



HOSPITALITY COMPANY



XENIA S.p.A. SB BILANCIO 2023

XENIA S.p.A. Società Benefit

Sede legale
Via A. Gramsci, 79 - 66016
Guardiagrele (CH)
Capitale sociale: 1.609.500,00 €

XENIA S.P.A. Società Benefit

Sede in Via Gramsci, 79 - 66016 GUARDIAGRELE (CH) Capitale sociale Euro 1.609.500,00 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2023

SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

Attività	Note	31/12/2023	31/12/2022
Immobilizzazioni Materiali	1	10.655.990	11.061.966
Diritti d'uso su locazioni IFRS 16	1	6.324.946	8.860.753
Avviamento	2	1.436.397	1.436.397
Altre Immobilizzazioni Immateriali	3	1.068	18.384
Partecipazioni	4	14.000	98.077
Crediti verso controllanti, collegate e consociate	5	73.617	20.000
Altre attività non correnti	7	134.855	229.925
Totale attività non correnti		18.640.871	21.725.502
Rimanenze	8	59.213	108.439
Crediti commerciali	9	10.901.918	9.310.180
Crediti tributari	10	1.240.680	1.360.509
Altre attività correnti	11	2.375.823	2.248.770
Disponibilità liquide	12	6.864.972	6.909.734
Totale Attività correnti		21.442.606	19.937.632
TOTALE ATTIVITA'		40.083.476	41.663.134



Patrimonio netto e passività	Note	31/12/2023	31/12/2022
Patrimonio netto			
Capitale sociale		1.609.500	1.200.000
Riserva legale		378.450	378.450
Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti		(55.215)	(11.878)
Riserva da sovrapprezzo azioni		1.230.941	-
Altre riserve		1.303.995	1.400.603
Perdite es. precedente portate a nuovo		(289.689)	(970.807)
Utile (Perdita) d'esercizio		1.436.652	851.396
PATRIMONIO NETTO	13	5.614.634	2.847.764
Passività non correnti			
Fondo per Trattamento di fine rapporto	14	845.627	709.050
Debiti finanziari verso istituti di credito	16	1.675.584	3.136.908
Debiti finanziari per rent to buy	16 bis	5.263.593	5.360.950
Debiti finanziari per locazioni IFRS 16	17	4.436.614	6.541.072
Altri debiti finanziari	19	140.000	301.600
Imposte differite passive	6	345.736	434.786
Altre passività non correnti	21	334.134	450.583
Totale Passività non correnti		13.041.288	16.934.949
Passività correnti			
Debiti commerciali	18	16.331.391	16.832.523
Debiti verso istituti di credito	16	2.091.700	1.931.938
Debiti finanziari per rent to buy	16 bis	96.240	93.026
Debiti finanziari per locazioni IFRS 16	17	1.078.445	1.199.350
Altri debiti finanziari	19	150.000	297.647
Debiti tributari	20	370.568	433.726
Altre passività correnti	21	1.309.210	1.092.211
Totale passività correnti		21.427.554	21.880.421
TOTALE PASSIVITA'		40.083.476	41.663.134



CONTO ECONOMICO E CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Conto economico	Note	2023	2022
Ricavi delle vendite	22	50.055.982	45.135.903
Altri ricavi e proventi	22	223.602	299.781
Ricavi totali		50.279.584	45.435.684
Acquisti di materie prime e materiali vari	23	1.130.759	992.373
Variatione delle rimanenze di materie prime	23	49.225	(37.582)
Costi per servizi	24	38.347.468	35.679.052
Costi per il personale	25	5.430.226	4.155.027
Ammortamenti	26	1.925.079	1.708.859
Accantonamenti e altre svalutazioni	27	141.488	543.224
Altri costi operativi	28	707.700	689.457
Costi operativi		47.731.945	43.730.410
Risultato operativo		2.547.639	1.705.274
Oneri finanziari	29	(442.696)	(437.574)
Proventi finanziari	30	27.115	629
Utili/perdite derivanti da transazioni in valuta estera	31	(637)	(596)
Svalutazione Partecipazione	32	(10.460)	(20.000)
Risultato prima delle imposte		2.120.960	1.247.733
Imposte	33	684.308	396.337
Utile (perdita) d'esercizio		1.436.652	851.396

Conto economico complessivo	Note	2023	2022
Utile (perdita) d'esercizio		1.436.652	851.396
<i>Componenti che non saranno successivamente riclassificate a conto economico:</i>			
Utili/perdite attuariali su piani a benefici definiti	14	(57.022)	139.395
Effetto fiscale		13.685	(33.454)
Utili/perdite per rideterminazione del valore IAS 16	1		
Effetto fiscale			
Differenza conversione cambi gestione estera		(1.539)	
Utili/perdite strumenti finanziari di copertura		(95.070)	248.074
Componenti del conto economico complessivo - Totale		(139.946)	354.015
Risultato d'esercizio complessivo		1.296.706	1.205.411



RENDICONTO FINANZIARIO

Rendiconto finanziario	Note	2023	2022
Flusso monetario dell'attività operativa			
Utile (perdita) d'esercizio		1.436.652	851.396
Ammortamenti e svalutazioni/rivalutazioni:		1.925.080	1.708.859
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali</i>		1.907.763	1.683.766
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali</i>		17.317	25.093
Accantonamenti:		79.012	93.362
<i>Incremento (decremento) per fondo sv. cred.</i>		79.012	111.622
<i>Fondo rischi e oneri</i>		-	(18.260)
Proventi finanziari		(27.115)	(629)
Imposte sul reddito (escluse imposte anticipate/differite)		496.343	
Oneri finanziari		442.696	437.574
Variazione delle imposte differite attive		-	252.906
Variazione delle imposte differite passive		(89.049)	(94.092)
Subtotale flusso monetario dell'attività operativa		4.263.619	3.249.376
Variazione dei crediti commerciali		(1.670.750)	(673.246)
Variazione delle rimanenze		49.225	(37.582)
Variazione nei debiti commerciali		(501.132)	2.917.672
Variazione nei crediti diversi		(7.224)	(1.670.474)
Variazione nei debiti diversi		100.550	(7.573)
Variazione nel Fondo TFR		136.577	(53.550)
Totale flusso dell'attività operativa		2.370.865	3.724.623
(Oneri) proventi finanziari (pagati) incassati		(415.581)	(436.944)
Imposte (pagate) incassate		(559.501)	-
Flusso netto dell'attività operativa		1.395.783	3.287.679
Flusso monetario derivante dall'attività di investimento			
Acquisizione di immobilizzazioni materiali		(217.237)	(239.610)
Incrementi immob. materiali (IFRS 16) nuove acquisizioni		-	(292.951)
Incrementi immob. Materiali (IFRS 16) rideterminazione		-	(742.958)
Decrementi immob. Materiali (IFRS 16)		205.173	462.401
Acquisizione di brevetti marchi e altre imm. Immateriali		-	(32.500)
Variazione nei fondi amm. (IFRS 16) rideterminazione		-	(316.709)
Decrementi nei fondi amm. (IFRS 16 e altri)		(207.182)	(326.142)
Variazione nelle partecipazioni		84.077	20.000
Variazione nelle attività finanziarie		41.453	(43.858)
Totale flusso derivante dall'attività di investimento		(93.716)	(1.512.327)
Flusso monetario derivante dall'attività di finanziamento			
Accensione (rimborsi) debiti verso banche		(1.301.562)	(828.125)
Accensione (rimborsi) altri finanziamenti		(309.247)	(280.753)
Accensione (rimborsi) debiti finanziario per IFRS16		(972.095)	210.220
Accensione (rimborsi) debiti finanziari per Rent to Buy		(94.143)	(94.143)
Incremento (riduzione) mezzi propri		1.330.218	353.083
Totale flusso derivante dall'attività di finanziamento		(1.346.829)	(639.718)
Variazione delle disp. liquide e dei mezzi equivalenti	33	(44.762)	1.135.632
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziale		6.909.734	5.774.102
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finale		6.864.972	6.909.734

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve utili/perdite attuariali per piani a benefici definiti	Altre riserve	Perdite riportate a nuovo ex art. 6 DL 23/2020	Utile (perdita) dell'es.	Patrimonio netto
01/01/2022	1.200.000	378.450	(117.819)	1.153.461	(649.234)	(321.573)	1.643.285
Utile/perdita dell'esercizio						851.396	851.396
Incremento rideterminazione del valore IAS 16 al netto dell'effetto fiscale				248.074			248.074
Altri componenti del CE complessivo			105.941				105.941
Risultato complessivo dell'esercizio	-	-	105.941	248.074	-	851.396	1.205.411
Allocazione del risultato del precedente esercizio					(321.573)	321.573	-
Utile esercizi precedenti Xenia Services				(932)			(932)
Totale variazioni di PN	-	-	-	(932)	(321.573)	321.573	(932)
31/12/2022	1.200.000	378.450	(11.878)	1.400.603	(970.807)	851.396	2.847.764

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserve utili/perdite attuariali per piani a benefici definiti	Altre riserve	Perdite riportate a nuovo ex art. 6 DL 23/2020	Utile (perdita) dell'es.	Patrimonio netto
01/01/2023	1.200.000		378.450	(11.878)	1.400.603	(970.807)	851.396	2.847.764
Utile/perdita dell'esercizio							1.436.652	1.436.652
Differenze su cambi gestioni estere					(1.538)			(1.538)
Incremento/Decremento riserva da derivati					(95.070)			(95.070)
Altri componenti del CE complessivo				(43.337)				(43.336)
Risultato complessivo dell'esercizio	-	-	-	(43.337)	(96.608)	-	1.436.652	1.296.707
Aumenti a pagamento	409.500	1.900.080						2.309.580
Costi di transazione IAS 32		(669.139)						(669.139)
Allocazione del risultato del precedente esercizio						681.118	-851.396	(170.278)
Totale variazioni di PN	409.500	1.230.941	-	-	-	681.118	-851.396	1.470.163
31/12/2023	1.609.500	1.230.941	378.450	(55.215)	1.303.995	(289.689)	1.436.652	5.614.634

Note esplicative al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023



NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2023

PREMESSA

Xenia S.p.A. Società Benefit (d'ora in poi "**Xenia**"), fondata nel 1992 (fino al 2015 denominata Seneca S.p.A.), è una **hospitality company** certificata **B Corp** con tre linee di business: Accommodation; il gruppo alberghiero Phi Hotels e la Distribuzione GDS. Non è soggetta a direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 e s.s. del Codice Civile da parte di aziende dominanti. La sede principale della Società è a Guardiagrele (Chieti), una *branch* è a Tirana (Albania). Inoltre, la Società ha una partecipazione in un'impresa sociale con sede a Torino denominata Panfilia Impresa Sociale S.r.l. (costituita con la Piccola Casa della Divina Provvidenza-Cottolengo).

Gli alberghi del gruppo alberghiero PHI Hotels tutti di categoria quattro stelle, sono localizzati a: **Baranzate (Milano)** con denominazione **Phi Hotel Milano**; **Modena** con denominazione **Phi Hotel Canalgrande**; Francavilla al Mare (Chieti) con denominazione Phi Hotel Alcione (fino al 30 settembre 2023); **Susegana (TV)** con denominazione **Phi Hotel Astoria**; **Correggio (RE)** con denominazione **Phi Hotel dei Medaglioni**; **Bologna-Ozzano (BO)** con denominazione **Phi Hotel Emilia** e **Bologna** con denominazione **Phi Hotel Bologna**.

Il presente progetto di bilancio è stato approvato dal Consiglio Di Amministrazione in data 25 marzo 2024.

Xenia S.p.A. SB pubblica informazioni e aggiornamenti dei dati relativi alle proprie attività e il presente documento, nelle sezioni **Governance, ESG e Investor Relations** del sito www.xeniahs.com, al cui interno anche il presente documento è pubblicato integralmente.



FATTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO

La società ha ottenuto in data 2 novembre 2023 l'ammissione al mercato EGM (Euronext Growth Milan) di Borsa Italiana con avvio delle negoziazioni il 6 novembre 2023. L'IPO è stata definita interamente ad aumento di capitale.

PRINCIPI CONTABILI

Il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 è stato redatto in applicazione dei principi contabili internazionali IFRS - nel seguito indicati come IFRS o IAS emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB) - così come interpretati dall'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) e adottati dall'Unione Europea.

Di seguito sono rappresentati i principali criteri e principi contabili di riferimento adottati.

A. BASE DI PREPARAZIONE

Il presente bilancio:

- è stato redatto in conformità con i principi contabili internazionali - IFRS - in vigore alla data di approvazione dello stesso. Per principi IFRS si intendono tutti gli "International Financial Reporting Standards", tutti gli "International Accounting Standards" e tutti i documenti interpretativi omologati e adottati dall'Unione Europea;
- è stato predisposto sulla base del criterio convenzionale del costo storico e del fair value su determinate categorie di immobilizzazioni, affinché il valore dei beni rappresentato a bilancio sia ragionevolmente allineato al valore corrente dei beni. Per la valutazione delle attività e passività finanziarie è stato applicato il metodo del fair value;
- è redatto nella prospettiva della continuità aziendale.

