi connessi e non alle attività principali: per esempio fornire consulenze commerciali, marketing, realizzare campagne pubblicitarie, depliant, creare marchi.

Per tutte le attività potranno essere utilizzati tutti i mezzi di comunicazione di massa, radio e televisione, anche via cavo e satellite, private o di Stato o estere, quotidiani o periodici locali, nazionali o esteri, affissioni, volantini, internet o altri mezzi ritenuti necessari e idonei allo scopo. Per l'invio in massa di depliant pubblicitari in proprio o per conto di terzi committenti, la Società potrà richiedere al Ministero delle Poste e delle Telecomunicazioni l'applicazione di tariffe agevolative previste nella fattispecie.

La Società potrà inoltre promuovere, organizzare e gestire spettacoli teatrali, musicali e di intrattenimento in genere, fiere e mostre, manifestazioni culturali, di moda, artistiche e politiche, congressi, svolgere il disbrigo di pratiche varie.

I servizi di cui sopra potranno essere organizzati anche per proprio conto, così come, nel rispetto delle clausole contrattuali, subappaltati a terzi.

La Società potrà svolgere, nel rispetto delle leggi vigenti, tutte le attività commerciali integrative a quelle principali. A tal fine, la Società potrà compiere, inoltre, tutte le operazioni commerciali, mobiliari e immobiliari, finanziarie e di credito, ivi compreso il rilascio di fidejussioni anche nell'interesse di terzi e per impegni altrui, potrà infine compiere tutte le operazioni necessarie e utili per il conseguimento dell'oggetto sociale.

Per il raggiungimento dell'oggetto sociale la Società potrà compiere, in ogni caso e senza limite di importo, tutti gli atti occorrenti per la realizzazione delle attività indicate nell'oggetto sociale, e così, tra l'altro:

- compiere operazioni commerciali di ogni tipo inerenti all'attività svolta;
- prendere in affitto immobili, acquistare e vendere i medesimi anche per scopi strumentali, vendere e affittare detti beni, acquistare terreni per la costruzione di immobili, anche provvedendovi in economia oppure tramite terzi appaltatori, acquistare, affittare, vendere e locare aziende o rami d'azienda;
- acquistare, vendere, prendere o dare a noleggio beni mobili iscritti in pubblici registri, materiali e apparecchiature di ogni tipo, anche di carattere strumentale, merci in genere, necessari all'attività da svolgere;
- acquistare, affittare vendere e locare aziende o rami d'azienda;

- *stipulare contratti di commissione, concessione, agenzia e rappresentanza;*
- *ricorrere al credito bancario in tutte le forme attualmente praticate, al leasing passivo, al lease-back passivo, all'usufrutto etc.;*
- *contrarre mutui anche di carattere agevolato per il settore, a breve, medio e lungo termine, siano essi chirografari o ipotecari, concedendo la relativa iscrizione ipotecaria;*
- *concedere iscrizioni ipotecarie sui propri beni, anche a favore di terzi o soci per operazioni finanziarie nelle quali la Società partecipi come datrice d'ipoteca, rilasciare fidejussioni, avalli e garanzie reali, a favore di terzi o dei soci;*
- *nel rispetto delle norme in materia, avvalersi dell'opera subordinata di prestatori di lavoro dipendente, anche apprendisti e altri collaboratori, e dell'opera di professionisti, nonché servirsi dell'opera di aziende specializzate per la realizzazione di prodotti, servizi, consulenze etc.;*
- *stipulare, per determinati affari temporali, contratti di associazione in partecipazione regolati dalle norme del Codice Civile;*
- *assumere partecipazioni ed interessenze, anche azionarie, in società, imprese ed enti di ogni tipo ritenute utili per il conseguimento dell'oggetto sociale e comunque assumere tutte quelle iniziative che saranno ritenute utili per il conseguimento dello scopo;*
- *partecipare a consorzi o a raggruppamenti di imprese del settore;*
- *ricorrere a ogni fonte di pubblicità promozionale, partecipare a mostre o fiere;*
- *partecipare a gare di appalto da chiunque indette;*
- *istituire e organizzare rami aziendali specifici con propri marchi e insegne, operazioni non in contrasto con gli obblighi e divieti previsti dal D. Lgs. 30.9.1993 n. 385;*
- *richiedere agevolazioni tariffarie per l'invio di corrispondenza;*
- *effettuare ogni altra operazione necessaria al funzionamento della Società, finalizzata al raggiungimento dell'oggetto sociale.*

Tutte le attività debbono essere svolte nei limiti e nel rispetto delle norme che ne disciplinano l'esercizio; in particolare sono espressamente escluse le attività di cui alla L. 2 gennaio 1991 n. 1, di raccolta del pubblico risparmio di cui al D.Lgs. 1.9.1993 n. 305, dell'erogazione del credito al consumo e ogni altra attività riservata per legge agli iscritti a Collegi, Ordini o Albi Professionali."

2.2. Disposizioni dello Statuto riguardanti i membri degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza

La Società ha adottato il sistema di amministrazione e controllo c.d. "tradizionale" di cui agli articoli 2380-bis e seguenti del Codice Civile. Si riportano di seguito le principali disposizioni dello Statuto riguardanti i membri del Consiglio di Amministrazione e di componenti del Collegio Sindacale della Società.

Per ulteriori informazioni si rinvia allo Statuto Sociale, disponibile sul sito *internet* dell'Emittente www.emmavillas.com e alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

Consiglio di Amministrazione

Ai sensi degli articoli 19 e 20 dello Statuto, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero di membri variabile da 3 a 9, di cui almeno n. 1 (o il diverso numero minimo di volta in volta previsto dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan), in caso di Consiglio con composizione fino a n. 7 membri, ovvero n. 2 (o il diverso numero minimo di volta in volta previsto dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan), in caso di Consiglio con composizione superiore a n. 7 membri, devono inoltre possedere i requisiti di indipendenza ai sensi dell'articolo 148, terzo comma, del TUF, come richiamato dall'articolo 147-ter, quarto comma, del TUF ed essere scelti tra i candidati che siano stati preventivamente individuati o valutati positivamente dall'*Euronext Growth Advisor* della Società. La perdita dei predetti requisiti in capo agli amministratori comporta la decadenza dalla carica. Gli amministratori sono tenuti a comunicare prontamente alla Società la perdita dei requisiti funzionali all'assunzione e al mantenimento della stessa.

La nomina del Consiglio di Amministrazione avviene da parte dell'Assemblea dei Soci sulla base di liste presentate dagli azionisti. Possono presentare una lista per la nomina degli amministratori i titolari di Azioni che, al momento della presentazione della lista, detengano, singolarmente o congiuntamente, una quota di partecipazione pari almeno al 10% del capitale sociale sottoscritto nel momento di presentazione della lista. Un socio non può presentare né votare più di una lista, anche se per interposta persona o per il tramite di società fiduciarie. Un candidato può essere presente in una sola lista, a pena di ineleggibilità. La lista per cui non siano state rispettate le previsioni di cui ai precedenti commi si considera come non presentata.

Al termine della votazione, risultano eletti, fino a concorrenza del numero degli amministratori fissato dall'Assemblea dei Soci, dalla lista che ha ottenuto, nell'ambito della riunione assembleare, il maggior numero di voti e in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, tanti consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere meno n. 1 e dalla seconda lista che ha ottenuto il maggior numero dei voti e che non sia collegata neppure indirettamente con i soci che hanno presentato o votato la lista prima per numero di voti, il restante consigliere.

Qualora sia stata presentata una sola lista, l'Assemblea dei Soci esprime il proprio voto su di essa e, solo qualora la stessa ottenga la maggioranza prevista per la relativa deliberazione assembleare, risultano eletti amministratori i candidati elencati in ordine progressivo, fino a concorrenza del numero fissato dall'Assemblea dei Soci.

In mancanza di liste, ovvero qualora il numero di consiglieri eletti sulla base delle liste presentate sia inferiore a quello determinato dall'Assemblea dei Soci, i membri del Consiglio di Amministrazione vengono nominati dall'Assemblea dei Soci medesima con le maggioranze di legge, fermo restando l'obbligo di rispettare il numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza nonché l'obbligo di loro preventiva individuazione o positiva valutazione da parte dell'*Euronext Growth Advisor* della Società.

È eletto Presidente del Consiglio di Amministrazione il candidato eventualmente indicato come tale nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti o nell'unica lista presentata. In difetto, il presidente è nominato dall'Assemblea dei Soci con le ordinarie maggioranze di legge ovvero dal Consiglio di Amministrazione.

In caso di cessazione della carica, per qualunque causa, di uno o più amministratori, la loro sostituzione è effettuata secondo le disposizioni dell'articolo 2386 c.c. mediante cooptazione dal candidato collocato nella medesima lista di appartenenza dell'amministratore venuto meno, ove presente; in caso contrario il candidato è scelto dal consiglio di amministrazione, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di rispettare il numero minimo di amministratori indipendenti sopra stabilito nonché l'obbligo di loro preventiva individuazione o positiva valutazione da parte dell'*Euronext Growth Advisor* della Società.

Fatto salvo quanto precede, la nomina di amministratori, in ogni altro caso diverso dal rinnovo dell'intero consiglio, è effettuata dall'Assemblea dei Soci con le maggioranze di legge, fermo restando l'obbligo di rispettare il numero minimo di amministratori indipendenti; gli amministratori così nominati scadono insieme a quelli in carica all'atto della loro nomina.

Qualora cessi dalla carica (per dimissioni o per altra causa), contestualmente, la maggioranza dell'organo amministrativo tempo per tempo in carica, non si farà luogo a cooptazione né agli adempimenti di cui all'articolo 2386, secondo comma, c.c., e l'intero Consiglio di Amministrazione si intenderà simultaneamente dimissionario, dovendo procedere senza indugio alla convocazione dell'Assemblea dei Soci nel più breve tempo, per la nomina del nuovo organo amministrativo. L'intero organo amministrativo, ivi compresi i consiglieri eventualmente dimissionari, resterà comunque in carica sino alla riunione assembleare che ne disporrà la sostituzione e, nel frattempo, potrà compiere esclusivamente gli atti di ordinaria amministrazione.