Si rileva inoltre che gli IFRS sono stati applicati in modo coerente a tutti i periodi presentati nel documento.

B. FORMA E CONTENUTO DEI PROSPETTI CONTABILI

Relativamente alla forma e al contenuto dei prospetti contabili, la Società ha operato le seguenti scelte:

- la Situazione patrimoniale-finanziaria è presentata a sezioni contrapposte con separata indicazione delle attività, delle passività e del patrimonio netto. A loro volta, le attività e le passività sono espone, sulla base della loro classificazione, in correnti, non correnti e destinate alla vendita;



- le componenti dell'utile/della perdita dell'esercizio sono presentate in un Conto economico, redatto in forma scalare per natura, in quanto tale impostazione fornisce informazioni attendibili e più rilevanti per la Società rispetto alla classificazione per destinazione, esposto immediatamente prima del prospetto di conto economico complessivo;
- Il Conto economico complessivo viene presentato con un prospetto separato e, partendo dal risultato d'esercizio, evidenzia le altre componenti previste dallo IAS 1;
- Il Prospetto delle variazioni di patrimonio netto è presentato con evidenza separata del risultato di esercizio e di ogni provento e onere non transitato a conto economico, ma imputato direttamente a patrimonio netto sulla base di specifici principi contabili di riferimento;
- Il Rendiconto finanziario viene rappresentato secondo il metodo indiretto per la determinazione dei flussi finanziari derivanti dall'attività operativa. Con tale metodo, il risultato di esercizio viene rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da quelli derivanti dal differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

Gli schemi utilizzati, come sopra specificato, sono quelli che meglio rappresentano la situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

I valori sono espressi in Euro, valuta funzionale della Società.

A seguito delle dimissioni delle partecipazioni di controllo avvenute nell'esercizio 2023, Xenia non ha al 31 dicembre 2023 alcuna partecipazione di controllo. Si informa che la Società, è soggetta al consolidamento da parte della controllante Phi S.r.l. Unipersonale, con sede in Guardiagrele, Via Antonio Gramsci 79. Il bilancio della Società è soggetto a revisione contabile da parte della Società KPMG S.p.A.



C. PRINCIPI CONTABILI DI RECENTE EMANAZIONE

Nuovi principi contabili, interpretazioni e modifiche adottati dalla Società

La Società non ha adottato anticipatamente alcun principio, interpretazione o modifica pubblicato ma non ancora in vigore.

La seguente tabella contiene l'elenco dei principi contabili internazionali e delle interpretazioni approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa e applicati per la prima volta nell'esercizio in corso.

Descrizione	Data di omologa	Pubblicazione in G.U.C.E.	Data di efficacia prevista dal principio
Prima applicazione dell'IFRS 17 "Insurance Contracts" e dell'IFRS 9 "Financial Instruments" - incluse modifiche pubblicate nel giugno 2020 (emesso il 18 Maggio 2017)	19.11.2021	23.11.2021 09.09.2022	01.01.2023
Modifiche allo IAS 1 "Disclosure of Accounting Policies" e Modifiche allo IAS 8 "Definition of Accounting Estimates" (emesso il 12 Febbraio 2021)	02.03.2022	03.03.2022	01.01.2023
Modifiche allo IAS 12 "Income Taxes" (emesso il 07 Maggio 2021)	11.08.2022	12.08.2022	01.01.2023
Riforma fiscale internazionale - Norme tipo (secondo pilastro) (Modifiche allo IAS 12) (emesso il 23 maggio 2022)	8.11.2023	9.11.2023	01.01.2023

Il nuovo principio IFRS 17 Insurance Contracts tratta i contratti di assicurazione, copre la rilevazione e misurazione, presentazione e informativa. Tale principio sostituisce l'IFRS 4 Contratti Assicurativi, emesso nel 2005. L'IFRS 17 si applica a tutti i tipi di contratti assicurativi indipendentemente dal tipo di entità che li emette, come anche ad alcune garanzie e strumenti finanziari con caratteristiche di partecipazione discrezionale. L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Lo IASB ha emanato un emendamento a tale principio in data 09 dicembre 2021; tale emendamento è un'opzione di transizione relativa alle informazioni comparative sulle attività finanziarie presentate alla data di applicazione iniziale dell'IFRS 17. L'emendamento è volto ad evitare disallineamenti contabili temporanei tra attività finanziarie e passività di contratti assicurativi, e quindi a migliorare l'utilità delle informazioni comparative per i lettori di bilancio.



Le modifiche allo IAS 1 e allo IAS 8 "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current" hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve e a lungo termine.

Le modifiche allo IAS 12 hanno l'obiettivo di chiarire come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento.

In data 23 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform - Pillar Two Model Rules". Il documento introduce un'eccezione temporanea agli obblighi di rilevazione e di informativa delle attività e passività per imposte differite relative alle Model Rules del Pillar Two e prevede degli obblighi di informativa specifica per le entità interessate dalla relativa International Tax Reform. Il documento prevede l'applicazione immediata dell'eccezione temporanea, mentre gli obblighi di informativa saranno applicabili ai soli bilanci annuali iniziati al 1° gennaio 2023 (o in data successiva) ma non ai bilanci infrannuali aventi una data di chiusura precedente al 31 dicembre 2023. Gli Amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio della Società dall'adozione di tale emendamento.

La seguente tabella indica gli IFRS/Interpretazioni approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2023.

Descrizione	Data di omologa	Pubblicazione in G.U.C.E.	Data di efficacia prevista dal principio
Modifiche all'IFRS 16 "Leases" - lease liability in a sale and leaseback (emesso settembre 2022)	20.11.2023	21.11.2023	01.01.2024
Modifiche allo IAS 1 "Presentation of Financial Statements" - classification of liabilities as current or non-current and non-current liabilities with covenants (emessi gennaio 2020)	19.12.2023	20.12.2023	01.01.2024

Nel giugno 2020 l'IFRS ha pubblicato una agenda decision - Sale and leaseback with Variable Payments. La questione è stata deferita allo IASB per lo standard setting di alcuni aspetti. Lo IASB ha approvato le modifiche finali nel settembre 2022. Le Modifiche richiedono che il venditore-locatario determini i "canoni leasing" o i "canoni leasing rivisti" in modo tale da non rilevare alcun importo di utile o perdita riferito al diritto d'uso trattenuto dal venditore locatario stesso.

In data 22 settembre 2022 è stato pubblicato dallo IASB l'emendamento all'IFRS 16 che introduce alcune modifiche per



chiarire come un venditore-locatario valuta successivamente le operazioni di vendita e retrolocazione che soddisfano i requisiti previsti dall'IFRS 15 per essere contabilizzate come vendita. Gli emendamenti entrano in vigore negli esercizi che cominciano dopo il 1° gennaio 2024.

Le Modifiche allo IAS 1 richiedono che il diritto di un'entità di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi dopo l'esercizio abbia sostanza ed esista alla fine del periodo di bilancio. La classificazione di una passività non è influenzata dalla probabilità che l'entità eserciti il diritto di differirne l'estinzione per almeno dodici mesi dopo l'esercizio.

Per quanto concerne i principi sopra elencati, non si attende un effetto significativo nel bilancio d'esercizio dall'adozione di tali emendamenti.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea

Di seguito sono indicati i principi contabili internazionali, le interpretazioni, le modifiche a esistenti principi contabili e interpretazioni, ovvero specifiche previsioni contenute nei principi e nelle interpretazioni approvati dallo IASB che non sono ancora state omologate per l'adozione in Europa al 31/12/2023.

Gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora iniziato o concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

Descrizione	Data di efficacia prevista dal principio
Pubblicazione dell'IFRS 14 "Regulatory deferral accounts" (emesso gennaio 2014)	Processo di omologazione sospeso in attesa del nuovo principio contabile sui "rate-regulated activities"
Modifiche all'IFRS 10 "Consolidated Financial Statements" e allo IAS 28 "Investments in Associates and Joint Ventures" (emesso settembre 2014)	Differita fino al completamento del progetto IASB sull'equity method
Modifiche allo IAS 32 "Financial instruments"	Nel mese di novembre 2023 lo IASB ha proposto delle modifiche all'informativa finanziaria delle società sugli strumenti finanziari con caratteristiche di patrimonio netto
Modifiche allo IAS 21 "Mancanza di convertibilità" (emesso agosto 2023)	01.01.2025
Pubblicazione dell'IFRS 18 "Primary Financial Statements"	Pubblicazione prevista nel primo semestre del 2024
Pubblicazione delle modifiche allo IAS 7 e IFRS 7 "Suppliers Finance Arrangements"	Omologazione in corso, data di efficacia prevista 01.01.2024

Le modifiche allo IAS 7 e all'IFRS 7 sono intervenute a seguito di una richiesta ricevuta dall'IFRIC relativamente ai requisiti di presentazione di passività e relativi flussi finanziari derivanti da accordi di finanziamento della catena di approvvigionamento (nel seguito "supplier finance arrangements" o "reverse factoring") e relative informazioni integrative. Nel dicembre 2020, l'IFRIC aveva pubblicato una Agenda

decision - Supply Chain Financing Arrangements–Reverse Factoring che rispondeva a tale richiesta sulla base delle disposizioni degli IFRS vigenti all'epoca. Durante questo processo, i vari stakeholders hanno indicato delle limitazioni dovute ai requisiti allora esistenti per rispondere alle importanti esigenze di informazione degli utilizzatori per comprendere gli effetti del *reverse factoring* sul bilancio di un'entità e per confrontare un'entità con un'altra. In risposta a questo feedback, lo IASB ha adottato un progetto di modifica limitata dei principi, che ha portato alle Modifiche. Le Modifiche richiedono alle entità di fornire alcune informazioni specifiche (qualitative e quantitative) relative ai supplier finance arrangements. Le Modifiche forniscono anche orientamenti sulle caratteristiche dei supplier finance arrangements.

La Società adotterà tali nuovi principi ed emendamenti, sulla base della data di applicazione prevista, e ne valuterà i potenziali impatti sul Bilancio d'Esercizio, quando questi saranno omologati dall'Unione Europea.

D. CRITERI DI VALUTAZIONE

Il presente bilancio è stato predisposto sulla base del criterio convenzionale del costo storico e del "fair value", laddove risultasse più significativo ed in particolare per la valutazione delle attività e passività finanziarie, nei casi in cui è obbligatoria l'applicazione del "fair value".

Immobilizzazioni materiali

Gli immobili, gli impianti e i macchinari sono valutati al costo d'acquisto o di produzione, al netto degli ammortamenti accumulati e delle eventuali perdite di valore. Il costo include gli oneri direttamente sostenuti per rendere possibile il loro utilizzo nonché eventuali oneri di smantellamento e di rimozione che saranno sostenuti conseguentemente a obbligazioni contrattuali che richiedano di riportare il bene nelle condizioni originarie. Gli interessi passivi sostenuti su finanziamenti destinati all'acquisizione o costruzione delle immobilizzazioni materiali sono imputati a incremento delle stesse solo nel caso in cui si tratti d'immobilizzazioni qualificanti ovvero che richiedano un significativo periodo per essere pronte all'uso o vendibili.

In sede di valutazione successiva delle seguenti categorie di immobilizzazioni:

- impianti generici Phi Hotels;
- impianti specifici Phi Hotels;
- arredamento Phi Hotels;

la Società ha optato per l'applicazione del metodo della rideterminazione del valore dei cespiti.

Gli oneri per le manutenzioni e le riparazioni di natura ordinaria e/o ciclica, quando sostenuti, sono direttamente imputati a conto economico. La capitalizzazione dei costi inerenti all'ampliamento,

all'ammmodernamento o al miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi è effettuata nei limiti in cui essi rispondano ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di un'attività.

Gli ammortamenti sono imputati a quote costanti mediante aliquote che consentono di ammortizzare i cespiti fino a esaurimento della vita utile. Quando l'attività oggetto di ammortamento è composta da elementi distintamente identificabili, la cui vita utile differisce significativamente da quella delle altre parti che compongono l'attività stessa, l'ammortamento è effettuato separatamente per ciascuna di tali parti, in applicazione del metodo del "*component approach*".

La vita utile stimata dalla Società per le varie categorie di immobilizzazioni è di seguito riportata:

- Fabbricati 3%
- Costruzioni leggere: 10%
- Impianti e macchinari 15%
- Impianti generici Phi Hotels: 8%
- Impianti specifici Phi Hotels: 12%
- Macchinari, apparecchi e attrezzature varie: 15%
- Macchine ufficio elettromeccaniche ed elettroniche 20%
- Mobili e arredi 15%
- Mobili e arredi Phi Hotels: 10%
- Mobili e macchine ordinarie d'ufficio: 12%
- Autovetture: 25%

I terreni non sono ammortizzati.

La vita utile degli immobili, degli impianti e dei macchinari, e il loro valore residuo sono rivisti e aggiornati, ove necessario, in sede di predisposizione del bilancio.

Gli immobili utilizzati a fronte di un contratto *rent to buy*, per cui la Società intende esercitare l'opzione di riscatto al termine del contratto di durata decennale sono stati iscritti tra le attività immobilizzate, con conseguente rilevazione del debito finanziario.



Diritti d'uso e debiti leasing IFRS 16

A partire dal 1° gennaio 2019, a seguito dell'introduzione dell'IFRS 16, i contratti di locazione diversi dai contratti a breve termine e dai contratti che hanno ad oggetto beni di modesto valore sono contabilizzati secondo il **Right of Use model**. Il "diritto d'uso" è ammortizzato lungo la durata residua del diritto d'utilizzo.

In accordo con l'IFRS 16, un contratto è, o contiene, un leasing se, in cambio di un corrispettivo, conferisce il diritto di controllare l'utilizzo di un'attività specificata per un periodo di tempo. Il contratto viene valutato nuovamente per verificare se è, o contiene, un leasing solo in caso di modifica dei termini e delle condizioni del contratto.

La durata del leasing è determinata come il periodo non annullabile del leasing, a cui vanno aggiunti entrambi i seguenti periodi:

- periodi coperti da un'opzione di proroga del leasing, se il locatario ha la ragionevole certezza di esercitare l'opzione; e
- periodi coperti dall'opzione di risoluzione del leasing, se il locatario ha la ragionevole certezza di non esercitare l'opzione.

Nel valutare se il locatario ha la ragionevole certezza di esercitare l'opzione di proroga del leasing o di non esercitare l'opzione di risoluzione del leasing, sono considerati tutti i fatti e le circostanze pertinenti che creano un incentivo economico per il locatario a esercitare l'opzione di proroga del leasing o a non esercitare l'opzione di risoluzione del leasing. Il locatario deve rideterminare la durata del leasing in caso di cambiamento del periodo non annullabile del leasing.

Alla data di decorrenza del contratto la Società rileva l'attività per diritto d'uso e la relativa passività del leasing.

L'attività per diritto d'uso è valutata al costo, che comprende:

- a) l'importo della valutazione iniziale della passività del leasing;
- b) i pagamenti dovuti per il leasing effettuati alla data o prima della data di decorrenza al netto degli incentivi al leasing ricevuti;
- c) i costi iniziali diretti sostenuti dal locatario;
- d) la stima dei costi che il locatario dovrà sostenere per lo smantellamento e la rimozione dell'attività sottostante e per il ripristino del sito in cui è ubicata o per il ripristino dell'attività sottostante nelle condizioni previste dai termini e dalle condizioni del leasing, a meno che tali costi siano sostenuti per la produzione delle rimanenze. L'obbligazione relativa ai predetti costi sorge in capo al locatario alla data di decorrenza o in conseguenza dell'utilizzo dell'attività sottostante durante un determinato periodo.

Alla data di iscrizione la passività del leasing è espressa al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing non versati a tale data. I pagamenti dovuti per il leasing includono i seguenti importi:

- a) i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi al leasing da ricevere;
- b) i pagamenti variabili dovuti per il leasing che dipendono da un indice o un tasso, valutati

inizialmente utilizzando un indice o un tasso alla data di decorrenza;

- c) gli importi che si prevede il locatario dovrà pagare a titolo di garanzie del valore residuo;
- d) il prezzo di esercizio dell'opzione di acquisto, se il locatario ha la ragionevole certezza di esercitare l'opzione; e
- e) i pagamenti di penalità di risoluzione del leasing, se la durata del leasing tiene conto dell'esercizio da parte del locatario dell'opzione di risoluzione del leasing.

I pagamenti dovuti per il leasing devono essere attualizzati utilizzando il tasso di interesse implicito del leasing, se è possibile determinarlo facilmente; in questi casi è utilizzato il tasso di finanziamento marginale, ossia il tasso di interesse incrementale che la Società dovrebbe pagare per ottenere un finanziamento della medesima durata e ammontare del contratto di locazione.

Successivamente alla rilevazione iniziale, l'attività per diritto d'uso è valutata al costo:

- a) al netto degli ammortamenti accumulati e delle riduzioni di valore accumulate; e
- b) rettificato per tener conto di eventuali rideterminazioni della passività del leasing.

Successivamente alla rilevazione iniziale, la passività del leasing è valutata:

- a) aumentando il valore contabile per tener conto degli interessi sulla passività del leasing;
- b) diminuendo il valore contabile per tener conto dei pagamenti dovuti per i leasing effettuati; e
- c) rideterminando il valore contabile per tener conto di eventuali nuove valutazioni o modifiche del leasing o della revisione dei pagamenti dovuti per i leasing fissi nella sostanza.

In caso di modifiche del leasing che non si configurano come un leasing separato, l'attività per diritto d'uso viene rideterminata (al rialzo oppure al ribasso), in coerenza con la variazione della passività del leasing alla data della modifica. La passività del leasing viene rideterminata in base alle nuove condizioni previste dal contratto di locazione, utilizzando il tasso di attualizzazione alla data della modifica.

Si precisa che la Società si avvale dell'esenzione prevista dall'IFRS 16, con riferimento ai leasing di attività di modesto valore (ossia quando il valore dell'attività sottostante, se nuovo, è inferiore indicativamente a USD 5.000). In tali casi, non viene rilevata l'attività per diritto d'uso e la relativa passività del leasing, e i costi correlati sono rilevati a conto economico lungo la durata del contratto sottostante. Inoltre, la Società si avvale dell'esenzione prevista dall'IFRS 16 in relazione ai leasing a breve termine (ossia ai contratti di leasing che hanno una durata pari o inferiore a dodici mesi a partire dalla data di decorrenza).

Immobilizzazioni immateriali

Le attività immateriali sono costituite da elementi non monetari, identificabili e privi di consistenza fisica, controllabili e atti a generare benefici economici futuri. Tali elementi sono rilevati al costo di acquisto e/o di produzione, comprensivo delle spese direttamente attribuibili per predisporre l'attività al suo utilizzo, al netto degli ammortamenti cumulati e delle eventuali perdite di valore.

Gli interessi passivi sostenuti su finanziamenti destinati all'acquisizione o produzione delle immobilizzazioni

immateriale sono imputati a incremento delle stesse solo nel caso in cui si tratti di immobilizzazioni qualificanti, ovvero che richiedano un significativo periodo di tempo per essere pronte all'uso o vendibili.

L'ammortamento ha inizio nel momento in cui l'attività è disponibile all'uso ed è ripartito sistematicamente in relazione alla residua possibilità di utilizzazione della stessa e cioè sulla base della stimata vita utile.

La vita utile stimata dalla Società per le varie categorie di attività immateriali è di seguito riportata:

- Marchi: 10 anni
- Concessioni e licenze: 5 anni

L'avviamento derivante da *business combinations* non è ammortizzato, ma sottoposto ad impairment test.

Perdite di valore di immobili, impianti e macchinari e immobilizzazioni immateriali

Ad ogni data di riferimento del bilancio sono svolte analisi al fine di verificare l'eventuale esistenza di indicatori di riduzione del valore delle immobilizzazioni materiali e delle attività immateriali non completamente ammortizzate. Nel caso sia identificata la presenza di tali indicatori, si procede alla stima del valore recuperabile delle suddette attività, imputando a conto economico l'eventuale svalutazione rispetto al valore a libro rappresentato in bilancio. Il valore recuperabile di un'attività è il maggiore tra il suo fair value, ridotto dei costi di vendita, e il suo valore d'uso, laddove quest'ultimo è il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati per tale attività. Per un'attività che non genera flussi finanziari ampiamente indipendenti, il valore di realizzo è determinato in relazione alla "cash generating unit" cui tale attività appartiene. Nel determinare il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati con un tasso di sconto che riflette la valutazione corrente di mercato del costo del denaro, rapportato al periodo dell'investimento e ai rischi specifici dell'attività. Una riduzione di valore è riconosciuta a conto economico quando il valore d'iscrizione dell'attività è superiore al valore recuperabile. Se vengono meno i presupposti per una svalutazione precedentemente effettuata, il valore contabile dell'attività è ripristinato con imputazione a conto economico, nei limiti del valore netto di carico che l'attività in oggetto avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione e fossero stati effettuati gli ammortamenti.

Avviamento

L'avviamento è inizialmente misurato al costo rappresentato dall'eccedenza del costo della "business combination" aziendale rispetto al fair value delle attività e passività acquisite.

L'avviamento non è ammortizzato, ma assoggettato a valutazione annuale volta a individuare eventuali perdite di valore (impairment test). Tale test viene effettuato con riferimento all'unità organizzativa generatrice dei flussi finanziari ("cash generating unit" o "CGU") cui attribuire l'avviamento. L'eventuale riduzione di valore dell'avviamento viene rilevata nel caso in cui il valore recuperabile dell'avviamento stesso risulti inferiore al suo valore di iscrizione in bilancio. Per valore recuperabile si intende il maggiore tra il fair value della CGU, al netto degli oneri di vendita, e il relativo valore d'uso. Non è consentito il

ripristino di valore dell'avviamento nel caso di una precedente svalutazione per perdite di valore.

Nel caso in cui la riduzione di valore derivante dal test sia superiore al valore dell'avviamento allocato alla CGU l'eccedenza residua è allocata alle attività incluse nella CGU in proporzione del loro valore di carico.

Valutazione dell'Avviamento, delle attività materiali, immateriali e dei diritti d'uso

Riprendendo quanto illustrato nella precedente sezione "Avviamento", la Società sottopone a verifica annuale ("impairment test") il valore dell'Avviamento e delle altre attività immateriali al fine di accertare se si sia originata una riduzione di valore degli stessi, che va rilevata tramite una svalutazione, quando il valore netto contabile dell'unità generatrice di flussi di cassa alla quale l'avviamento o le altre attività immateriali sono "allocati" risulti superiore al suo valore recuperabile (definito come il maggior valore tra il valore d'uso ed il fair value della stessa). Quando sussistono indicatori che facciano prevedere difficoltà per il recupero del relativo valore netto contabile delle attività immateriali e materiali a vita utile definita tramite l'uso, la Società procede a operare appositi "impairment test". La verifica di conferma di valore richiede da parte degli amministratori l'esercizio di valutazioni soggettive basate sulle informazioni disponibili all'interno della Società e provenienti dal mercato, nonché dall'esperienza storica. Inoltre, qualora venga determinato che possa essersi generata una potenziale riduzione di valore, la Società procede alla determinazione della stessa utilizzando tecniche valutative ritenute idonee allo scopo. La corretta identificazione degli elementi indicatori dell'esistenza di una potenziale riduzione di valore nonché le stime per la determinazione delle stesse dipendono da fattori che possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e stime effettuate dagli amministratori.

Partecipazioni

Le partecipazioni in società controllate e in altre imprese che sono classificate nelle attività non correnti sono valutate al costo comprensivo degli oneri ad esse direttamente attribuibili, eventualmente svalutato per perdite di valore.

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore fra costo di acquisto e valore netto di realizzo. Il costo è calcolato utilizzando il metodo FIFO. Le scorte obsolete e a lento rigiro sono svalutate tenendo conto della loro possibilità di utilizzo o di realizzo.

Finanziamenti e crediti

Al momento della loro iniziale rilevazione, la Società classifica le attività finanziarie in una delle seguenti categorie in funzione delle caratteristiche relative ai flussi finanziari contrattuali dell'attività finanziaria, tenendo conto del modello di business adottato dalla Società per la gestione delle attività finanziarie:

- costo ammortizzato;

- *fair value* rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo;
- *fair value* rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio.

Al fine di individuare le caratteristiche dei flussi di cassa la Società effettua il cosiddetto SPPI test (*Solely Payment of Principal and Interest Test*).

Le attività finanziarie sono rimosse dallo stato patrimoniale quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dall'attività finanziaria scadono e la società che le deteneva ha sostanzialmente trasferito tutti i rischi e benefici relativi allo strumento stesso e il relativo controllo.

Includono i crediti commerciali, i crediti finanziari e gli altri crediti qualificabili come attività finanziarie. Sono iscritti al valore nominale ove lo stesso risulti sostanzialmente rappresentativo del loro *fair value*, altrimenti valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. Il valore dei finanziamenti e crediti è ridotto in caso di perdite di valore previste, determinate in misura pari alla differenza tra il valore di carico dei crediti e il valore attuale dei flussi di cassa futuri stimati. Le perdite di valore relative ai crediti commerciali sono imputate a conto economico attraverso l'iscrizione di appositi fondi svalutazione crediti. Il valore dei crediti è esposto in bilancio al netto del relativo fondo svalutazione.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti comprendono le esistenze di cassa e i depositi bancari e postali e altri valori equivalenti nonché investimenti con scadenza entro tre mesi dalla data di acquisto. Gli elementi inclusi nella cassa e altre disponibilità liquide sono valutati al *fair value* e le relative variazioni sono rilevate a conto economico.

Attività e passività classificate come detenute per la vendita

Le attività non correnti (o i gruppi in dismissione) ammortizzate vengono classificate come possedute per la vendita se il loro valore contabile sarà recuperato principalmente con una operazione di vendita piuttosto che tramite l'uso continuativo. La valutazione delle attività viene effettuata al minore tra il valore contabile e il *fair value* al netto dei costi di vendita. Le attività e le passività possedute per la vendita sono presentate separatamente dalle altre attività e passività della situazione patrimoniale-finanziaria. I corrispondenti valori patrimoniali dell'esercizio precedente non sono riclassificati.