Ai sensi dell'articolo 23 dello Statuto, l'organo amministrativo è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società, con facoltà di compiere tutti gli atti ritenuti opportuni per il conseguimento dell'oggetto sociale, esclusi soltanto quelli riservati all'Assemblea dei Soci dalla legge. È tuttavia necessaria la preventiva autorizzazione dell'Assemblea ordinaria dei Soci al fine del compimento di *(i)* acquisizioni che realizzino un "reverse take over" ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan e *(ii)* cessioni che realizzino un "cambiamento sostanziale del business" ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan *(iii)* richiesta di revoca dalla negoziazione sull'Euronext Growth Milan delle Azioni. All'organo amministrativo è data la facoltà, ferma restando la concorrente competenza dell'Assemblea straordinaria dei Soci, di assumere le deliberazioni *(a)* concernenti la fusione e la scissione, l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie, l'indicazione di quali tra gli amministratori hanno la rappresentanza della Società, la riduzione del capitale sociale in caso di recesso del socio, gli adeguamenti dello statuto a disposizioni normative, il trasferimento della sede sociale nel territorio nazionale, nonché, *(b)* relative all'emissione di obbligazioni convertibili o con *warrant* a seguito di procedimento indiretto ovvero qualora la conversione o l'opzione riguardi azioni proprie della Società ovvero già in circolazione.

Ai sensi dell'articolo 21 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione può nominare uno o più Vice Presidenti, con funzioni vicarie rispetto al Presidente. Il Consiglio di Amministrazione – fatta eccezione per i poteri relativi alle materie non delegabili

per disposizione di legge o dello stesso Statuto – può delegare le proprie attribuzioni a uno o più amministratori ovvero a un comitato esecutivo, determinandone contestualmente mansioni, poteri di gestione e attribuzioni. Le cariche di Presidente e Vice Presidente sono cumulabili con quella di Amministratore Delegato. Il Consiglio di Amministrazione può nominare direttori generali (determinandone mansioni, poteri, attribuzioni e compensi) e può nominare e revocare procuratori per singoli atti o categorie di atti, conferendo ai direttori e ai procuratori, in relazione ai loro poteri, la rappresentanza della Società.

Ai sensi dell'articolo 24 dello Statuto, il potere di rappresentare la Società di fronte a terzi e in giudizio spetta al Presidente del Consiglio di Amministrazione, senza limite alcuno nonché, se nominato, al Vice Presidente, nei limiti stabiliti dalla deliberazione di nomina. In caso di nomina di consiglieri delegati, a essi spetta la rappresentanza della Società nei limiti dei loro poteri di gestione. Negli stessi limiti viene conferito il potere di rappresentanza al presidente dell'eventuale comitato esecutivo. La rappresentanza della Società spetta anche al direttore generale, ai direttori, agli institori e ai procuratori, nei limiti dei poteri loro conferiti nell'atto di nomina.

Ai sensi dell'articolo 22 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione si riunisce, anche fuori dalla sede sociale purché nell'Unione Europea o in Svizzera, Regno Unito di Gran Bretagna, San Marino o Città del Vaticano, ogni volta che il Presidente – o, in caso di sua assenza o impedimento, il Vice Presidente ovvero l'Amministratore Delegato – lo ritenga opportuno, nonché quando ne venga fatta richiesta da almeno n. 2 consiglieri in carica. Per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione sono necessari la presenza effettiva della maggioranza dei consiglieri e il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di parità prevarrà il voto di chi presiede.

Collegio Sindacale

Ai sensi dell'articolo 26 dello Statuto, la gestione sociale è controllata da un Collegio Sindacale, costituito da n. 3 membri effettivi e n. 2 supplenti muniti dei requisiti di legge.

La nomina dei membri del Collegio Sindacale ha luogo mediante liste presentate dai soci che, al momento della presentazione della lista, detengano, singolarmente o congiuntamente, una quota di partecipazione pari almeno al 10% del capitale sociale. Ogni lista presentata dai soci deve essere articolata in due sezioni: una per i candidati alla carica di sindaco effettivo e l'altra per i candidati alla carica di sindaco supplente. Un socio non può presentare né votare più di una lista, anche se per interposta persona o per il tramite di società fiduciarie. Un candidato può essere presente in una sola lista, a pena di ineleggibilità. La lista per cui non siano state rispettate le previsioni che precedono si considera come non presentata.

Al termine della votazione, dalla lista che ha ottenuto, nel corso della relativa riunione assembleare, il maggior numero dei voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, n. 2 sindaci effettivi e n. 1 sindaco supplente; dalla seconda lista che ha ottenuto il maggior numero dei voti e che non sia collegata neppure indirettamente con i soci che hanno presentato o votato la lista che ha ottenuto il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, n. 1 sindaco effettivo e n. 1 sindaco supplente. La presidenza del Collegio Sindacale spetta al candidato al primo posto della sezione dei candidati alla carica di sindaco effettivo della lista più votata.

Qualora sia stata presentata una sola lista, l'Assemblea dei Soci esprime il proprio voto su di essa; qualora la lista ottenga la maggioranza richiesta dall'articolo 2368 del Codice Civile e seguenti, risultano eletti, come sindaci effettivi, i n. 3 candidati indicati in ordine progressivo nella sezione relativa e, come sindaci supplenti, i n. 2 candidati indicati in ordine progressivo nella sezione relativa; la presidenza del Collegio Sindacale spetta alla persona indicata al primo posto della sezione dei candidati alla carica di sindaco effettivo nella lista presentata.

In mancanza di liste e nel caso in cui attraverso il meccanismo del voto per lista il numero di candidati eletti risulti inferiore al numero stabilito dallo Statuto, il Collegio Sindacale viene, rispettivamente, nominato o integrato dall'Assemblea dei Soci con le maggioranze di legge. In caso di cessazione di un sindaco, qualora siano state presentate più liste, subentra il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato. In ogni altro caso, così come in caso di mancanza di candidati nella lista medesima, l'Assemblea dei Soci provvede alla nomina dei sindaci effettivi o supplenti, necessari per l'integrazione del Collegio Sindacale, con votazione a maggioranza senza vincolo di lista. In ipotesi di sostituzione del Presidente del Collegio Sindacale, il sindaco subentrante assume anche la carica di Presidente del Collegio Sindacale, salvo diversa deliberazione dell'Assemblea dei Soci a maggioranza.

Poteri, doveri e funzioni dei sindaci sono stabiliti dalla legge. Le riunioni del Collegio Sindacale possono svolgersi per audio conferenza o teleconferenza, secondo quanto stabilito in tema di riunioni consiliari.

Società di revisione

Ai sensi dell'articolo 27 dello Statuto, la revisione legale è svolta da una società di revisione legale avente i requisiti di legge e iscritta nell'apposito registro.

2.3. Diritti, privilegi e restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti

Ai sensi dell'articolo 10 dello Statuto, le Azioni sono liberamente trasferibili.

Ai sensi dell'articolo 8 dello Statuto, l'Assemblea straordinaria dei Soci può deliberare l'emissione di categorie di azioni privilegiate, categorie di azioni fornite di diritti diversi anche per quanto concerne l'incidenza delle perdite, ovvero azioni senza diritto di voto, con diritto di voto plurimo o limitato a particolari argomenti o con diritto di voto subordinato al verificarsi di particolari condizioni non meramente potestative, così come l'emissione di strumenti finanziari forniti di diritti patrimoniali o di diritti amministrativi, escluso il diritto di voto nell'Assemblea dei Soci, ai sensi dell'articolo 2346, sesto comma, e dell'articolo 2349, secondo comma, del codice civile.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 9 dello Statuto, la Società può emettere obbligazioni, anche convertibili in azioni o con *warrant*, al portatore o nominative, nel rispetto delle disposizioni di legge.

Ai sensi dell'articolo 29 dello Statuto, gli utili netti risultanti dal bilancio approvato, previa deduzione della quota destinata a riserva legale, possono essere distribuiti ai soci o destinati a riserva, secondo la deliberazione dell'Assemblea dei Soci. In presenza delle condizioni e dei presupposti richiesti dalla legge, la Società può altresì distribuire acconti sui dividendi. È consentita, nei modi e nelle forme previste dalla legge, l'assegnazione di utili ai prestatori di lavoro subordinato della Società e/o di società controllate, mediante l'emissione di azioni, ai sensi dell'articolo 2349, primo comma, c.c.

2.4. Disciplina statutaria relativa alla modifica dei diritti dei possessori delle azioni

Ai sensi dell'articolo 13 dello Statuto, i soci hanno diritto di recedere nei casi e con gli effetti previsti dalla legge. Non spetta tuttavia il diritto di recesso in caso di proroga del termine di durata della Società o di introduzione di limiti alla circolazione delle Azioni.

2.5. Disposizioni statutarie delle assemblee dell'Emittente

Convocazioni

Ai sensi dell'articolo 14 dello Statuto, l'Assemblea dei Soci viene convocata mediante avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana o, in alternativa, in almeno uno dei seguenti quotidiani: "MF-Milano Finanza", "Italia Oggi", "ilSole24Ore" e "Corriere della Sera" e, in ogni caso, sul sito *internet* della Società, almeno 15 giorni prima di quello fissato per la riunione in prima convocazione.

L'Assemblea dei Soci può essere convocata anche fuori dal Comune ove si trova la sede sociale, purché in Italia. L'Assemblea ordinaria dei Soci per l'approvazione del bilancio deve essere convocata entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero, nei casi previsti dall'articolo 2364, secondo comma, c.c., entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, fatto salvo ogni ulteriore termine previsto dalla disciplina normativa vigente.

Pur in mancanza di formale convocazione, l'Assemblea dei Soci è validamente costituita in presenza dei requisiti richiesti dalla legge.

Diritto di intervento e rappresentanza

Ai sensi dell'articolo 15 dello Statuto, hanno diritto di intervenire alle riunioni dell'Assemblea dei Soci coloro ai quali spetta il diritto di voto.

La legittimazione all'intervento in Assemblea dei Soci e all'esercizio del diritto di voto è attestata da una comunicazione alla Società, effettuata da un intermediario abilitato, in conformità alle proprie scritture contabili, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto. La comunicazione è effettuata dall'intermediario abilitato sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del 7° giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea dei Soci in prima convocazione (c.d. *record date*). Le registrazioni in accredito e in addebito compiute sui conti successivamente a tale termine non rilevano ai fini della legittimazione all'esercizio del diritto di voto nella riunione assembleare. Le comunicazioni effettuate dall'intermediario abilitato devono pervenire alla Società entro la fine del 3° giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea dei Soci in prima convocazione ovvero entro il diverso termine stabilito dalla CONSOB, d'intesa con la Banca d'Italia, con regolamento. Resta ferma la legittimazione all'intervento e all'esercizio del diritto di voto qualora le comunicazioni siano pervenute alla Società oltre i suddetti termini, purché entro l'inizio dei lavori assembleari della singola convocazione.

Ogni azionista può farsi rappresentare nella riunione assembleare mediante delega scritta, conferita anche a persona non azionista, salve le incompatibilità e i limiti previsti dalla legge. La Società ha altresì facoltà di designare per ciascuna riunione assembleare uno o più soggetti ai quali gli aventi diritto di voto possono conferire delega. In tale caso troveranno applicazione

per richiamo volontario l'articolo 135-*undecies* del TUF e le conseguenti norme di cui ai Regolamenti CONSOB di attuazione, come di volta in volta modificate e/o integrate, in ogni caso con interpretazione delle relative disposizioni di legge e di regolamento nella maniera più favorevole alla più ampia partecipazione dei soci. Ove così previsto dalla legge o da altra regolamentazione applicabile è altresì, pertanto, possibile che le assemblee si svolgano esclusivamente a mezzo di "rappresentante designato". Gli eventuali rappresentanti designati e le necessarie istruzioni operative sono riportati (anche per estratto) nell'avviso di convocazione della riunione.

Competenze e maggioranze

Ai sensi dell'articolo 17 dello Statuto, l'Assemblea dei Soci delibera sulle materie previste dalla legge. In aggiunta l'Assemblea ordinaria dei Soci è competente ad autorizzare, ai sensi dell'articolo 2364, primo comma, n. 5), c.c., le seguenti decisioni dell'organo amministrativo: (i) acquisizioni che realizzino un "reverse take over" ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan; e (ii) cessioni che realizzino un "cambiamento sostanziale del business" ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, salvo che Borsa Italiana decida diversamente (iii) richiesta di revoca dalla negoziazione sull'Euronext Growth Milan delle Azioni, fermo restando quanto altro previsto dall'art 11-*ter* dello Statuto in tema di quorum deliberativo.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 11-*ter* dello Statuto, l'eventuale richiesta di revoca dalla negoziazione sull'Euronext Growth Milan delle Azioni (fatte salve eventuali specifiche deroghe previste dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan) dovrà essere approvata con il voto favorevole di almeno il 90% dei voti espressi dagli azionisti presenti all'Assemblea dei Soci. Tale *quorum* deliberativo si applicherà a qualunque delibera della Società suscettibile di comportare, anche indirettamente, l'esclusione dalle negoziazioni degli strumenti finanziari sull'Euronext Growth Milan, così come a qualsiasi deliberazione di modifica della disposizione statutaria in commento.

Il predetto *quorum* deliberativo non si applica invece all'ipotesi in cui, per effetto dell'esecuzione della deliberazione, gli azionisti della Società si trovino a detenere o gli siano assegnate azioni ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, su un mercato regolamentato dell'Unione Europea o su di un sistema multilaterale di negoziazione registrato come "Mercato di crescita delle PMI" ai sensi dell'articolo 33 della Direttiva n. 2014/65 MIFID, come successivamente modificata e integrata, che abbia previsto tutele equivalenti per gli investitori ovvero – ricorrendone particolari condizioni – Borsa Italiana decida diversamente.

Fatti salvi i diversi *quorum* costitutivi e/o deliberativi previsti statutariamente, le deliberazioni dell'Assemblea dei Soci, in seduta ordinaria e in seduta straordinaria, sono prese con le maggioranze richieste dalla legge. I *quorum* costitutivi e deliberativi che fanno riferimento ad aliquote del capitale sociale sono sempre determinati computandosi – nelle relative assemblee e con riferimento esclusivamente alle materie di pertinenza in cui tale diritto di maggioranza sia previsto – altresì gli eventuali diritti di voto plurimo. La legittimazione all'esercizio di diritti, diversi dal diritto di voto, spettanti in ragione del possesso di determinate aliquote del capitale sociale è, invece, sempre determinata prescindendosi dai diritti di voto plurimo eventualmente spettanti.

Verbalizzazione

Ai sensi dell'articolo 18 dello Statuto, le riunioni assembleari sono constatate da un verbale redatto dal segretario (designato dall'Assemblea dei Soci) e sottoscritto dal Presidente e dal segretario (ovvero, ove consentito, dal solo segretario). Nei casi di legge e quando l'organo amministrativo o il Presidente dell'Assemblea dei Soci lo ritengano opportuno, il verbale viene redatto da un Notaio. In tal caso, l'assistenza del segretario non è necessaria e il verbale può essere sottoscritto anche dal solo Notaio.

2.6. Descrizione di eventuali disposizioni statutarie che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente

Fatta eccezione per quanto previsto dal precedente Paragrafo ("*Competenze e maggioranze*"), in relazione alle operazioni di "reverse take over", ove sono previste specifiche autorizzazioni assembleari di atti gestori così come il rispetto di altre previsioni di cui al Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, lo Statuto non contiene disposizioni che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente.

Si precisa altresì che l'articolo 11 dello Statuto prevede che si rendano applicabili, per richiamo volontario e in quanto compatibili, le disposizioni in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria relative alle società quotate di cui al TUF e ai Regolamenti CONSOB di attuazione, limitatamente alle disposizioni richiamate nel Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

Qualsiasi determinazione opportuna o necessaria per il corretto svolgimento dell'offerta (ivi comprese quelle eventualmente afferenti alla determinazione del prezzo di offerta) sarà adottata ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1349 del codice civile, su richiesta della Società e/o degli azionisti, dal *panel* di cui al Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, che disporrà

anche in ordine a tempi, modalità e costi del relativo procedimento, nonché alla pubblicità dei provvedimenti così adottati in conformità al Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan stesso.

L'articolo 11-*bis* dello Statuto prevede altresì che si rendano applicabili, per richiamo volontario e in quanto compatibili, anche le disposizioni relative alle società quotate di cui al TUF e ai Regolamenti CONSOB di attuazione in materia di obbligo di acquisto e di diritto di acquisto di cui agli articoli 108 (fatta eccezione per il quinto comma) e 111 del TUF, nonché l'articolo 109 del TUF (anche con riferimento agli orientamenti espressi da CONSOB in materia di obbligo e diritto di acquisto ovvero agli orientamenti e/o disposizioni richiamati dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan al riguardo, il tutto comunque in quanto compatibili con l'applicazione degli articoli 108 e 111 del TUF e le ulteriori previsioni dello Statuto).

Ai fini della determinazione del corrispettivo di cui all'articolo 108, quarto comma, del TUF, funzionale all'esercizio dell'obbligo e del diritto di acquisto di cui agli articoli 108 e 111 del TUF, tale corrispettivo sarà pari al maggiore tra (i) il prezzo più elevato previsto per l'acquisto di titoli della medesima categoria nel corso dei 12 mesi precedenti il sorgere del diritto o dell'obbligo di acquisto da parte del soggetto a ciò tenuto, nonché da soggetti operanti di concerto con lui, per quanto noto al Consiglio di Amministrazione, e (ii) il prezzo medio ponderato di mercato degli ultimi 6 mesi prima del sorgere dell'obbligo o del diritto di acquisto.

Ai sensi dei menzionati articoli 11 e 11-*bis* dello Statuto, il superamento della soglia di partecipazione rilevante ai sensi degli articoli 106 e 108 del TUF (anche a seguito di eventuale maggiorazione del diritto di voto) non accompagnato dalla comunicazione al Consiglio di Amministrazione e dalla presentazione di un'offerta pubblica totalitaria e/o dalla comunicazione di esercizio dell'obbligo di acquisto nei termini previsti dalla disciplina richiamata comporta la sospensione del diritto di voto sulla partecipazione eccedente, che può essere accertata in qualsiasi momento dal Consiglio di Amministrazione.

Gli obblighi di cui all'articolo 106, terzo comma, lettera b), del TUF non si applicano sino alla data dell'assemblea convocata per approvare il bilancio relativo al 5° esercizio sociale successivo alla quotazione della Società, ai sensi dell'articolo 11 dello Statuto.

2.7. Descrizione di eventuali disposizioni statutarie che disciplinano la soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico della quota di azioni posseduta

L'articolo 12 dello Statuto prevede espressamente un obbligo di comunicazione di partecipazioni rilevanti da parte degli azionisti al raggiungimento, al superamento di, o alla riduzione entro, una c.d. "partecipazione significativa" per essa intendendosi il 5% del capitale sociale rappresentato da azioni che conferiscono diritto di voto, anche qualora tale diritto sia sospeso e il raggiungimento o il superamento delle soglie del 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50%, 66,6%, e 90%, ovvero la riduzione entro le stesse..

Le variazioni della partecipazione che comportino un "*cambiamento sostanziale*" ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan devono essere comunicate alla Società entro 4 giorni di negoziazione (ovvero il diverso termine previsto di volta in volta dalla disciplina richiamata), decorrenti dal giorno in cui è stata effettuata l'operazione (di acquisto, vendita, conferimento, permuta o in qualunque altro modo effettuata) che ha comportato il cambiamento sostanziale secondo i termini e le modalità previsti dalla normativa in tema di trasparenza e di informativa di cui al TUF e alle altre applicabili disposizioni regolamentari.