Le componenti economiche relative alle attività cessate sono esposte separatamente nel Conto Economico al netto dell'effetto fiscale.

Debiti commerciali e altri debiti

I debiti commerciali sono rilevati al valore nominale ove lo stesso risulti sostanzialmente rappresentativo del loro *fair value*, altrimenti valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

Passività finanziarie e strumenti rappresentativi di patrimonio netto



Le passività finanziarie e gli strumenti rappresentativi di patrimonio netto emessi dalla Società sono classificati secondo la sostanza degli accordi contrattuali che li hanno generati e in accordo con le rispettive definizioni di passività e di strumenti rappresentativi di patrimonio netto. Questi ultimi sono definiti come quei contratti che, depurati della componente di passività insita negli stessi, danno diritto a una quota delle attività della Società. In accordo al principio IAS 32 i costi della quotazione sono stati iscritti in una riserva di patrimonio netto al netto del relativo effetto fiscale. I principi contabili adottati per specifiche passività finanziarie sono indicati di seguito.

Debiti verso banche e altri finanziatori

I debiti verso banche, costituiti dai finanziamenti a lungo termine e dagli altri scoperti bancari, e i debiti verso gli altri finanziatori, ivi inclusi i debiti a fronte di immobilizzazioni materiali acquisite attraverso locazioni finanziarie, sono rilevati in base agli importi incassati, al netto dei costi accessori dell'operazione, e successivamente valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

I debiti verso banche e altri finanziatori sono classificati fra le passività correnti, salvo che la Società abbia un diritto incondizionato a differire il loro pagamento per almeno dodici mesi dopo la data di riferimento.

Strumenti finanziari derivati

Si considera strumento finanziario derivato uno strumento finanziario o altro contratto che possiede le seguenti tre caratteristiche:

- a) il suo valore varia come conseguenza della variazione di un determinato tasso di interesse, prezzo di strumenti finanziari, prezzo di merci, tasso di cambio, indice di prezzo o di tasso, rating di credito o indice di credito o altra variabile, a condizione che, nel caso di una variabile non finanziaria, tale variabile non sia specifica di una delle controparti contrattuali (a volte chiamato il sottostante);
- b) non richiede un investimento netto iniziale o richiede un investimento netto iniziale che sia minore di quanto sarebbe richiesto per altri tipi di contratti da cui ci si aspetterebbe una risposta simile a variazioni di fattori di mercato;
- c) è regolato a data futura.

Sono considerati strumenti finanziari derivati anche quei contratti di acquisto e vendita di merci che conferiscono all'una o all'altra parte contraente il diritto di procedere alla liquidazione del contratto per contanti o mediante altri strumenti finanziari ad eccezione del caso in cui si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- a) il contratto sia stato concluso e sia mantenuto per soddisfare le esigenze di acquisto, vendita o di utilizzo merci;
- b) il contratto sia destinato a tale scopo fin dalla sua conclusione;
- c) si preveda che il contratto sia eseguito mediante consegna della merce.

Gli strumenti finanziari derivati (nel seguito anche solo "derivati") sono rilevati inizialmente quando la Società, divenendo parte delle clausole contrattuali, ossia alla data di sottoscrizione del contratto, è

soggetta ai relativi diritti e obblighi e sono iscritti al fair value, anche qualora siano incorporati in altri strumenti finanziari derivati.

I derivati incorporati in contratti ibridi sono separati dal contratto primario non derivato e rilevati separatamente se le caratteristiche economiche e i rischi del derivato incorporato non sono strettamente correlati a quelli del contratto primario e sono soddisfatti tutti gli elementi di definizione di strumento finanziario derivato previsti dai principi internazionali. La verifica dell'esistenza di derivati incorporati da scorporare e rilevare separatamente è effettuata esclusivamente alla data di rilevazione iniziale dello strumento ibrido o alla data di modifica delle clausole contrattuali.

Ad ogni data di chiusura del bilancio gli strumenti finanziari derivati sono valutati al fair value e classificati nello stato patrimoniale nelle apposite voci dell'attivo circolante o immobilizzato (ove di copertura di attività immobilizzate o di passività esigibili oltre i 12 mesi) nei casi di *fair value* positivo o dei fondi per rischi e oneri nei casi di *fair value* negativo. Il *fair value* è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di una attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione e, nei casi di derivati non quotati, è determinato dalla Società facendo ricorso a tecniche di valutazione appropriate, mediante assunzioni, parametri e livelli di gerarchia del *fair value* previsti dal principio contabile di riferimento (IFRS 13).

Le variazioni di *fair value* rispetto all'esercizio precedente dei derivati che non soddisfano i requisiti per essere qualificati come operazioni di copertura sono rilevate nelle specifiche voci di conto economico.

Gli strumenti finanziari derivati sono inizialmente rilevati al fair value alla data in cui sono stipulati. Le operazioni che soddisfano i criteri per l'hedge accounting sono contabilizzate come segue.

Cash flow hedge

La Società detiene esclusivamente strumenti finanziari derivati di copertura; pertanto le variazioni di fair value del derivato sono contabilizzate a patrimonio netto secondo il metodo cash flow hedge, a partire dalla data di acquisizione; tali variazioni saranno riclassificate a conto economico nel periodo in cui l'operazione oggetto di copertura influenza il conto economico stesso.

Benefici ai dipendenti

I benefici ai dipendenti erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro sono costituiti principalmente dal Trattamento di Fine Rapporto ("TFR"), disciplinato dalla legislazione italiana all'art. 2120 del Codice Civile.

Con riferimento al TFR, per effetto della riforma della previdenza complementare, il TFR maturato a partire dal 1° gennaio 2007 è considerato un piano a contribuzione definita mentre il TFR maturato fino al 31 dicembre 2006 è considerato come un piano a benefici definiti.

Un piano a contribuzione definita è un piano pensionistico in base al quale la Società paga dei contributi fissi a favore di un ente separato. La Società non ha nessun obbligo giuridico o di altra natura per quanto

riguarda il pagamento di contributi ulteriori qualora il fondo non fosse sufficiente per pagare a tutti i dipendenti i benefici relativi al periodo lavorativo. Le obbligazioni contributive relative ai dipendenti per pensioni e per altra natura sono imputate a conto economico quando sostenute.

Le obbligazioni nette relative a piani a benefici definiti spettanti ai dipendenti (*defined benefit plans*) sono calcolate stimando, con tecniche attuariali, l'ammontare del futuro beneficio che i dipendenti hanno maturato nell'esercizio e in esercizi precedenti. Il beneficio così determinato è attualizzato ed è esposto al netto del *fair value* di eventuali attività relative. Il calcolo è effettuato da un attuario indipendente. La metodologia adottata dall'attuario si caratterizza in valutazioni che esprimono il valore attuale medio delle obbligazioni di TFR maturate in base al servizio che il lavoratore ha prestato fino all'epoca in cui la valutazione stessa è realizzata. La metodologia di calcolo può essere schematizzata nelle seguenti fasi:

- proiezione per ciascun dipendente in forza alla data di valutazione del TFR già accantonato e delle future quote di TFR che verranno maturate fino all'epoca aleatoria di corresponsione, proiettando le retribuzioni del lavoratore;
- determinazione per ciascun dipendente dei probabili pagamenti di TFR che dovranno essere effettuati dalla Società in caso di uscita del dipendente per licenziamento, dimissioni, inabilità, morte e pensionamento nonché a fronte di richiesta di anticipi;
- attualizzazione, alla data di valutazione, di ciascun pagamento probabile;
- riproporzionamento, per ciascun dipendente, delle probabili prestazioni attualizzate in base all'anzianità maturata alla data di valutazione rispetto a quella complessiva corrispondente alla data aleatoria di liquidazione.

Gli utili e le perdite attuariali sono riconosciuti nel conto economico complessivo per competenza nell'esercizio in cui le stesse si manifestano.

Fondi rischi e oneri

I fondi rischi e oneri sono iscritti a fronte di perdite e oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali, tuttavia, non sono determinabili precisamente l'ammontare e/o la data di accadimento. L'iscrizione viene rilevata solo quando esiste un'obbligazione corrente (legale o implicita) per una futura uscita di risorse economiche come risultato di eventi passati ed è probabile che tale uscita sia richiesta per l'adempimento dell'obbligazione. Tale ammontare rappresenta la miglior stima della spesa richiesta per estinguere l'obbligazione. Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono attendibilmente stimabili, i fondi sono valutati al valore attuale dell'esborso previsto utilizzando un tasso che rifletta le condizioni del mercato, la variazione del costo del denaro nel tempo e il rischio specifico legato all'obbligazione. L'incremento del valore del fondo, determinato da variazioni del costo del denaro nel tempo, è contabilizzato come interesse passivo. I rischi,

per i quali il manifestarsi di una passività appare possibile, sono indicati nell'apposita sezione informativa su impegni e rischi e per i medesimi non si procede ad alcuno stanziamento.

Riconoscimento dei ricavi

La Società analizza i contratti sottoscritti con la clientela al fine di individuare le obbligazioni sottostanti. Nel caso in cui un contratto includa più beni e/o servizi la Società valuta se queste componenti debbano essere rilevate distintamente o meno. Tenuto conto delle caratteristiche dei contratti sottoscritti dalla Società, non sono individuabili, di norma, contratti con obbligazioni multiple.

I ricavi delle vendite di beni e di servizi sono rilevati rispettivamente quando si verifica l'effettivo trasferimento del controllo al cliente.

I ricavi sono iscritti, al netto di resi, sconti, abbuoni e premi.

Si riferiscono alla vendita di beni e alla fornitura di servizi che costituiscono l'attività tipica della Società.

I ricavi sono rilevati nella misura in cui è possibile determinarne attendibilmente il valore ed è probabile che i relativi benefici economici futuri siano conseguiti dalla Società.

I ricavi per la fornitura di servizi sono riconosciuti nel periodo contabile nel quale la Società adempie alle proprie performance obligations, sulla base del loro effettivo adempimento.

Contributi pubblici

I contributi pubblici sono rilevati quando sussiste la ragionevole certezza che essi saranno ricevuti e tutte le condizioni ad essi riferite risultano soddisfatte. Quando i contributi sono correlati a componenti di costo sono rilevati come ricavi, ma sono ripartiti sistematicamente sugli esercizi in modo da essere commisurati ai costi che intendono compensare. Nel caso in cui il contributo è correlato a un'attività, l'attività e il contributo sono rilevati per i loro valori nominali e il rilascio a conto economico avviene progressivamente lungo la vita utile attesa dell'attività di riferimento in quote costanti.

Il credito d'imposta relativo ai costi di quotazione sarà rilevato nella apposita riserva di patrimonio netto.

Laddove si riceva un contributo non monetario, l'attività e il contributo sono rilevati al loro valore nominale e rilasciati a conto economico lungo la vita utile attesa dell'attività di riferimento in quote costanti.

Riconoscimento dei costi

I costi per l'acquisizione di beni e servizi sono iscritti quando il loro ammontare può essere determinato in maniera attendibile. I costi sono riconosciuti quando sono relativi a beni e servizi acquistati o consumati nell'esercizio o per ripartizione sistematica.



I canoni di affitti e di leasing operativo, diversi da quelli cui si applica l'IFRS 16, sono imputati a conto economico in base alla competenza temporale.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono rilevati con un criterio temporale che considera il rendimento/onere effettivo dell'attività/passività relativa.

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di beni idonei alla capitalizzazione tra i cespiti della Società sono anch'essi capitalizzati come parte del costo del bene, con inizio dalla data in cui la Società comincia a sostenere i costi e il finanziamento a decorrere e fino alla data in cui il bene finanziato è idoneo all'utilizzo.

Imposte correnti, anticipate e differite

Le imposte correnti sono calcolate sulla base del reddito imponibile dell'esercizio, applicando le aliquote fiscali vigenti alla data di bilancio.

Le imposte differite sono calcolate a fronte di tutte le differenze temporanee che emergono tra la base imponibile di una attività o passività e il relativo valore contabile. Le imposte differite attive, incluse quelle relative alle perdite fiscali pregresse, per la quota non compensata dalle imposte differite passive, sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale possano essere recuperate. Le imposte differite sono determinate utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili negli esercizi nei quali le differenze saranno realizzate o estinte, sulla base delle aliquote fiscali in vigore o sostanzialmente in vigore alla data di bilancio.

Le imposte correnti e differite sono rilevate nel conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci direttamente addebitate o accreditate a patrimonio netto, nei cui casi l'effetto fiscale è riconosciuto direttamente a patrimonio netto. Le imposte sono compensate quando le stesse sono applicate dalla medesima autorità fiscale, vi è un diritto legale di compensazione ed è attesa una liquidazione del saldo netto. Le altre imposte, non correlate al reddito, sono incluse tra gli altri costi operativi.

La contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di un imponibile fiscale negli esercizi futuri. La valutazione degli imponibili attesi ai fini della contabilizzazione delle imposte anticipate dipende da fattori che possono variare nel tempo e determinare effetti significativi sulla recuperabilità dei crediti per imposte anticipate

Distribuzione di dividendi

Ove applicabile, la distribuzione di dividendi ai soci della Società determina l'iscrizione di un debito nel bilancio del periodo nel quale la distribuzione è stata approvata dai soci stessi.

Stime e assunzioni

La predisposizione dei bilanci richiede l'applicazione di principi e metodologie contabili, da parte degli Amministratori, che, in talune circostanze, trovano fondamento in difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e su assunzioni che sono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze e dei momenti nei quali queste vengono valutate. Le stime e le valutazioni - per quanto orientate a principi di ragionevolezza e prudenza - tengono anche conto di studi e argomentazioni proposti da terze parti qualificate o di opinione affidabile come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, Quotidiani Economici; Dati ISTAT; Informazioni e Quaderni della Cassa Depositi e Prestiti; Istituzioni Private. L'applicazione di tali stime e assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di bilancio, quali il prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria, il conto economico e il rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di bilancio, per le quali sono state utilizzate le suddette stime e assunzioni, possono differire da quelli riportati nei bilanci che rilevano gli effetti del manifestarsi dell'evento oggetto di stima, a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime.

Gestione dei rischi finanziari ex IFRS 7

Rischi di Mercato

In questa tipologia sono inclusi tutti i rischi legati direttamente o indirettamente alla fluttuazione dei prezzi dei mercati fisici e finanziari cui Xenia è esposta e, in particolare:

1. rischio legato alla volatilità dei prezzi dei servizi trattati
2. rischio tasso di cambio
3. rischio tasso di interesse
4. rischio costi energetici e materi prime

Rischio delle commodity connesso all'attività

L'attività non prevede l'acquisto di commodity in misura tale da rendere tale rischio significativo.

Rischio di cambio

Gli acquisti sono effettuati prevalentemente in Euro. Pertanto i rischi di cambio sono di fatto non significativi.



Rischio di tasso d'interesse

Xenia è esposta, seppur in misura limitata, alle fluttuazioni del tasso d'interesse soprattutto per quanto concerne la misura degli oneri finanziari relativi all'indebitamento a medio-lungo termine, in quanto prevalentemente costituito da **finanziamenti a tasso variabile** (si veda la tabella seguente).

Euro	Debito residuo
Debito residuo mutui	3.145.359
Totale debito residuo tasso variabile	3.145.359

La strategia della Società è finalizzata a minimizzare il rischio tasso e prevede la copertura del rischio derivante dalle posizioni finanziarie a tasso variabile attraverso la stipula di strumenti finanziari derivati di copertura del rischio.

Sulla base di quanto sopra riportato, le oscillazioni dei tassi di interesse verificatesi nell'esercizio non hanno comportato effetti significativi sul bilancio.

Rischio di credito

Il rischio credito rappresenta l'esposizione di Xenia a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti sia commerciali che finanziarie.

I principali debitori sono aziende corporate e istituzionali di medie e grandi dimensioni per gli importi maggiori e hotel per importi minori. Tutti si possono considerare come di media e alta solvibilità.

Tale rischio discende in primis da fattori di natura tipicamente economico-finanziaria, ovvero dalla possibilità che si verifichi una situazione di default di una controparte, come da fattori di natura più strettamente tecnico-commerciale o amministrativo-legale. Al fine di controllare tale rischio, Xenia continua a implementare le procedure per la gestione del credit risk e per il monitoraggio dei relativi flussi di cassa attesi.

Si segnala che Xenia ha in essere una procedura di credit management, al fine di gestire il processo del credito che si articola in più fasi, come di seguito descritto:

1. identificazione del rischio basata su: (i) analisi economica/patrimoniale, commerciale e organizzativa dei clienti; (ii) raccolta dei dati comportamentali;
2. gestione: (i) controllo degli ordini; (ii) procedure di sollecito e di recupero eventuale;
3. reporting nelle sue diverse declinazioni di: (i) reporting operativo; (ii) indicatori di performance e reporting direzionale.

Per quanto riguarda i tempi di pagamento applicati alla parte preponderante della clientela, le scadenze sono maggiormente concentrate in media entro 60/90 giorni dalla relativa fatturazione. I crediti commerciali sono esposti in bilancio al netto di eventuali svalutazioni che vengono prudentemente effettuate con aliquote differenziate in funzione dei diversi gradi di contestazione sottostante alla data di

bilancio. Per ulteriori valutazioni dei rischi si rimanda anche a quanto riportato nella Relazione sulla gestione del presente Bilancio d'esercizio.

Rischio di liquidità

Il rischio liquidità rappresenta il rischio che le risorse finanziarie disponibili all'azienda non siano sufficienti per far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nei termini e scadenze prestabiliti. Il rischio è significativamente influenzato - per il prossimo futuro - dalle politiche monetarie e dalle potenziali conseguenze geopolitiche delle tensioni e dei conflitti in corso (i.e. guerra in Ucraina e quella israelo-palestinese).

Riguardo i flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità, nel breve e medio termine potrebbero risentire delle dinamiche dovute a restrizioni di accesso al credito o "credit crunch" od anche a modifiche sostanziali nei covenant.

Il capitale circolante e la copertura dei debiti verso fornitori, è sostenuta con la consistenza dei crediti commerciali e le condizioni cui sono regolati in un rapporto di sufficiente equilibrio.

La tabella di seguito rappresentata dà un'evidenza del rischio liquidità connessa alle passività finanziarie e commerciali esposte in bilancio.

2023	0-6 mesi	7-12 mesi	1-5 anni	>5 anni	Totale
Quota a breve debiti verso istituti di credito	1.338.832	752.868	-	-	2.091.700
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	-	-	1.675.584	-	1.675.584
Altri debiti finanziari a breve termine	-	150.000	-	-	150.000
Altri debiti finanziari a medio-lungo termine	-	-	140.000	-	140.000
Debiti verso fornitori	16.331.391	-	-	-	16.331.391
Debiti finanziari per locazioni IFRS16	539.222	539.222	4.393.334	43.281	5.515.059
Debiti finanziari per Rent to buy	48.120	48.120	5.263.593	-	5.359.833
Totale	18.257.565	1.490.210	11.472.511	43.281	31.263.567

I finanziamenti e le altre passività finanziarie sono inclusi in base alla prima scadenza in cui può essere chiesto il rimborso e le passività finanziarie a revoca sono state considerate esigibili a vista (worst case scenario). Importi destinati a cauzioni e garanzie che costituiscono un assorbimento non produttivo di cassa sono una componente significativa.

Il debito finanziario rent to buy comprende anche il residuo del prezzo di acquisto dell'immobile che la Società ha il diritto contrattuale di pagare a sua scelta in rate semestrali fino al 2037 (con possibile proroga di ulteriori nove anni). La controparte non ha diritto di recedere prima della scadenza. Il diritto di acquisto può essere esercitato a partire dal terzo anno (2021) e fino al decimo anno di durata del contratto (2028).

Per ulteriori valutazioni dei rischi si rimanda anche a quanto riportato nella relazione sulla gestione del presente bilancio d'esercizio.

Rischi operativi

I rischi operativi rappresentano il rischio di perdite o danni alla Società o a terzi derivanti dalla inadeguatezza o dalla disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi, ivi compreso il rischio legale, o da eventi di natura esogena. Tali fenomeni non hanno impatto significativo a bilancio per il 2023.

Si rimanda, per ulteriori valutazioni dei rischi, anche a quanto riportato nella relazione sulla gestione del presente bilancio d'esercizio.

Settori operativi IFRS 8

L'Informativa relativa ai settori di attività è stata predisposta secondo le disposizioni dell'IFRS 8 "Settori Operativi", il quale prevede la presentazione dell'informativa coerentemente con le modalità adottate dal management per l'assunzione delle decisioni operative. Vengono fornite nel seguito informazioni allo scopo di consentire agli utilizzatori del bilancio di valutare la natura e gli effetti delle attività imprenditoriali intraprese da Xenia, oltre che i contesti economici nei quali si trova a operare.

L'identificazione delle linee di business e la relativa informativa, sono state definite sulla base della reportistica interna, utilizzata dal management per allocare le risorse ai diversi segmenti di business e per analizzare le relative performance.

Valori in Euro migliaia	2023	2022	Variazione
Ricavi Accommodation	38.194	35.640	2.554
Ricavi PHI Hotels	11.126	8.998	2.127
Ricavi Altre attività	960	798	162
Totale Ricavi	50.280	45.436	4.844
EBITDA Accommodation	3.445	3.558	(113)
EBITDA PHI Hotels	1.119	206	914
EBITDA Altre attività	14	(150)	164
EBITDA	4.579	3.614	965
<i>Riconciliazione risultato di settore con risultato ante imposte Xenia</i>			
EBITDA	4.579	3.614	965
Ammortamenti e svalutazioni	2.042	1.929	113
EBIT	2.538	1.685	852
Proventi/(Oneri) finanziari	417	438	(21)
Risultato prima delle imposte	2.121	1.248	873

L'Accommodation include tutte le attività di ricerca e organizzazione di servizi alberghieri in destinazioni nazionali e internazionali per conto di clienti B2B.

PHI Hotels è il gruppo alberghiero della società gestito in modo diretto.

Le Altre Attività, infine, includono: (i) le attività della Distribuzione GDS, ossia il sistema attraverso il quale alberghi e strutture ricettive clienti possono proporre in vendita le proprie camere ad operatori

professionali come agenzie di viaggio e tour operator; (ii) le attività della Sede di Guardiagrele trasversali e propedeutiche a tutti i business esercitati da Xenia.



SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

1) Immobilizzazioni materiali

Descrizione	Costo storico 01/01/2023	Incrementi / Decrementi per acquisti e cessioni	Costo storico 31/12/2023	F.do Amm.to a inizio es.	Amm.ti 2023	F.do Amm.to 31/12/2023	Val. bilancio 01/01/2023	Val. bilancio 31/12/2023
Terreni	418.080	-	418.080	-	-	-	418.080	418.080
Fabbricati	9.372.268	123.453	9.495.721	869.740	280.270	1.150.010	8.502.528	8.345.711
Costruzioni leggere	9.003	-	9.003	3.601	900	4.501	5.402	4.502
Diritti d'uso su locazioni IFRS 16	10.734.723	(1.409.110)	9.325.613	1.873.972	1.333.877	3.000.667	8.860.751	6.324.946
Terreni e fabbricati	20.534.074	(1.285.657)	19.248.417	2.747.313	1.615.047	4.155.178	17.786.761	15.093.239
Impianti generici	19.651	-	19.651	19.651	-	19.651	-	-
Impianti generici PHI Hotels	550.500	-	550.500	50.496	44.040	94.536	500.004	455.964
Impianti specifici PHI Hotels	290.250	-	290.250	61.406	34.830	96.236	228.844	194.014
Macchinari, apparec. e attrezz. varie	31.402	-	31.402	30.929	405	31.334	473	68
Macchinari, apparec. e attrezz. varie (PHI Hotels)	75.325	-	75.325	10.198	18.831	29.029	65.127	46.296
Macchine d'ufficio elettr. ed elettroniche (PHI Hotels)	37.220	-	37.220	25.399	7.238	32.637	11.821	4.583
Arredamento	114.172	4.820	118.992	84.319	6.305	90.624	29.853	28.368
Arredamento (PHI Hotels)	1.415.070	22.582	1.437.652	214.480	143.340	357.820	1.200.590	1.079.832
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	984	-	984	984	-	984	-	-
Autovetture	51.584	-	51.584	42.547	3.012	45.559	9.037	6.025
Autovetture (PHI Hotels)	5.410	-	5.410	5.204	102	5.306	206	104
Attrezzatura	117.186	13.200	130.386	37.192	29.876	67.068	79.994	63.318
Macchine d'ufficio elettr. ed elettroniche	184.423	3.852	188.275	174.414	4.736	179.150	10.009	9.125
Altri beni	2.893.177	44.454	2.937.631	757.219	292.715	1.049.934	2.135.958	1.887.697
Totale immobilizzazioni materiali	23.427.251	(1.241.203)	22.186.048	3.504.532	1.907.762	5.205.112	19.922.719	16.980.936



Le principali variazioni intervenute durante l'esercizio sono relative alla voce *Diritti d'uso su locazioni IFRS 16* e fanno riferimento alla risoluzione del contratto d'affitto d'azienda, efficace dal 1° ottobre 2023, relativo al PHI Hotel Alcione. Tale evento gestionale ha determinato una riduzione nel costo storico della voce di bilancio pari ad Euro 1.580 mila ed un utilizzo del relativo fondo ammortamento per Euro 207 mila, oltre alle spese pluriennali sostenute relativamente al ramo d'azienda in affitto per Euro 41 mila.

Sono state inoltre capitalizzate spese pluriennali sugli immobili di proprietà ed in Rent to buy per Euro 123 mila.