Nel caso in cui venga omessa la comunicazione, il diritto di voto inerente alle Azioni e agli strumenti finanziari per i quali la comunicazione è stata omessa è sospeso e la deliberazione dell'Assemblea dei Soci o il diverso atto, adottati con il voto o, comunque, con il contributo determinante della partecipazione di cui sopra, sono impugnabili secondo le previsioni del Codice Civile. La partecipazione per la quale non può essere esercitato il diritto di voto è computata ai fini della regolare costituzione della relativa riunione assembleare.

2.8. Condizioni previste dall'atto costitutivo e dallo Statuto per la modifica del capitale, nel caso che tali condizioni siano più restrittive delle condizioni previste per legge

Lo Statuto dell'Emittente non prevede condizioni più restrittive delle disposizioni di legge in merito alla modifica del capitale sociale.

1. OPERAZIONI STRAORDINARIE

1.1. Acquisizione EMV International

In data 10 novembre 2021 l'Emittente ha sottoscritto con il sig. Massimo Provenza un contratto ai sensi del quale l'Emittente, già titolare – alla data di sottoscrizione – di una partecipazione rappresentativa del 25% del capitale di EMV International, si è impegnata ad acquistare e il sig. Massimo Provenza si è impegnato a vendere una partecipazione complessivamente rappresentativa del 75% del capitale di EMV International, di titolarità di quest'ultimo (la "**Partecipazione Provenza**"). Le parti hanno convenuto in Euro 269.000 il corrispettivo per la Partecipazione Provenza.

Ai sensi del contratto è previsto che l'acquisto della Partecipazione Provenza si perfezioni in momenti successivi. Alla Data del Documento di Ammissione la Società risulta titolare di una partecipazione rappresentativa dell'83% del capitale sociale di EMV International, a fronte del pagamento di complessivi Euro 219.000. Il contratto prevede che l'acquisto delle quote residue (pari al 17% del capitale di EMV International) si perfezioni entro la fine del mese di ottobre 2023 a fronte del pagamento, da parte di Emma Villas, di Euro 50.000.

1.2. Scissione

Con deliberazione dell'assemblea dei soci in data 7 novembre 2022 a rogito Notaio Andrea Lops (Rep. 366298 racc. 41201) l'assemblea dei soci dell'Emittente ha approvato un'operazione di scissione parziale proporzionale finalizzata alla riorganizzazione dell'Emittente attraverso una separazione dell'attività operativa dal patrimonio immobiliare.

In data 20 dicembre 2022 è stato sottoscritto l'atto di scissione (atto a rogito del dott. Andrea Lops, Notaio in Prato, rep. n. 366505, racc. n. 41362).

La scissione è divenuta efficace – anche ai fini contabili e fiscali – in data 1 febbraio 2023 a seguito dell'iscrizione presso il competente registro delle imprese dell'atto di scissione. A partire da tale data la società beneficiaria, Follia S.r.l., è divenuta titolare di tutti i rapporti giuridici – attivi e passivi – inerenti al patrimonio scisso (inclusi gli asset immobiliari ed un contratto di *leasing* finanziario con un valore complessivo residuo, alla Data del Documento di Ammissione, di euro 429.420,93).

1.3. Compravendita Emma Villas Eventi S.r.l.

In data 25 settembre 2023 l'Emittente e Follia S.r.l. hanno sottoscritto un contratto preliminare di compravendita ai sensi del quale Emma Villas si è impegnata a trasferire a Follia S.r.l. una partecipazione rappresentativa del 70% del capitale sociale di Emma Villas Eventi S.r.l. ("**Emma Villas Eventi**") ad un corrispettivo pari a euro 7.000. Il contratto prevede che il suddetto trasferimento sia perfezionato entro il 31 dicembre 2023, subordinatamente alla rinuncia del diritto di prelazione statutario da parte dei soci di Emma Villas Eventi titolari della restante partecipazione rappresentativa del 30% del capitale sociale di Emma Villas Eventi.

2. CONTRATTI DI FINANZIAMENTO

Di seguito sono brevemente descritti i principali contratti di finanziamento in essere sottoscritti dall'Emittente o per i quali l'Emittente ha prestato garanzie fidejussorie.

2.1. Contratto di finanziamento tra UniCredit S.p.A. e l'Emittente in data 23 dicembre 2020

In data 23 dicembre 2020, la Società ha stipulato con UniCredit S.p.A. ("**Unicredit**") un contratto di finanziamento, della durata di 72 mesi, ai sensi del quale è stato concesso all'Emittente un finanziamento per un ammontare, in linea capitale, di Euro 875.000,00 da utilizzarsi (i) quanto ad Euro 500.000 per consolido linea di fido apertura di credito in conto corrente e (ii) quanto ad Euro 375.000 per finanziamento del circolante operativo, come modificato con lettera in data 25 ottobre 2022.

Il rimborso di tale finanziamento è suddiviso in 21 rate trimestrali (prima rata con scadenza il 31 dicembre 2021 e ultima rata con scadenza il 31 dicembre 2026). È previsto un periodo di preammortamento di 3 rate trimestrali. Alla Data del Documento

di Ammissione l'intero importo del finanziamento in questione è stato erogato in favore dell'Emittente e, al 30 giugno 2023, l'ammontare residuo del finanziamento da rimborsarsi è pari a euro 587.909,71.

Al finanziamento è applicato un tasso di interesse fisso pari allo 0,90% in ragione d'anno. Gli interessi di mora sono pari al tasso contrattuale suddetto aumentato di due punti percentuali.

Ai sensi del contratto di finanziamento è consentito il rimborso anticipato volontario. In tale ipotesi dovrà essere versata alla banca una commissione del 3% del capitale restituito anticipatamente.

Il finanziamento erogato è assistito dal Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della legge 662/96.

È previsto il divieto in capo alla Società di cedere il mutuo in assenza di espressa autorizzazione di Unicredit.

Il contratto di finanziamento prevede una serie di impegni in capo alla Società, tra i quali: (i) inviare a Intesa i bilanci annuali entro 30 giorni dalla relativa approvazione; (ii) segnalare, nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari applicabili, alla banca ogni mutamento dell'assetto giuridico o societario (ad es. forma, capitale sociale, persone degli amministratori, dei sindaci e nonché fusioni, anche per incorporazione, scissioni, scorpori, conferimenti), amministrativo, patrimoniale e finanziario (e.g. emissioni di obbligazioni), nonché della situazione economica e tecnica, nonché i fatti che possano comunque modificare la struttura ed organizzazione della Società; (iii) informare, nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari applicabili, la banca dell'intenzione di richiedere altri finanziamenti a medio-lungo termine a istituti di credito o a privati e, comunque, di non concedere a terzi, successivamente alla data del contratto, ipoteche su propri beni, a fronte di eventuali altri finanziamenti, salvo che ricorra la preventiva autorizzazione scritta da parte della banca; (iv) comunicare alla banca l'insorgere di contenziosi che possano avere un effetto pregiudizievole sulla capacità della Società di far fronte alle obbligazioni assunte ai sensi del contratto di finanziamento o di qualsiasi altro evento che possa incidere negativamente sulla situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria o economica della stessa.

La banca ha la facoltà di dichiarare l'Emittente decaduta dal beneficio del termine nelle ipotesi previste dall'art. 1186 del Codice Civile e di dichiarare risolto il, o di recedere dal, contratto in caso, *inter alia*, di: (i) utilizzo dell'importo erogato per scopi diversi da quelli previsti dal contratto; (ii) mancato adempimento degli obblighi di rimborso; (iii) promozione nei confronti della Società di atti esecutivi o conservativi o qualora la stessa diventi insolvente; (iv) si verifichi un qualsiasi evento che a giudizio della banca possa comportare un pregiudizio sulla capacità della Società di far fronte alle obbligazioni assunte; (v) si verifichi il mancato pagamento a scadenza da parte della Società stessa o di altre società del gruppo di un debito finanziario, ovvero intervenga una causa di decadenza dal beneficio del termine della Società stessa o di altre società del gruppo verso terzi finanziatori, ovvero ancora un terzo finanziatore richieda il rimborso anticipato di un qualsiasi indebitamento finanziario, o infine, qualora una garanzia rilasciata da qualsivoglia società del gruppo venga escussa, nel caso in cui, a giudizio della banca, tali inadempimenti siano tali da pregiudicare la capacità della Società di rimborsare il finanziamento (*cross default* interno); (vi) inadempimento degli impegni per il mantenimento della garanzia rilasciata dal Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della legge 662/96.

2.2. Contratto di finanziamento tra Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e l'Emittente in data 15 settembre 2020

In data 15 settembre 2020, la Società ha stipulato con Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. ("BNL") un contratto di finanziamento, della durata di 72 mesi, ai sensi del quale è stato concesso all'Emittente un finanziamento per un ammontare, in linea capitale, di Euro 1.000.000,00 finalizzato al sostegno del circolante aziendale, come modificato con lettera in data 13 gennaio 2023.

Il rimborso di tale finanziamento è suddiviso in 48 rate mensili (la prima con scadenza il 15 ottobre 2022 e l'ultima con scadenza il 15 settembre 2026). È previsto un periodo di preammortamento di 24 mesi. Alla Data del Documento di Ammissione l'intero importo del finanziamento in questione è stato erogato in favore dell'Emittente e, al 30 giugno 2023 l'ammontare residuo da rimborsarsi è pari a Euro 812.500,03.

Al finanziamento è applicato un tasso di interesse variabile pari al tasso Euribor a 1 mese aumentato dello spread dell'1,20%. Gli interessi di mora sono pari al tasso contrattuale suddetto aumentato di tre punti percentuali.

Il finanziamento erogato è assistito dal Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della legge 662/96.

Ai sensi del contratto di finanziamento è consentito il rimborso anticipato, totale o parziale. In caso di estinzione anticipata totale o parziale del finanziamento spetterà a BNL unicamente una commissione pari allo 0,50% da applicare in linea capitale estinto anticipatamente, moltiplicato per il numero di azioni o frazioni mancanti alla data del rimborso originario.

Ai sensi del contratto di finanziamento è prevista la facoltà di BNL di dichiarare l'Emittente decaduta dal beneficio del termine ex art. 1186 c.c. ovvero il diritto di risolvere il contratto in caso di mancato pagamento anche di una sola rata scaduta per il rimborso del capitale o per il pagamento degli interessi.

Il contratto di finanziamento prevede altresì il diritto di BNL di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. in caso *inter alia*, di (i) utilizzi dell'importo finanziato per scopi diversi da quello contrattualmente previsto, (ii) cessazione dell'attività o modificazione della stessa tale da non rendere possibile il raggiungimento dello scopo del finanziamento, (iii) mancata integrale e puntuale esecuzione da parte dell'Emittente di una qualsiasi delle obbligazioni contrattualmente previste in capo alla stessa, fatto salvo che sia posto rimedio nei 15 giorni successivi.

Il contratto di finanziamento prevede inoltre quali condizioni risolutive, *inter alia*, (i) l'elevazione di protesti di cambiale o di assegni bancari, l'esperienza nei confronti della Società azioni cautelari o esecutive, ovvero l'emissione nei confronti dell'Emittente sentenze, decreti o provvedimenti giudiziari esecutivi in genere, qualora ciò possa avere, a giudizio della banca, effetti sostanzialmente pregiudizievoli sulla capacità della Società di far fronte alle obbligazioni assunte ai sensi del contratto di finanziamento; (ii) la presentazione di istanza di fallimento o l'ammissione dell'Emittente a concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa o amministrazione straordinaria, ovvero in caso l'assoggettamento dell'Emittente a tali procedure, nonché in ipotesi di messa in liquidazione volontaria; (iii) la risoluzione di altri contratti di finanziamento concessi da BNL ovvero la revoca di fidi da questa eventualmente accordati con costituzione in mora a seguito di inadempimento o il mutamento rilevante delle condizioni patrimoniali e finanziarie della Società ovvero il verificarsi di circostanze di fatto aventi, a giudizio della banca, effetti sostanzialmente pregiudizievoli sulla capacità della Società di far fronte alle obbligazioni assunte ai sensi del contratto di finanziamento.

2.3. Contratto di finanziamento tra Intesa Sanpaolo S.p.A. e l'Emittente in data 10 luglio 2020

In data 10 luglio 2020, la Società ha stipulato con Intesa Sanpaolo S.p.A. ("**Intesa**") un contratto di finanziamento, della durata di 72 mesi, ai sensi del quale è stato concesso all'Emittente un finanziamento per un ammontare, in linea capitale, di Euro 2.000.000,00 finalizzato al sostegno della liquidità.

Il rimborso di tale finanziamento è suddiviso in 48 rate mensili (la prima con scadenza il 10 agosto 2022 e l'ultima con scadenza il 10 luglio 2026). È previsto un periodo di preammortamento di 24 rate mensili. Alla Data del Documento di Ammissione l'intero importo del finanziamento in questione è stato erogato in favore dell'Emittente e, al 30 giugno 2023 l'ammontare residuo da rimborsarsi è pari a Euro 1.546.900,90.

Al finanziamento è applicato un tasso di interesse variabile pari al tasso Euribor a 1 mese aumentato dello spread dell'1,25%. Gli interessi di mora sono pari al tasso contrattuale suddetto aumentato di due punti percentuali.

Il finanziamento erogato è assistito dal Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della legge 662/96.

Il contratto di finanziamento prevede una serie di impegni in capo alla Società, tra i quali si segnalano: (i) trasmettere a Intesa copia del bilancio annuale entro 30 giorni dall'approvazione dell'assemblea nonché l'ordine del giorno delle assemblee ordinarie e/o straordinarie non appena convocate, con obbligo di inviare altresì il relativo verbale entro 30 giorni; (ii) comunicare immediatamente a Intesa ogni cambiamento o evento di carattere tecnico, amministrativo, giuridico o contenzioso che possa modificare sostanzialmente in senso negativo la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società o possa pregiudicarne la capacità operativa (quali, in via esemplificativa, l'instaurarsi di azioni esecutive, il verificarsi di circostanze che possano dar luogo al recesso di uno o più soci, la costituzione di patrimoni destinati ai sensi dell'art. 2447-bis c.c.); (iii) non abbandonare, sospendere o eseguire in modo non conforme il programma finanziato.

Costituiscono cause di decadenza dal beneficio del termine, oltre alle ipotesi previste dall'art. 1186 c.c., la richiesta di ammissione a procedure concorsuali o a procedure, anche di natura stragiudiziale, aventi effetti analoghi o che comunque comportino il soddisfacimento dei debiti e delle obbligazioni in genere con modalità diverse da quelle normali, ivi inclusa la cessione dei beni ai creditori.

È prevista la facoltà della banca di dichiarare risolto il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. nell'ipotesi di inadempimento degli obblighi assunti dalla Società ai sensi del contratto di finanziamento.

Il contratto prevede la facoltà per la banca di esercitare il diritto di recesso in caso, tra l'altro, di: (i) convocazione di assemblea per deliberare la messa in liquidazione; (ii) fusione, scissione, cessione o conferimento di azienda oppure di ramo d'azienda non previamente autorizzate per iscritto da Intesa; (iii) inadempimento di obbligazioni di natura creditizia, finanziaria, nonché di garanzia, assunte nei confronti di qualsiasi soggetto; (iv) decadenza dal beneficio del termine, risoluzione, recesso per fatto imputabile alla Società rispetto a qualsiasi terzo finanziatore e relativamente a qualsiasi contratto stipulato (*cross default* interno). Si precisa, che l'Emittente ha ottenuto da Intesa Sanpaolo apposito *waiver*, con il quale la banca ha comunicato all'Emittente di rinunciare all'esercizio del diritto di recesso previsto ai sensi del contratto di finanziamento con riferimento alla Scissione.

Ai sensi del contratto di finanziamento è consentito il rimborso anticipato, totale o parziale. In caso di estinzione anticipata totale o parziale del finanziamento o di decadenza dal beneficio del termine, risoluzione del contratto, recesso, spetterà a Intesa unicamente un compenso percentuale sul capitale anticipatamente restituito nella misura dell'1%.

2.4. Contratto di finanziamento tra Intesa Sanpaolo S.p.A. e l'Emittente in data 23 gennaio 2019

In data 23 gennaio 2019, la Società ha stipulato con Intesa Sanpaolo S.p.A. ("**Intesa**") un contratto di finanziamento, della durata di 60 mesi, ai sensi del quale è stato concesso all'Emittente un finanziamento per un ammontare, in linea capitale, di Euro 500.000,00 finalizzato al ripristino della liquidità.

Il rimborso di tale finanziamento è suddiviso in 60 rate mensili (prima rata con scadenza il 23 febbraio 2019 e ultima rata con scadenza il 23 gennaio 2024). Alla Data del Documento di Ammissione l'intero importo del finanziamento in questione è stato erogato in favore dell'Emittente e, al 30 giugno 2023, l'ammontare residuo del finanziamento da rimborsarsi è pari a euro 198.187,62.

Al finanziamento è applicato un tasso di interesse fisso pari al 2,20% nominale annuo. Gli interessi di mora sono pari al tasso contrattuale suddetto aumentato di due punti percentuali.

Il contratto di finanziamento prevede una serie di impegni in capo alla Società, tra i quali si segnalano: (i) trasmettere a Intesa l'ordine del giorno delle assemblee ordinarie e/o straordinarie non appena convocate, con obbligo di inviare altresì il relativo verbale entro 30 giorni; (ii) comunicare immediatamente a Intesa ogni cambiamento o evento di carattere tecnico, amministrativo, giuridico o contenzioso che possa modificare sostanzialmente in senso negativo la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società o possa pregiudicarne la capacità operativa (quali, in via esemplificativa, l'instaurarsi di azioni esecutive, il verificarsi di circostanze che possano dar luogo al recesso di uno o più soci, la costituzione di patrimoni destinati ai sensi dell'art. 2447-bis c.c.); (iii) non abbandonare, sospendere o eseguire in modo non conforme il programma finanziato.

Costituiscono cause di decadenza dal beneficio del termine, oltre alle ipotesi previste dall'art. 1186 c.c., la richiesta di ammissione a procedure concorsuali o a procedure, anche di natura stragiudiziale, aventi effetti analoghi o che comunque comportino il soddisfacimento dei debiti e delle obbligazioni in genere con modalità diverse da quelle normali, ivi inclusa la cessione dei beni ai creditori.

È prevista la facoltà della banca di dichiarare risolto il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. nell'ipotesi di inadempimento degli obblighi assunti dalla Società ai sensi del contratto di finanziamento.

Il contratto prevede la facoltà per la banca di esercitare il diritto di recesso in caso, tra l'altro, di: (i) convocazione di assemblea per deliberare la messa in liquidazione; (ii) fusione, scissione, cessione o conferimento di azienda oppure di ramo d'azienda non previamente autorizzate per iscritto da Intesa; (iii) inadempimento di obbligazioni di natura creditizia, finanziaria, nonché di garanzia, assunte nei confronti di qualsiasi soggetto; (iv) decadenza dal beneficio del termine, risoluzione, recesso per fatto

imputabile alla Società rispetto a qualsiasi terzo finanziatore e relativamente a qualsiasi contratto stipulato (*cross default* interno). Si precisa, che l'Emittente ha ottenuto da Intesa Sanpaolo apposito *waiver*, con il quale la banca ha comunicato all'Emittente di rinunciare all'esercizio del diritto di recesso previsto ai sensi del contratto di finanziamento con riferimento alla Scissione.