2) Avviamento

Euro	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Avviamento	1.436.397	1.436.397	-
Totale	1.436.397	1.436.397	-

L'avviamento è relativo alle aziende alberghiere site in Baranzate (MI), Correggio (RE), Bologna (BO) e Ozzano dell'Emilia (BO) e Atipico Bottega il laboratorio di pasta fresca e prodotti alimentari e dolci.

Come previsto dallo IAS 36, la Società ha verificato, con il supporto di una società esterna, la recuperabilità delle attività immateriali a vita utile indefinita almeno una volta l'anno o più frequentemente se vi sono indicatori di perdita di valore. Il valore recuperabile delle unità generatrici di cassa ("*cash-generating unit*"), cui le singole attività sono state attribuite, è verificato attraverso la determinazione del valore in uso.

Ai fini della valutazione dell'*impairment test* l'avviamento è stato allocato in modo diretto ai rami di azienda alberghieri acquisiti attraverso specifici contratti.

Il valore d'uso è determinato attualizzando i flussi di cassa attesi derivanti dall'uso del bene e, se significativi e ragionevolmente determinabili, quelli derivanti dalla sua cessione al termine della sua vita utile.

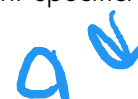
I flussi di cassa sono determinati sulla base di assunzioni ragionevoli e documentabili rappresentative della migliore stima delle future condizioni economiche che si verificheranno nella residua vita utile del bene, dando maggiore rilevanza alle indicazioni provenienti dall'esterno.

L'attualizzazione è effettuata a un tasso (WACC) che tiene conto del rischio implicito nel settore di attività.

Le previsioni dei flussi di cassa operativi derivano dal budget per l'anno 2024 ed i piani predisposti dalla società fino al 2028, in particolare si riferiscono a condizioni correnti di esercizio dell'attività; quindi, non includono flussi finanziari connessi a eventuali interventi di natura straordinaria.

La composizione delle stime dei flussi finanziari futuri è stata determinata in base a criteri di prudenza.

Le principali assunzioni utilizzate nella determinazione del valore in uso sono relative al tasso di attualizzazione e al tasso di crescita. In particolare, la Società ha adottato tassi di attualizzazione che riflettono le correnti valutazioni di mercato del costo del denaro e tengono conto dei rischi specifici dell'unità generatrice di flussi di cassa.



Il valore recuperabile dell'avviamento è stato determinato con riferimento al valore d'uso, calcolato utilizzando un tasso di sconto post imposte (WACC) pari al 11,69% e un growth rate pari al 1,5%.

Dalle risultanze del test effettuato con riferimento al 31 dicembre 2023 emerge che il valore recuperabile stimato eccede il valore dell'avviamento iscritto nel bilancio in chiusura, si riporta di seguito la sensitivity WACC elaborata dalla società Managers & Partners:

Sensitivity WACC (valori in Euro/000)

	WACC	EV	CIN	Headroom
Worst case	12,19%	6.783	4.266	2.518
Base case	11,69%	7.045	4.266	2.779
Best case	11,19%	7.332	4.266	3.066

Sensitivity growth rate g (valori in Euro/000)

	g rate	EV	CIN	Headroom
Best case	2,00%	7.224	4.266	2.958
Base case	1,50%	7.045	4.266	2.779
Worst case	1,00%	6.883	4.266	2.618

3) Altre immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni immateriali hanno subito le seguenti movimentazioni nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023.

Descrizione	Costo storico 01/01/2023	Costo storico 31/12/2023	F.do Amm.to 01/01/2023	Amm.ti 2023	F.do Amm.to 31/12/2023	Valore bilancio 31/12/2022	Valore bilancio 31/12/2023
Marchio Xenia	36	36	443	24	467	36	12
Software per CED	7.437	7.437	178.820	7.436	186.255	7.436	-
Software (PHI Hotels)	7.293	7.293	56.775	6.238	63.013	7.294	1.056
Concessioni, licenze, marchi e diritti	14.766	14.766	236.038	13.698	249.735	14.766	1.068
Spese pluriennali diverse	560	560	24.205	950	25.155	950	-
Software PHI Hotels	3.058	3.058	13.482	2.668	16.150	2.668	-
Altre immobilizzazioni immateriali	3.618	3.618	37.687	3.618	41.305	3.618	-
Totale	18.384	18.384	273.725	17.316	291.040	18.384	1.068

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati a una utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.



4) Partecipazioni

Euro	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Imprese controllate: Xenia International Ltd.	-	10.460	(10.460)
Imprese controllate: PHI Hotelier Suisse SA	-	73.617	(73.617)
Imprese collegate: Panfilia impresa sociale	9.000	9.000	-
Altre Imprese: Fondazione ITS	5.000	5.000	-
Totale	14.000	98.077	(84.077)

Nel corso dell'esercizio 2023, la società ha ceduto alla capogruppo PHI S.r.l. le quote di partecipazione nella PHI Hotellier Suisse SA, mentre la società Xenia International Ltd è stata messa in liquidazione. Pertanto si è proceduto all'eliminazione del valore contabile della partecipazione detenuta.

5) Crediti verso controllanti, collegate e consociate

Euro	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Crediti verso società controllanti	73.617	-	73.617
Crediti verso società collegate	-	20.000	(20.000)
Crediti verso società consociate	260.572	324.622	(64.050)
Totale	334.189	344.622	(10.433)

L'importo esposto in bilancio fa riferimento al credito verso la capogruppo PHI S.r.l. a cui la società ha ceduto nel 2023 le quote di partecipazione nella Phi Hotellerie Suisse SA, l'importo verso consociate fa invece riferimento al credito verso la società Thot Srl.

6) Imposte differite attive e passive

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Euro	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Fondo imposte per rideterminazione Fair Value	345.736	434.786	(89.050)
Imposte differite passive	345.736	434.786	(89.050)

Tale fondo è sorto in sede di applicazione del modello di rideterminazione del valore in accordo allo IAS 16 su alcuni beni alberghieri acquisiti in esercizi precedenti.



7) Altre attività non correnti

Al 31 dicembre 2023 le altre attività non correnti ammontano a Euro 134.855 e fanno riferimento interamente al fair value degli strumenti finanziari derivati in essere.

Per ciascuna categoria di strumenti finanziari derivati vengono di seguito riportate le informazioni principali:

Contratto	Data stipula	Scadenza	Fair Value	Valore nozionale
BNL - IRS contratto num. 22312762 e 22312764	30/09/2019	27/09/2024	2.749	150.000
BNL - IRS contratto num. 23970503 e 23970508	07/08/2020	05/08/2026	30.459	687.500
MPS - CAP contratto num. 0222720	14/07/2020	31/12/2025	38.042	1.150.000
INTESA - IRS contratto num. 36079058	16/07/2020	16/07/2026	63.605	1.134.462
Totale:			134.855	

8) Rimanenze

Euro	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Merci (gestione Hotel)	59.213	108.439	49.224
Totale	59.213	108.439	49.224

Le rimanenze sono costituite da merci e materiali di consumo relativi alle strutture alberghiere.

9) Crediti commerciali

I crediti commerciali al 31 dicembre 2023 ammontano a Euro 10.901.918 (Euro 9.310.180 nel precedente esercizio).

Euro	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Crediti verso clienti correnti	11.008.164	9.495.438	1.512.726
F.do svalutazione crediti verso clienti correnti	(106.246)	(185.258)	79.012
Totale	10.901.918	9.310.180	1.591.738

Relativamente alla composizione dei crediti verso clienti, il saldo esposto in bilancio si riferisce in gran parte a clientela del settore del Crew Accommodation (circa il 95%) ed in particolare nei confronti del cliente Ferservizi (circa il 75%) che si mostra puntuale e regolare nei pagamenti. Non si ravvisano quindi particolari criticità sul fronte della recuperabilità dei crediti verso clienti.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

I crediti commerciali risultano iscritti al netto del relativo fondo di svalutazione che riflette il criterio dell'*Expected credit losses* in accordo all'IFRS 9. Stante le caratteristiche dei settori di operatività Xenia, gli accantonamenti si riferiscono esclusivamente ad alcuni clienti del settore del Crew Accommodation ed è determinato in misura puntuale sulle specifiche posizioni creditizie.



Il fondo svalutazione crediti nel corso dell'anno ha subito la seguente movimentazione:

Euro	31/12/2023	31/12/2022
Saldo a inizio esercizio	185.258	73.637
Accantonamenti	106.247	179.840
Utilizzi	(185.258)	(68.219)
Totale	106.247	185.258

La ripartizione per area geografica non è significativa, in quanto l'attività nel 2023, si è svolta quasi interamente in Italia.

10) Crediti tributari

I crediti tributari sono pari a Euro 1.240.680 al 31 dicembre 2023 (Euro 1.360.509 nel precedente esercizio) e sono dettagliati come segue:

Euro	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Credito IVA	1.190.822	1.333.372	(142.550)
Altri	49.858	27.136	22.721
Totale	1.240.680	1.360.509	(119.829)

Il credito IVA è generato a seguito dell'applicazione dello Split Payment di clienti appartenenti alla Pubblica Amministrazione.

11) Altre attività correnti

Le altre attività correnti sono dettagliate nella seguente tabella:

Euro	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Risconti attivi	236.920	146.495	90.425
Crediti per cauzioni	1.956.604	2.000.013	(43.409)
Altri crediti	182.299	102.262	80.037
Totale	2.375.823	2.248.770	127.053

I principali risconti attivi iscritti sono riconducibili alle seguenti componenti:

- risconti attivi su contratti di consulenza pluriennale;
- risconti attivi su polizze fideiussorie.

Si precisa che tutte le attività correnti hanno scadenza inferiore ai 12 mesi.

I crediti per cauzioni si riferiscono principalmente al deposito di una cauzione a favore del cliente Ferservizi SpA, in sostituzione della precedente garanzia assicurativa presentata all'aggiudicazione della gara di



appalto, pari ad Euro 1.890.000, e che a inizio 2024 abbiamo estinto, sostituendolo con una fidejussione bancaria.

12) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono dettagliate nella seguente tabella:

Euro	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Depositi bancari e posta	6.854.818	6.892.616	(37.798)
Denaro e altri valori in cassa	10.154	17.118	(6.964)
Totale	6.864.972	6.909.734	(44.762)

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ai fini della predisposizione del rendiconto finanziario, sono escluse le transazioni di carattere economico e di investimento che sono state effettuate senza movimentazione dei flussi di cassa.

Riconciliazione delle attività derivanti dalle operazioni di finanziamento

Nella tabella seguente è riportato il dettaglio delle variazioni delle passività finanziarie, con la separata evidenza di quelle che hanno comportato flussi di cassa e sono quindi riportate nel rendiconto finanziario, nella sezione "flussi da attività di finanziamento", rispetto alle altre variazioni che non determinano impatti di carattere monetario.

Euro	01/01/2023	Flussi finanziari netti	Transazioni non monetarie - Nuove	Transazioni non monetarie - Altre	31/12/2023
Debiti finanziari verso istituti di credito (correnti i e non correnti)	5.068.846	(1.301.562)			3.767.284
Altri debiti finanziari	599.247	(309.247)			290.000
Totale passività finanziarie	5.668.093	(1.610.809)	-	-	4.057.284
Finanziamenti verso soc. controllate	20.000	10.000		(30.000)	-
Finanziamenti verso soc. controllanti	-	-	73.617		73.617
Totale attività finanziarie	20.000	10.000	73.617	(30.000)	73.617



13) Patrimonio netto

Il capitale sociale al 31 dicembre 2023 ammonta a Euro 1.609.500 (Euro 1.200.000 al 31 12 2022) ed è composto di 3.219.000 azioni senza valore nominale. Le azioni sono interamente sottoscritte e pagate.

Tipologie di azioni	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Azioni ordinarie (n. azioni)	3.219.000	1.200.000	2.019.000

La società non detiene azioni proprie, né vi sono azioni possedute da società controllate o collegate, ai sensi dell'art. 2359 c.c..

La composizione del capitale sociale e delle riserve di patrimonio netto al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022 è riportata nella seguente tabella:

Euro	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Capitale sociale	1.609.500	1.200.000	409.500
Riserva da sovrapprezzo azioni	1.230.941	-	1.230.941
Riserva legale	378.450	378.450	-
Altre riserve:			-
- <i>Riserva straordinaria</i>	552.103	552.103	-
- <i>Riserva IAS e altre riserve (FTA)</i>	(1.356.393)	(1.356.393)	-
- <i>Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti</i>	(55.215)	(11.878)	(43.337)
- <i>Riserva da differenza cambio Branch</i>	1.454	1.554	(100)
- <i>Riserva strumenti finanziari derivati di copertura</i>	134.855	229.925	(95.070)
- <i>Riserve da rivalutazione</i>	-	326.194	(326.194)
- <i>Versamenti soci</i>	257.000	257.000	-
- <i>Riserva da rideterminazione IAS 16</i>	1.313.882	1.313.882	-
Utili esercizi precedenti	401.094	76.338	(324.756)
Perdite a nuovo ex DL 23/2020	(289.689)	(970.807)	681.118
Risultato dell'esercizio	1.436.652	851.396	585.256
Totale	5.614.634	2.847.764	2.766.870

La società è stata ammessa a decorrere dal 6 novembre 2023 alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana Spa. Ciò ha comportato un aumento di capitale di 409.500 Euro e un incremento patrimoniale di 1.230.941 Euro iscritto nella Riserva da sovrapprezzo azioni, composto come segue:

	Euro
Pagamento a titolo di <i>Riserva da sovrapprezzo azioni</i> da parte dei nuovi soci	1.900.080
Costi di transazione imputati a PN	(932.468)
Effetto fiscale	263.329
Totale incremento Riserva da sovrapprezzo azioni	1.230.941



Su tale aspetto, s'informa che la Società ha presentato, nel mese di novembre 2023, apposita Istanza di accesso al credito d'imposta di cui alla Legge 27 dicembre 2017, n. 205 comma 89 e s.s. Tale credito d'imposta, pari a circa 488 Euro migliaia, non è stato iscritto nel presente bilancio in attesa della risposta da parte del MISE.

Si riporta qui di seguito il raffronto tra Book Value e Market Value delle azioni alla data di riferimento del bilancio:

Valori in Euro/azione	31/12/2023
Book Value	2,17
Market Value	2,90

La voce *Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti* presenta un saldo negativo pari a Euro (55.215) e si riferisce agli utili e perdite attuariali, previste dallo IAS 19R, al netto del relativo effetto fiscale.

La voce *Riserva da rideterminazione IAS 16* è relativa all'incremento del valore dei cespiti effettuato nei precedenti esercizi per allineare al valore di mercato i beni mobili oggetto di acquisizione al netto dell'effetto fiscale. Le poste del Patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Euro	Importo	Possibilità di utilizzo (*)	Quota disponibile
Capitale sociale	1.609.500		
Riserva da sovrapprezzo azioni	1.230.941	A, B	1.230.941
Riserva legale	378.450	A, B	378.450
Altre riserve_			
- Riserva straordinaria	552.103	A, B	552.103
- Riserva IAS (FTA)	(1.356.393)		
- Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	(55.215)		
- Riserva da differenza cambio Branch	1.454	B	1.454
- Riserva strumenti finanziari derivati di copertura	134.855	B	134.855
- Versamenti soci conto copertura perdite	257.000	A, B	257.000
- Riserva da rideterminazione IAS16	1.313.882	B	1.313.882
Utile/perdite portati a nuovo	401.094	A, B, C	401.094
Perdite a nuovo ex DL 23/2020	(289.689)		
Totale	4.177.982		4.269.779
Quota non distribuibile	3.471.934		4.269.779

(*) A = per aumento di capitale B = per copertura perdite C = per distribuzione ai soci



14) Fondo per Trattamento di fine rapporto

Il Fondo per Trattamento di fine rapporto (TFR) passa da Euro 709.050 al 31 dicembre 2022 a Euro 845.627 al 31 dicembre 2023.

Euro	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Saldo iniziale	709.050	762.599	(53.549)
Accantonamenti: "service cost" + "interest cost"	225.639	171.777	53.862
Perdite (utili) attuariali	57.023	(139.395)	196.417
Utilizzi e anticipi	(146.085)	(85.931)	(60.154)
Totale	845.627	709.050	136.577

Nella tabella seguente sono riportate le principali ipotesi adottate per la valutazione del fondo TFR.

Parametri	31/12/2023	31/12/2022
Tasso di attualizzazione	3,17%	3,77%
Tasso di incremento TFR	3,00%	3,22%
Tasso di inflazione	2,00%	2,30%
Tasso di incremento salariale	0,50%	0,50%

15) Fondo per rischi e oneri

Al 31 dicembre 2023 il Fondo rischi e oneri derivante dalla contabilizzazione degli strumenti finanziari derivati secondo il metodo contabile Cash Flow Hedge Accounting è pari a zero in quanto gli strumenti derivati in essere hanno tutti un fair value positivo (si rimanda alla nota 7).

16) Debiti finanziari verso istituti di credito - corrente e non corrente

Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti verso istituti di credito:

Euro	31/12/2023	31/12/2022
Mutui - quota a medio e lungo termine	1.675.584	3.136.908
Debiti finanziari verso istituti di credito - non corrente	1.675.584	3.136.908
Mutui - quota a breve termine	1.469.775	1.534.351
Altri debiti verso banche	621.925	397.587
Debiti finanziari verso istituti di credito - corrente	2.091.700	1.931.938
Totale	3.767.284	5.068.846

Le caratteristiche dei mutui e finanziamenti in essere al 31 dicembre 2023 sono sintetizzate nella tabella a pagina seguente:



Descrizione	Importo originario	Debito residuo al 31/12/2023	Scadenza
Mutuo ipotecario	350.000	85.310	30/11/2026
Finanziamento chirografario	500.000	92.229	30/09/2024
Finanziamento chirografario	1.000.000	150.000	27/06/2024
Finanziamento chirografario	2.300.000	1.150.000	31/12/2025
Finanziamento chirografario	1.000.000	687.500	05/08/2026
Finanziamento chirografario	1.500.000	980.320	16/07/2026
Di cui:			
- quota a breve	1.469.775		
- quota a lungo	1.675.584		

A fronte dei finanziamenti in essere al 31 dicembre 2023 non sono state concesse garanzie dalla Società, ad eccezione del mutuo ipotecario contratto per Euro 350.000, per il quale è stata concessa ipoteca di primo grado sull'immobile sito a Guardiagrele fino a un importo garantito di Euro 700.000. I finanziamenti chirografari, stipulati tutti nel 2020, sono stati ottenuti mediante garanzie statali.

16 bis) Debiti finanziari per rent to buy

La voce comprende il debito finanziario relativo all'immobile utilizzato a fronte di un contratto *rent to buy* contabilizzato dalla Società con il metodo del costo ammortizzato.

Di seguito si riporta il dettaglio di tale debito:

Euro	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti finanziari per rent to buy	5.359.833	5.453.976	(94.143)
Totale	5.359.833	5.453.976	(94.143)

La quota corrente ammonta ad Euro 96.240, quella con scadenza oltre l'esercizio ad Euro 5.263.593.

17) Debiti finanziari per locazioni IFRS 16

Viene riportato il dettaglio della passività per locazioni calcolati in accordo all'IFRS16 al 31 dicembre 2023:

Debiti finanziari per locazioni IFRS 16 al 01/01/2023	7.740.422
Rimborsi quota capitale 2023	(1.093.853)
Incrementi per adeguamento ISTAT	121.758
Riduzioni del debito per risoluzione di contratti IFRS16 nel 2023	(1.253.268)
Debiti finanziari per locazioni IFRS 16 al 31/12/2023	5.515.059

La quota corrente ammonta ad Euro 1.078.445 quella con scadenza oltre l'esercizio ad Euro 4.436.614.



I debiti derivanti dai canoni a scadere sui contratti di affitto sono stati contabilizzati sulla base delle previsioni del principio IFRS 16 utilizzando un tasso di attualizzazione congruo per determinare il valore attuale dei pagamenti dovuti, corrispondente al tasso di interesse implicito stimato sui contratti di affitto (tasso di finanziamento marginale della Società) alla data di prima iscrizione.

18) Debiti commerciali

I debiti commerciali al 31 dicembre 2023 ammontano a Euro 16.331.391 (Euro 16.832.523 al 31 dicembre 2022). Il valore è sostanzialmente invariato rispetto all'esercizio precedente, nonostante i costi siano aumentati rispetto all'esercizio precedente (dovuti a loro volta ad un incremento del volume di affari). Ciò è indicativo di una migliore gestione del cash flow aziendale nell'ultimo esercizio. I debiti verso fornitori sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte. I debiti commerciali sono interamente a scadenza entro 12 mesi.

19) Altri debiti finanziari

Gli altri debiti finanziari sono costituiti da debiti verso società finanziarie e sono dettagliati come segue:

Euro	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Altri debiti finanziari	140.000	301.600	(161.600)
Altri debiti finanziari - non corrente	140.000	301.600	(161.600)
Altri debiti finanziari	150.000	297.647	(147.647)
Altri debiti finanziari - corrente	150.000	297.647	(147.647)
Totale	290.000	599.247	(309.247)

20) Debiti tributari

Al 31 dicembre 2023, i debiti tributari sono pari a Euro 370.568 (Euro 433.726 nel precedente esercizio) e sono dettagliati come segue:

Euro	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
IRES	196.796	40.042	156.754
IRAP	10.183	126.130	(115.947)
Debiti per ritenute operate alla fonte	104.570	123.927	(19.357)
Debiti per conciliazione AdE	-	81.594	(81.594)
Altri	59.019	62.033	(3.014)
Totale	370.568	433.726	(63.158)
di cui:			
- entro 12 mesi	370.568		
- oltre 12 mesi	-		



21) Altre passività correnti e non correnti

Le altre passività correnti sono composte come segue:

Euro	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti e ratei verso il personale	757.865	534.337	223.528
Debiti verso istituti previdenziali	182.452	179.160	3.292
Acconti da clienti	65.512	98.624	(33.112)
Risconti passivi contribuiti in c/capitale	165.376	159.118	6.258
Atri risconti passivi	129.986	90.424	39.562
Altri debiti	8.019	30.548	(22.529)
Totale altre passività correnti	1.309.210	1.092.211	216.999

I risconti passivi per contributi in conto capitale sono relativi ai bonus fiscali maturati sugli interventi di riqualificazione energetica degli uffici (sostituzione degli infissi) e rifacimento della facciata, per la quota non di competenza del presente esercizio.

Le passività non correnti sono costituite, a partire dall'esercizio 2019, dal debito nei confronti dei dipendenti del PHI Hotel Canalgrande per l'accollo del TFR come da contratto di affitto di ramo d'azienda per la gestione alberghiera.

Euro	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti per accollo TFR	334.134	450.583	(116.449)
Totale	334.134	450.583	(116.449)

La variazione dell'esercizio è data dall'erogazione di TFR ai dipendenti dimessi nel corso dell'esercizio, al netto degli anticipi TFR corrisposti. Il TFR residuo è soggetto a rivalutazione a norma di legge.



CONTO ECONOMICO

22) Ricavi

Euro	2023	2022	Variazione
Ricavi delle vendite	50.055.982	45.135.903	4.920.079
Altri ricavi e proventi	223.602	299.781	(76.179)
Totale	50.279.584	45.435.684	4.843.900

Di seguito si fornisce il dettaglio dei ricavi dalle vendite del 2023 e del 2022.

Euro	2023	2022	Variazione
Ricavi per servizi	38.930.804	36.137.521	2.793.283
Ricavi hotel	11.125.178	8.998.382	2.126.796
Totale	50.055.982	45.135.903	4.920.079

Gli Altri ricavi e proventi sono composti come segue:

Euro	2023	2022	Variazione
Proventi immobiliari	36.497	34.646	1.851
Arrotondamenti attivi	692	257	435
Contributi in c/lavori su edifici	5.517	5.163	354
Affitti attrezzature	-	30.542	(30.542)
Altri ricavi	180.896	229.173	(48.277)
Totale	223.602	299.781	(76.179)

Si segnala inoltre che alla voce *Altri ricavi e proventi* sono compresi i contributi ottenuti in conto esercizio relativi all'acquisto di energia elettrica e gas naturale pari ad Euro 79.220. Si precisa che non sono presenti ricavi di entità o incidenza eccezionali.

23) Acquisti di materie prime e materiali vari

Euro	2023	2022	Variazione
Merci gestione Hotel	843.316	776.103	67.214
Materiali di consumo	166.703	108.166	58.537
Cancelleria	22.109	32.532	(10.423)
Acquisto di attrezzature e beni di costo < 516,46	98.403	69.277	29.126
Costi diversi	227	6.296	(6.069)
Totale	1.130.757	992.373	138.384

La variazione della voce *Acquisti di materie prime e materiali vari* è strettamente correlata a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento dei ricavi delle vendite, di cui alla precedente nota 22.



24) Costi per servizi

I costi per servizi sono dettagliati come segue:

Euro	2023	2022	Variazione
Costi alberghi e acquisti agenzia	33.703.228	30.868.126	2.835.102
Trasporti	200	63	137
Spese di pulizia/lavanderia	1.408.242	1.250.748	157.494
Utenze varie	973.627	1.304.503	-330.876
Indennità chilometriche	3.384	1.805	1.579
Manutenzione impianti, fabbricati, ecc	224.264	227.170	-2.906
Consulenze	783.068	831.448	-48.380
Consulenze operative	238.638	252.972	-14.334
Compensi amministratori e sindaci	207.206	174.102	33.104
Spese per automezzi	11.451	7.525	3.926
Canoni di assistenza tecnica	12.246	10.030	2.216
Spese telefoniche	36.224	37.931	-1.707
Spese postali e di affrancatura	1.734	3.395	-1.661
Assicurazioni	152.794	188.979	-36.185
Spese di rappresentanza	3.169	17.838	-14.669
Viaggi	55.912	38.866	17.046
Altri servizi	314.727	284.090	30.637
Subtotale	38.130.114	35.499.591	2.630.523
Spese servizi bancari	217.354	179.461	37.893
Totale	38.347.468	35.679.052	2.668.416

L'andamento della voce è strettamente correlato a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento dei ricavi delle vendite, di cui alla precedente nota 22.