Ai sensi del contratto di finanziamento è consentito il rimborso anticipato, totale o parziale. In caso di estinzione anticipata totale o parziale del finanziamento o di decadenza dal beneficio del termine, risoluzione del contratto, recesso, spetterà a Intesa unicamente un compenso percentuale sul capitale anticipatamente restituito nella misura (i) del 3% nel caso in cui il rimborso anticipato intercorra tra l'erogazione del finanziamento e la scadenza – compresa – della rata n. 30 e (ii) del 2% nel caso in cui il rimborso anticipato intercorra successivamente alla scadenza della rata n. 30.

3. ALTRI CONTRATTI

3.1. Contratto Gap

In data 15 maggio 2023 Emma Villas e Gap Company S.r.l.s. ("**GAP**") hanno sottoscritto un contratto, successivamente modificato in data 12 settembre 2023, ai sensi del quale GAP si è impegnata a fornire a Emma Villas taluni servizi di consulenza ("**Contratto GAP**"). Il contratto prevede diversi termini di durata a seconda della tipologia di servizi forniti.

In particolare, ai sensi del Contratto GAP è previsto che GAP presti i seguenti servizi in favore di Emma Villas:

- Attività di consulenza generale su base continuativa, finalizzate, inter alia, allo sviluppo della rete commerciale, all'attività di *scouting* di immobili nonché alla formazione del personale dell'Emittente, con durata fino al 31 dicembre 2025. Il compenso, al netto d'IVA, da corrispondersi a GAP da parte di Emma Villas per le suddette attività ammonta a euro 106.000 per gli esercizi 2022 e 2023 e a euro 62.000 per gli esercizi 2024 e 2025.
- Consulenza per la sottoscrizione di contratti di gestione in esclusiva di nuovi immobili con durata sino al 31 dicembre 2027. Ai sensi del Contratto Emma Villas, GAP si è impegnata a corrispondere a GAP una provvigione variabile, a seconda delle risorse coinvolte e del canale – diretto o indiretto – tramite il quale i clienti *guest* prenotino l'immobile, da calcolarsi in termini percentuali sul volume di fatturato generato dalla gestione degli immobili contrattualizzati grazie all'attività svolta da GAP.
- Attività di consulenza straordinaria per attività di acquisizione di possibili società target nonché per la sottoscrizione di accordi di partnership o di sponsorizzazione, per le quali Emma Villas si è impegnata a corrispondere una provvigione pari rispettivamente al 2% del valore dell'operazione e del 20% del valore dell'accordo di partnership e/o di sponsorizzazione.
- Attività di supporto c.d. "office" per le quali è previsto che Emma Villas corrisponda a GAP euro 1.500 al mese (oltre iva) sino al 15 maggio 2024. Alla scadenza, il Contratto GAP, con riferimento all'erogazione di tale servizio, si considererà automaticamente rinnovato salvo disdetta da comunicarsi con preavviso.

Si segnala inoltre che ai sensi del Contratto GAP è previsto, inter alia, che Emma Villas corrisponda a GAP (i) un eventuale premio di produzione da calcolarsi in base al fatturato realizzato dalla Società nonché, in caso di perfezionamento dell'ammissione delle azioni di Emma Villas alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, (ii) un compenso per la consulenza strategica prestata da GAP nel percorso di avvicinamento alla quotazione da determinarsi in rapporto alla valorizzazione riconosciuta alla società in sede di ammissione alle negoziazioni.

Inoltre, ai sensi del Contratto GAP, GAP si è impegnata, per tutta la durata dell'accordo a fornire in esclusiva a Emma Villas la propria attività di consulenza con riferimento al mercato del *vacation rental* di ville e casali con parchi e piscina.

3.2. Contratti di locazione Follia

In data 1 luglio 2023 Emma Villas e Follia S.r.l. ("**Follia**") hanno sottoscritto un contratto ai sensi del quale Follia concede in locazione un fabbricato a uso uffici sito in Chiusi (SI), località Le Biffe. Detto contratto di locazione ha una durata di 6 anni con decorrenza dal 1 luglio 2023 e con scadenza al 30 giugno 2029. È previsto il rinnovo tacito per ulteriori 6 anni, salvo disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza. Il contratto di locazione prevede inoltre, in capo a Emma Villas, la facoltà di recesso *ad nutum*.

Le parti hanno convenuto in euro 120.000 oltre IVA il canone di locazione annuo, da corrispondersi in 12 rate mensili di pari importo. È previsto l'adeguamento del canone nella misura del 100% dell'indice ISTAT.

In data 1 luglio 2023 Emma Villas e Follia hanno altresì sottoscritto n. 3 contratti di locazione ai sensi dei quali Follia concede in locazione degli immobili siti, rispettivamente, uno in Castiglione del Lago (PG) e due in Chiusi (SI). I suddetti contratti prevedono, rispettivamente, i seguenti canoni annui: euro 18.000, euro 6.000 ed euro 6.000.

PARTE XVIII – INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI

Si riportano nella tabella che segue le principali informazioni, aggiornate alla Data del Documento di Ammissione, riguardanti le partecipazioni detenute, direttamente ed indirettamente, dall'Emittente in altre società.

Società	% interessenza nel capitale sociale	Valore nominale della partecipazione
EMV International LTD	83%	83,00 GBP
Emma Villas Eventi S.r.l.	70%	7.000 EUR

Per ulteriori informazioni sulla struttura organizzativa di Emma Villas e delle società controllate e partecipate dalla stessa dall'Emittente stessa, si veda la Sezione Prima, Parte VII, Capitoli 1 e 2, del Documento di Ammissione. Per informazioni sulle attività delle società partecipate dall'Emittente, si veda altresì Sezione Prima, Parte VII, Capitolo 2 del Documento di Ammissione.

SEZIONE SECONDA

PARTE I – PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, RELAZIONI DI ESPERTI E APPROVAZIONE DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI

1. RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE

Per le informazioni relative alle persone responsabili, si rinvia alla Sezione Prima, Parte I, Capitolo 1, del Documento di Ammissione.

2. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

L'Emittente dichiara che, per quanto a propria conoscenza, le informazioni contenute nel Documento di Ammissione sono conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

Per le informazioni relative alle dichiarazioni di responsabilità, si rinvia alla Sezione Prima, Parte I, Capitolo 2, del Documento di Ammissione.

3. RELAZIONI E PARERI DI ESPERTI

Per informazioni al riguardo, si rinvia alla Sezione Prima, Parte I, Capitolo 3, del Documento di Ammissione.

4. INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI

Per informazioni al riguardo, si rinvia alla Sezione Prima, Parte I, Capitolo 4, del Documento di Ammissione.

5. AUTORITÀ COMPETENTE

CONSOB e Borsa Italiana non hanno né esaminato né approvato il contenuto del presente Documento di Ammissione.

Gli investitori dovrebbero quindi valutare in prima persona l'idoneità dell'investimento nelle Azioni.

PARTE II – FATTORI DI RISCHIO

Per una descrizione dettagliata dei “*Fattori di rischio*” relativi all’Emittente e al Gruppo Emma Villas, nonché al settore in cui l’Emittente e il Gruppo operano e all’ammissione alle negoziazioni delle Azioni Ordinarie, si rinvia alla Sezione Prima, Parte IV, del Documento di Ammissione.

1. DICHIARAZIONE RELATIVA AL CAPITALE CIRCOLANTE

Gli amministratori, dopo aver svolto tutte le necessarie e approfondite indagini, sulla scorta della definizione di capitale circolante – quale mezzo mediante il quale il Gruppo Emma Villas ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni in scadenza – contenuta nelle Raccomandazioni “*ESMA update of the CESR recommendations. The consistent implementation of Commission Regulation (EC) No 809/2004 implementing the Prospectus Directive*” del 20 marzo 2013 (già Raccomandazione del CESR 05-054b del 10 febbraio 2005), ritengono che il capitale circolante a disposizione dell’Emittente e del Gruppo sia sufficiente per le esigenze attuali, intendendosi per tali quelle relative ad almeno 12 mesi dalla Data di Ammissione.

2. RAGIONI DELL’OFFERTA E IMPIEGO DEI PROVENTI

L’operazione è finalizzata all’ammissione alla negoziazione delle Azioni su Euronext Growth Milan con l’obiettivo di ottenere maggiore visibilità sul mercato nazionale e internazionale nonché nuove risorse finanziarie. I proventi derivanti dall’Offerta saranno utilizzati al fine di contribuire a rafforzare la struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo Emma Villas e di supportare gli obiettivi di crescita e sviluppo, così come la realizzazione della strategia e dei programmi futuri descritti nella Sezione Prima, Parte VI, Capitolo 4, del Documento di Ammissione.

PARTE IV – INFORMAZIONI RIGUARDANTI I TITOLI DA OFFRIRE E DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

1. DESCRIZIONE DEL TIPO E DELLA CLASSE DEI TITOLI DA OFFRIRE E AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE, COMPRESI I CODICI INTERNAZIONALI DI IDENTIFICAZIONE DEI TITOLI (ISIN)

I titoli per i quali è stata richiesta l'Ammissione sono le Azioni Ordinarie.

Le Azioni Ordinarie sono prive del valore nominale espresso e hanno il codice ISIN (*International Security Identification Number*) IT0005562183.

2. LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE I TITOLI SONO EMESSI

Le Azioni sono emesse in base alla legge italiana.

3. CARATTERISTICHE DEI TITOLI

Le Azioni sono nominative, liberamente trasferibili, prive di indicazione del valore nominale espresso e a godimento regolare.

Le Azioni sono assoggettate al regime di dematerializzazione ai sensi degli articoli 83-bis e seguenti del TUF e dei relativi regolamenti di attuazione e sono immesse nel sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli.

4. VALUTA DI EMISSIONE DEI TITOLI

Le Azioni sono denominate in "euro".

5. DESCRIZIONE DEI DIRITTI CONNESSI AI TITOLI, COMPRESA QUALSIASI LORO LIMITAZIONE, E PROCEDURA PER IL LORO ESERCIZIO

Le Azioni sono indivisibili e ciascuna di esse dà diritto a n. 1 voto in tutte le riunioni dell'Assemblea dei Soci di Emma Villas, in seduta ordinaria e in seduta straordinaria, nonché agli altri diritti patrimoniali e amministrativi secondo le disposizioni di legge e dello Statuto.

Le Azioni, nei casi e nei modi disciplinati dalla legge e dallo Statuto Sociale, conferiscono un diritto di opzione a favore dei soci per la sottoscrizione di nuove azioni emesse dalla Società, salvi casi di sua esclusione.

Gli utili risultanti dal bilancio approvato dall'Assemblea dei Soci, previa deduzione della quota destinata a riserva legale, possono essere distribuiti ai soci o destinati a riserva, secondo la deliberazione della stessa Assemblea dei Soci. Il pagamento dei dividendi avviene nei modi e nei termini fissati dalla deliberazione assembleare che dispone la distribuzione degli utili stessi.

In caso di liquidazione, le Azioni hanno diritto di partecipare alla distribuzione del residuo attivo ai sensi di legge. Non esistono altre categorie di azioni né diritti preferenziali abbinati alle stesse.

Il diritto ai dividendi si prescrive nei modi e nei tempi di legge, entro un quinquennio dalla data in cui sono divenuti esigibili a favore della Società.

6. DELIBERE, AUTORIZZAZIONI E APPROVAZIONI IN VIRTÙ DELLE QUALI I TITOLI SONO STATI O SARANNO CREATI E/O EMESSI

Per informazioni in merito alle delibere dell'Assemblea dei Soci dell'Emittente relative all'emissione delle Azioni, si rinvia alla Sezione Prima, Parte XVI, Capitolo 1, del Documento di Ammissione.

L'Offerta Globale è stata realizzata mediante:

- l'offerta di Azioni rivenienti dal Primo Aumento di Capitale rivolta esclusivamente a: (i) a "investitori qualificati" (anche esteri), quali definiti dagli artt. 100 del Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58, 34-ter del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera del 14 maggio 1999, n. 11971 e 35 del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera del 15 febbraio 2018, n. 20307, nonché investitori istituzionali esteri ai sensi della Regulation S dello United States Securities Act del 1993 ovvero altri soggetti nello spazio economico europeo (SEE), esclusa l'Italia, che siano "investitori qualificati / istituzionali" ai sensi dell'articolo 2(e) del Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017 (e in ogni caso con esclusione degli investitori istituzionali di Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti e ogni altro Paese estero nel quale il collocamento non sia possibile in assenza di una autorizzazione delle competenti autorità), e (ii) ad altre categorie di investitori, con modalità tali per quantità dell'offerta

- e qualità dei destinatari della stessa da rientrare nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari previsti dalle sopra menzionate disposizioni e delle equivalenti disposizioni di legge e regolamentari applicabili all'estero, con conseguente esclusione dalla pubblicazione di un prospetto informativo;
- l'offerta di Azioni rivenienti dal Secondo Aumento di Capitale rivolta in sottoscrizione al pubblico indistinto in Italia con modalità tali, per qualità e/o quantità, che consentano alla Società – così come per il predetto Primo Aumento di Capitale – di rientrare nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerte al pubblico di strumenti finanziari.

Ai fini dell'Offerta, la suddetta Assemblea ha altresì deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione e, per esso, al Presidente e Amministratore Delegato Giammarco Bisogno, con facoltà di sub-delega, ogni occorrente potere per l'esecuzione e il perfezionamento degli Aumenti di Capitale nei tempi più opportuni, conformemente alla prassi di queste operazioni e alle esigenze di mercato, ivi compresi i poteri necessari ed opportuni per determinare i termini, le modalità e le altre condizioni di emissione, con facoltà, in particolare: (i) di stabilire il puntuale ammontare degli Aumenti di Capitale e il numero delle Azioni da emettere; (ii) di determinare il prezzo massimo nell'ambito dell'Offerta Globale o l'intervallo di prezzo massimo e minimo; nonché (iii) di determinare il Prezzo di Offerta (*i.e.* il prezzo definitivo di sottoscrizione delle Azioni).

In esecuzione della suddetta delibera, il Consiglio di Amministrazione, in data 22 settembre 2023, ha deliberato di stabilire che, alla luce dell'intervallo di valorizzazione economica della Società quale risultante dalle attività di *pre-marketing*, l'intervallo del prezzo di emissione indicativo delle Azioni è compreso tra un minimo di euro 3,30 e un massimo di euro 4,15 per ciascuna Azione.

In data 26 settembre 2023 il Consiglio di Amministrazione ha (i) determinato l'importo complessivo del Primo Aumento di Capitale in Euro 2.793.450; (ii) determinato l'importo complessivo del Secondo Aumento di Capitale in Euro 405.900; (iii) determinato il prezzo definitivo di sottoscrizione delle Azioni destinate all'Offerta Globale in Euro 3,30 cadauna, di cui Euro 0,01 a capitale sociale e Euro 3,29 a titolo di sovrapprezzo, con conseguente emissione di n. 969.500 Azioni a valere sui predetti Aumenti di Capitale.

A tali fini, la Società ha conferito a Integrae SIM l'incarico di intermediario, ai sensi dell'articolo 6 della Parte II – “*Linee Guida*” del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, di *Euronext Growth Advisor, Global Coordinator, Bookrunner e Specialist*.

La pubblicazione dei risultati dell'Offerta, ivi incluso il numero delle Azioni assegnate, cedute e sottoscritte, sarà effettuata dalla Società mediante apposito comunicato stampa.

L'approvazione del progetto di quotazione e la presentazione della domanda di ammissione alle negoziazioni delle Azioni su Euronext Growth Milan è stata deliberata dall'Assemblea dei Soci dell'Emittente in data 13 luglio 2023 e – per le modalità operative – nel corso della conseguente riunione del Consiglio di Amministrazione in data 22 settembre 2023, con successiva fissazione del prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie rivenienti dagli Aumenti di in data 26 settembre 2023.

7. DATA PREVISTA PER L'EMISSIONE DEI TITOLI

Contestualmente al pagamento del prezzo di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie, queste ultime verranno messe a disposizione degli aventi diritto entro la Data di Inizio delle Negoziazioni, in forma dematerializzata, mediante contabilizzazione sui conti di deposito intrattenuti presso Monte Titoli.

8. DESCRIZIONE DI EVENTUALI RESTRIZIONI ALLA TRASFERIBILITÀ DEI TITOLI

Lo Statuto Sociale non prevede limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni.

Per informazioni sugli impegni contrattuali di *lock-up* assunti da Giammarco Bisogno, si veda la Sezione Seconda, Parte V, Capitolo 4, del Documento di Ammissione.

9. DICHIARAZIONI SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI NORME IN MATERIA DI OBBLIGO DI OFFERTA AL PUBBLICO DI ACQUISTO E/O DI OFFERTA DI ACQUISTO E DI VENDITA RESIDUALI IN RELAZIONE AI TITOLI

Poiché la Società non è società con titoli ammessi alla negoziazione in mercati regolamentati italiani, alla stessa non si applicano le disposizioni di cui agli articoli 105 e seguenti del Testo Unico della Finanza in materia di offerte pubbliche di acquisto obbligatorie.

L'Emittente ha previsto statutariamente che, a partire dall'Ammissione e sino a che non siano, eventualmente, rese applicabili in via obbligatoria norme analoghe, si rendono applicabili per richiamo volontario e in quanto compatibili le disposizioni relative alle società quotate di cui al Testo Unico della Finanza in materia di offerte pubbliche di acquisto obbligatorie, obbligo e diritto di acquisto – articoli 106, 108 (fatta eccezione per il quinto comma), 109 e 111 del Testo Unico della Finanza – e in materia di

obblighi di comunicazione delle partecipazioni rilevanti – articolo 120 del Testo Unico della Finanza – (anche con riferimento ai Regolamenti CONSOB di attuazione e agli orientamenti espressi da CONSOB in materia, anche quali richiamati dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, inclusa la redazione a cura della Società del “comunicato dell'emittente”).

Le norme del Testo Unico della Finanza e dei Regolamenti CONSOB di attuazione trovano applicazione, tra l'altro, con riguardo alla detenzione di una partecipazione superiore alla soglia del 30% del capitale sociale (anche a seguito di eventuale maggiorazione dei diritti di voto), ove per partecipazione si intende una quota, detenuta anche indirettamente per il tramite di fiduciari o per interposta persona, dei titoli emessi dalla Società che attribuiscono diritti di voto nelle deliberazioni assembleari riguardanti la nomina o la revoca degli amministratori. Pertanto, in tale caso, troverà applicazione l'obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto avente a oggetto la totalità delle azioni con diritto di voto.

Per maggiori informazioni si rinvia agli articoli 11, 11-*bis*, 11-*ter* e 12 dello Statuto, disponibile sul sito *internet* dell'Emittente www.emmavillas.com, nonché alla Sezione Prima, Parte XVI, Capitolo 2, del Documento di Ammissione.

10. OFFERTE PUBBLICHE DI ACQUISTO EFFETTUATE DA TERZI SULLE AZIONI DELL'EMITTENTE NEL CORSO DELL'ULTIMO ESERCIZIO O DELL'ESERCIZIO IN CORSO

Le Azioni non sono mai state oggetto di alcuna offerta pubblica di acquisto o di scambio, né la Società ha mai assunto la qualità di offerente nell'ambito di tali operazioni.

11. REGIME FISCALE

La normativa fiscale dello Stato dell'investitore e quella del Paese di registrazione dell'Emittente possono avere un impatto sul reddito generato dalle Azioni.

Pertanto, gli investitori sono tenuti a consultare i propri consulenti al fine di valutare il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione (incluso l'eventuale pagamento di dividendi) e della cessione delle Azioni, avendo riguardo anche alla normativa fiscale dello Stato dell'investitore (in caso di soggetti non residenti in Italia).

Alla Data del Documento di Ammissione, l'investimento nelle Azioni non è soggetto a un regime fiscale specifico nei termini di cui all'Allegato 11, punto 4.11, del Regolamento Delegato UE 2019/980.

PARTE V – POSSESSORI DI TITOLI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

1. INFORMAZIONI SUI SOGGETTI CHE OFFRONO IN VENDITA I TITOLI

Fatta unicamente eccezione per la vendita, da parte di Giammarco Bisogno, delle Azioni oggetto dell'Opzione Greenshoe, non vi sono possessori di Azioni che procedano alla vendita degli stessi.

2. AZIONI OFFERTE IN VENDITA

Fatta unicamente eccezione per la vendita, da parte di Giammarco Bisogno, delle Azioni oggetto dell'Opzione Greenshoe, non vi sono Azioni Ordinarie offerte in vendita, essendo le Azioni offerte esclusivamente in sottoscrizione.

3. SE UN AZIONISTA VENDITORE È UN AZIONISTA PRINCIPALE DELL'EMITTENTE, ENTITÀ DELLA SUA PARTECIPAZIONE SIA PRIMA SIA IMMEDIATAMENTE DOPO L'EMISSIONE

Si rinvia a quanto detto nei precedenti Capitoli della presente Parte V.

4. ACCORDI DI LOCK-UP

L'azionista dell'Emittente Giammarco Bisogno ha assunto nei confronti del Global Coordinator l'impegno irrevocabile, per i 36 mesi successivi alla Data di Inizio delle Negoziazioni, a **(a)** non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, trasferimenti o comunque atti di disposizione che abbiano per oggetto, direttamente o indirettamente, l'attribuzione o il trasferimento a terzi, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, delle Azioni dagli stessi rispettivamente detenute (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi, tra l'altro, quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, Azioni o altri strumenti finanziari, inclusi, tra l'altro, quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali Azioni o strumenti finanziari), **(b)** non approvare e/o effettuare, direttamente o indirettamente operazioni su strumenti derivanti che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni di cui alla precedente lettera (a), nonché **(c)** non promuovere e/o approvare operazioni di aumento di capitale o di emissione di prestiti obbligazionari convertibili in (o scambiabili con) Azioni o in buoni di acquisto/sottoscrizione in Azioni ovvero di altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali Azioni o strumenti finanziari, fatta eccezione per gli aumenti di capitale effettuati ai sensi degli articoli 2446 e 2447 c.c., sino alla soglia necessaria per il rispetto del limite legale, anche per il tramite di conferimenti in natura.

Gli impegni che precedono potranno essere derogati in caso di preventivo consenso scritto dell'Euronext Growth Advisor, che non sarà irragionevolmente negato, e non si applicano, *inter alia*, con riferimento a **(i)** operazioni di disposizioni derivanti da norme inderogabili di legge e/o regolamentari ovvero da ordini da parte dell'autorità giudiziaria, **(ii)** trasferimenti *mortis causa*, **(iii)** costituzione o dazione in pegno delle Azioni, purché all'azionista spetti il diritto di voto, **(iv)** adesioni a eventuali offerte pubbliche di acquisto o scambio promosse sulle Azioni (fermo restando che, qualora tali offerte pubbliche di acquisto o scambio non vadano a buon fine, gli obblighi di *lock-up* riacquisteranno efficacia sino alla loro scadenza naturale), **(v)** eventuali accordi con l'operatore specialista della Società, **(vi)** l'eventuale esercizio da parte del Global Coordinator dell'Opzione di Over Allotment o dell'Opzione Greenshoe.

Gli impegni di *lock-up* di cui sopra hanno per oggetto il 100% delle Azioni possedute da Giammarco Bisogno alla data del provvedimento di Ammissione alle negoziazioni rilasciato da Borsa Italiana, fatta eccezione per le Azioni oggetto dell'Opzione Greenshoe (per il quantitativo eventualmente esercitato).

Si fa infine presente che l'Emittente ha assunto nei confronti del Global Coordinator impegni di *lock-up* sostanzialmente analoghi a quelli sopra descritti, validi per un periodo di 36 mesi successivi alla Data di Inizio delle Negoziazioni e fatta eccezione, *inter alia*, (i) per gli Aumenti di Capitale, (ii) le operazioni di acquisto e disposizione di strumenti finanziari nell'ambito di piani di *buy-back* e/o a servizio di piani di incentivazione.

PARTE VI – SPESE RELATIVE ALL'AMMISSIONE E ALL'OFFERTA

1. PROVENTI NETTI TOTALI E STIMA DELLE SPESE TOTALI RELATIVE ALL'AMMISSIONE

Si stima che le spese relative al processo di Ammissione e all'Offerta, ivi incluse le commissioni spettanti a Integrae SIM quale intermediario incaricato del collocamento delle Azioni e Global Coordinator nonché la commissione spettante a Gap Company S.r.l.s., ammontino a circa euro 900.000 e saranno sostenute direttamente, dall'Emittente.

Per informazioni sulla destinazione dei proventi dell'Offerta, si rinvia alla Sezione Seconda, Parte III, Capitolo 1, del Documento di Ammissione.

PARTE VII – DILUIZIONE

1. AMMONTARE E PERCENTUALE DELLA DILUIZIONE IMMEDIATA DERIVANTE DALL'OFFERTA

1.1. Confronto tra la partecipazione al capitale azionario e i diritti di voto degli attuali azionisti prima e dopo l'Aumento di Capitale derivante dall'Offerta

Secondo le risultanze del libro soci dell'Emittente, nonché sulla base delle altre informazioni a disposizione della Società, alla Data del Documento di Ammissione il capitale sociale di Emma Villas, pari a euro 60.000 e rappresentato da n. 6.000.000 Azioni, è detenuto dai soggetti di cui alla tabella che riporta altresì indicazioni in merito ai diritti di voto.

Azionista	N. di azioni	% sul numero di azioni in circolazione	Diritti di voto
Giammarco Bisogno	6.000.000	100%	100%
Totale	6.000.000	100	100%

Alla Data di Inizio delle Negoziazioni il capitale sociale dell'Emittente, rappresentato da complessive n. 6.969.500 Azioni, (i) in caso di integrale sottoscrizione delle n. 846.500 Azioni rivenienti dal Primo Aumento di Capitale e delle n. 123.000 Azioni rivenienti dal Secondo Aumento di Capitale, e (ii) prima dell'eventuale esercizio dell'Opzione Greenshoe, sarà detenuto come segue.

Azionista	N. di azioni	% sul numero di azioni in circolazione	Diritti di voto
Giammarco Bisogno	6.000.000	86,09	86,09%
Mercato (*)	969.500	13,91	13,91%
Totale	6.969.500	100	100%

(*) Si intendono gli investitori rientranti e non nella definizione di "flottante" ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

La seguente tabella illustra la composizione del capitale sociale dell'Emittente in caso di (i) integrale sottoscrizione delle n. 846.500 Azioni rivenienti dal Primo Aumento di Capitale e delle n. 123.000 Azioni rivenienti dal Secondo Aumento di Capitale e (ii) integrale esercizio del diritto di acquisto delle complessive n. 90.500 Azioni a valere sull'Opzione Greenshoe.

Azionista	N. di azioni	% sul numero di azioni in circolazione	Diritti di voto
Giammarco Bisogno	5.909.500	84,79	84,79%
Mercato (*)	1.060.000	15,21	15,21%
Totale	6.969.500	100	100%

(*) Si intendono gli investitori rientranti e non nella definizione di "flottante" ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

1.2. Confronto tra il valore del patrimonio netto per Azione e il prezzo di offerta per Azione nell'Offerta

La tabella che segue riporta il valore del patrimonio netto per Azione alla data del 31 dicembre 2022 e il prezzo per Azione ai sensi dell'Offerta.

Patrimonio netto per Azione al 31 dicembre 2022 (in euro)	Prezzo per Azione ai sensi dell'Offerta (in euro)
0,96	3,30

2. EFFETTI DILUITIVI NEL CASO IN CUI UNA PARTE DELL'OFFERTA SIA RISERVATA SOLO A DETERMINATI INVESTITORI

Non applicabile.

PARTE VIII – INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

1. CONSULENTI

Di seguito sono riportati i soggetti che partecipano all'operazione oggetto del presente Documento di Ammissione.

Soggetto	Ruolo
Emma Villas S.p.A.	Emittente
Integrae SIM S.p.A.	Euronext Growth Advisor, Global Coordinator, Bookrunner e <i>Specialist</i>
Herbert Smith Freehills Studio Legale	Consulente legale
BDO Italia S.p.A.	Società di Revisione
BDO Tax Stp S.r.l.	Consulente fiscale
Gap Company S.r.l.s.	Consulente strategico
KT&Partners	<i>Advisor</i> finanziario

2. INDICAZIONE DI ALTRE INFORMAZIONI CONTENUTE NELLA SEZIONE SECONDA SOTTOPOSTE A REVISIONE O REVISIONE LIMITATA DA PARTE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

La Sezione Seconda del Documento di Ammissione non contiene informazioni aggiuntive, rispetto a quelle di cui alla Sezione Prima del presente Documento di Ammissione, che siano state sottoposte a revisione contabile completa o limitata.

INDICE DEGLI ALLEGATI

- Statuto Sociale;
- Bilancio di esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2022, redatto secondo i Principi Contabili Italiani e approvato dall'Assemblea dei Soci in data 29 giugno 2023. Lo stesso è stato sottoposto a revisione contabile da parte del revisore legale, che ha espresso un giudizio senza rilievi con relazione emessa in data 29 giugno 2023;
- Bilancio di esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2021, redatto secondo i Principi Contabili Italiani e approvato dall'Assemblea dei Soci in data 17 ottobre 2022. Lo stesso è stato sottoposto a revisione contabile da parte del revisore unico, che ha espresso un giudizio senza rilievi con relazione emessa in data 14 giugno 2022;
- Bilancio di esercizio pro-forma dell'Emittente al 31 dicembre 2022, redatto secondo i Principi Contabili Italiani e approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 13 settembre 2023, inclusivo della relazione della Società di Revisione.