I servizi includono compensi riconosciuti alla Società di revisione, relativi alla revisione legale del bilancio d'esercizio, della *limited review* relativa alla relazione semestrale e ad altri servizi per Euro 26.724.

Inoltre, si precisa che non sono presenti costi di entità o incidenza eccezionali. Per quanto attiene i costi relativi all'ammissione su Euronext Growth Milan, in accordo allo IAS 32, sono stati imputati a riduzione della relativa riserva di patrimonio netto, al netto dei relativi effetti fiscali e crediti d'imposta. Per maggiori dettagli si rimanda al dettaglio riportato nella nota 13.

25) Costi per il personale

Euro	2023	2022	Variazione
Salari e stipendi	3.848.614	3.071.863	776.751
Oneri sociali	1.184.768	816.285	368.483
Trattamento di fine rapporto	273.457	226.984	46.473
Altri costi	123.387	39.895	83.492
Totale	5.430.226	4.155.027	1.275.199

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e



contratti collettivi. L'organico medio aziendale, ripartito per categoria rispetto al precedente esercizio, ha subito le seguenti variazioni.

Organico	2023	2022	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Quadri	11	12	(1)
Impiegati	65	64	11
Impiegati (branch Albania)	8	6	2
Altri	72	59	3
Totale	157	142	15

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore turismo e alberghi per i dipendenti in Italia.

26) Ammortamenti

Gli ammortamenti rilevati nel corso del 2023 sono pari a Euro 1.925.079 (Euro 1.708.859 nel precedente esercizio) e risultano così composti:

Euro	2023	2022	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni materiali	573.885	554.514	19.371
Ammortamento del diritto d'uso IFRS 16	1.333.877	1.129.252	223.996
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	17.317	25.093	(7.776)
Totale	1.925.079	1.708.859	216.220

La quota di ammortamento riconducibile al diritto d'uso IFRS 16 (Euro 1.333.877) registra un incremento rispetto al precedente esercizio (Euro 223.996) dovuto al piano di ammortamento a quote crescenti adottato dalla società.

27) Accantonamenti e altre svalutazioni

Gli accantonamenti e le altre svalutazioni dell'esercizio sono pari a Euro 141.488 (Euro 543.224 nel precedente esercizio). La variazione è così composta:

Euro	2023	2022	Variazione
Accantonamento per rischi su crediti	106.247	179.840	(73.593)
Perdite su crediti	35.241	363.384	(328.143)
Totale	141.488	543.224	(401.736)



28) Altri costi operativi

Gli altri costi operativi sono pari a Euro 707.700 nel 2023 (Euro 689.457 nel precedente esercizio) e sono così dettagliati.

Euro	2023	2022	Variazione
Affitti passivi locali	135.407	108.618	26.789
Affitti diversi	20.000	20.000	-
Noleggi	328.313	291.748	36.565
IMU	6.318	6.238	80
Penalità	7.669	-	7.669
Imposte e tasse	140.780	118.342	22.438
Altri oneri di gestione	69.212	144.512	(75.299)
Totale	707.699	689.457	18.242

29) Oneri finanziari

Gli oneri finanziari dell'esercizio sono pari a Euro 442.696 (Euro 437.574 nel precedente esercizio) e risultano essere così composti:

Euro	2023	2022	Variazione
Interessi passivi verso banche	2	1	1
Interessi passivi su mutui e altri finanziamenti	86.159	107.793	(21.634)
Oneri bancari	71.728	64.031	7.697
Oneri finanziari da costo ammortizzato	66.079	65.968	111
Oneri finanziari IFRS 16	207.657	189.184	18.473
Interessi passivi su attualizzazione TFR	-	7.052	(7.052)
Altri interessi passivi	11.071	3.545	7.526
Totale	442.696	437.574	5.122

Nel corso dell'esercizio non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

30) Proventi finanziari

I proventi finanziari sono pari a Euro 27.115 nel 2023 (Euro 629 nel precedente esercizio) e sono così costituiti:

Euro	2023	2022	Variazione
Interessi di altri crediti	574	-	574
Interessi su depositi bancari e postali	24.280	583	23.697
Interessi attivi verso clienti	2.261	46	2.215
Totale	27.115	629	26.486



31) Utili /(Perdite) derivanti da transazioni in valuta estera

Al 31 dicembre 2023 è stata rilevata una perdita netta pari a Euro 637 (perdita netta pari a Euro 596 nell'esercizio 2022).

32) Imposte

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio e le imposte di esercizi precedenti che si sono manifestate nel corso dell'esercizio. Nel 2023 le imposte sono pari a Euro 684.308 (Euro 396.337 nel precedente esercizio) e risultano essere così composte:

Euro	2023	2022	Variazione
Imposte correnti - IRES	325.378	98.389	226.989
Imposte correnti - IRAP	170.965	171.438	(473)
Imposte differite - IRES	(75.364)	(127.547)	52.183
Imposte anticipate - IRES	263.329	252.906	10.423
Imposte esercizi precedenti	-	1.151	(1.151)
Totale	684.308	396.337	287.971



Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere fiscale teorico e l'onere fiscale risultante dal bilancio:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

Prospetto di riconciliazione tra onere fiscale teorico e di bilancio		2023	
Risultato prima delle imposte	2.120.960		
Onere fiscale teorico		24%	509.030
<u>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi</u>			
Differenze positive su cambi non realizzati	(480)		
Quote ammortamento fiscale avviamento	(79.800)		
<u>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi</u>			
Differenze negative su cambi non realizzati	1.578		
Spese di manutenzione deducibili es. successivi	1.458		
Compensi amministratori non corrisposti	40.378		
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti oltre il limite fiscale	52.250		
<u>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</u>			
Compensi amministratori corrisposti nell'esercizio	(3.753)		
Spese di manutenzione es. precedenti	(300)		
<u>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</u>			
Ammortamenti beni iscritti al Fair Value	246.766		
Costi e spese non deducibili	211.050		
Bonus fiscali non imponibili	(79.220)		
Costi relativi al progetto quotazione	(932.468)		
Altre variazioni in diminuzione	(190.963)		
ACE	(31.714)		
Imponibile fiscale	1.355.742		
Imposte correnti sul reddito di esercizio		24%	325.378
Imposte (anticipate) iscritte a conto economico			263.329
Utilizzo imposte (anticipate) accantonate in es. prec.	263.329		
Imposte (anticipate) imputate direttamente a Stato Patrimoniale			
Imposte differite			(75.364)
Imposte differite			
Imposte differite imputate direttamente a Stato Patrimoniale	13.686		
Utilizzo imposte differite accantonate in es. prec.	(75.364)		
Irap dell'esercizio			170.965
Imposte sostitutive			
Imposte esercizi precedenti			
Imposte dell'esercizio			684.308



33) Note esplicative al Rendiconto finanziario

La liquidità assorbita dalla gestione corrente nell'esercizio è pari a Euro 44.762, dovuta all'effetto combinato di quanto segue:

- l'attività operativa ha generato risorse finanziarie per Euro 2.370.865, in particolar modo riferibili all'utile dell'esercizio ed all'incidenza dei costi non monetari (in primis ammortamenti), nonostante la società abbia ridotto i debiti commerciali ed aumentato i crediti commerciali;
- l'attività di investimento ha assorbito risorse finanziarie per Euro 93.716, riferibili, in particolare, ai decrementi delle immobilizzazioni da *right of use* (per Euro 205.173) dovuti alla chiusura del contratto con PHI Hotel Alcione e delle relative passività finanziarie (queste ultime esposte nella sezione dell'attività di finanziamento);
- l'attività di finanziamento ha assorbito risorse finanziarie per Euro 1.346.829, principalmente per effetto di: (i) riduzione dei debiti verso banche e degli altri finanziamenti (Euro 1.301.562), (ii) rimborsi di altri finanziamenti (Euro 309.247) e (iii) rimborsi dei debiti per Rent to buy e IFRS 16 (Euro 1.066.238), nonostante vi sia stato un incremento dei mezzi propri (Euro 1.330.218), a seguito dell'operazione di quotazione in EGM ed i relativi apporti di capitale di rischio conseguenti.

Pertanto, le risorse finanziarie risultano sostanzialmente invariate rispetto all'esercizio precedente.

34) Informazioni su garanzie prestate, impegni e altre passività potenziali

a) Fidejussioni e altre garanzie prestate

Al 31 dicembre 2023 la Società ha rilasciato le seguenti garanzie:

Garanzie bancarie (Euro)	Importo
Fidejussione a favore di proprietà real estate/hotel	810.600

b) Impegni di acquisto

La Società ha sottoscritto contratti di acquisto di ramo azienda al 31/12/2023 resta ancora da completare il pagamento solo per l'acquisto attivato il 1/06/2021 per l'importo di Euro 800.000, di cui al 31/12/2023 ne sono stati versati Euro 510.000 come da accordi contrattuali.



c) Passività potenziali

Alla data di redazione del bilancio non si rilevano passività potenziali che possano impattare sui numeri esposti.

35) Rapporti con le parti correlate

Le operazioni con parti correlate, realizzate a normali condizioni di mercato, sono evidenziate nelle tabelle che seguono, distinguendo le operazioni in essere con le società controllate da quelle effettuate con altre entità, sia soggetti giuridici che persone fisiche, definite come parti correlate della Società ai sensi del principio richiamato.

In dettaglio, le tabelle sottostanti riportano i valori patrimoniali, economici e finanziari di Xenia nei confronti delle società controllate e controllanti.

Parte correlata	Crediti finanziari	Debiti finanziari	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Costi	Ricavi
Xenia International Ltd.					4.966	
Phi S.r.l.	73.617					

Il credito per finanziamento soci nei confronti di Panfilia dell'importo di 30.000 Euro (di cui 10.000 Euro erogato nel corso dell'esercizio) è stato svalutato in quanto la società è stata messa in liquidazione con delibera di assemblea straordinaria in data 7 febbraio 2024.

La tabella sottostante riporta invece i dettagli delle operazioni intercorse con altri soggetti correlati.

Parte correlata	Crediti finanziari	Debiti finanziari	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Costi	Ricavi
Xenia Balkan (Albania)					125.000	
Thot S.r.l.			260.572			



36) Compensi degli Amministratori, del Collegio Sindacale e della Società di revisione

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e all'organo di controllo:

Organo	2023
Consiglio di Amministrazione	181.207
Collegio Sindacale	25.999
Società di revisione	26.724

Il compenso della Società di Revisione è così composto: (i) Euro 22.484 per la revisione legale dei conti; (ii) Euro 4.240 per l'attività di revisione sulla semestrale 2023.

37) Attività e passività finanziarie per categoria

Come richiesto dal principio contabile internazionale IFRS 7, vengono individuati gli strumenti finanziari per categoria di appartenenza delle attività e passività della Società rispetto alla classificazione presentata nella situazione patrimoniale-finanziaria:

Euro	31/12/2023	31/12/2022
ATTIVITA' FINANZIARIE		
<i>Valutate al fair value con contropartita a CE:</i>		
Finanziamenti e crediti:		
Crediti commerciali	10.641.346	8.985.559
Crediti verso società del gruppo	334.189	344.622
Altre attività:		
Altre attività finanziarie e crediti non correnti	134.855	229.925
Altre attività correnti	2.375.823	2.248.769
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	6.864.972	6.909.734
Totale attività finanziarie	20.351.185	18.718.608
PASSIVITA' FINANZIARIE		
<i>Valutate al costo ammortizzato</i>		
Debiti commerciali	16.331.391	16.832.523
Debiti verso banche e istituti finanziari e altre passività finanziarie	3.767.284	5.068.846
Altre passività correnti	1.309.210	1.092.211
Totale passività finanziarie	21.406.817	22.993.580

Il valore di bilancio delle attività e passività finanziarie sopra descritte, tenuto conto delle loro

caratteristiche, è pari o approssima il *fair value* delle stesse.

Livelli di gerarchia del fair value

In relazione agli strumenti finanziari rilevati nella situazione patrimoniale-finanziaria al *fair value*, l'IFRS 13 richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Si distinguono i seguenti livelli:

- Livello 1 - quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 - input diversi dai prezzi di cui al Livello 1, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi di mercato).
- Livello 3 - input che non sono basati su dati di mercato osservabili.

Tutti gli strumenti derivati esistenti al 31 dicembre 2023 sono valutati al *fair value* e rientrano nel Livello 2.

Si segnala che la Società non ha emesso strumenti finanziari nell'esercizio.

38) Fatti successivi alla chiusura dell'esercizio

Dopo la chiusura dell'esercizio 2023, la Società ha acquisito il ramo d'azienda alberghiera dell'Hotel Principe di Piemonte di Cuneo, inoltre ha sottoscritto un contratto di accommodation con un importante operatore internazionale. Sono state conseguite anche le Certificazioni ISO 26000 Responsabilità Sociale dell'Impresa e ISO 31030 Travel Risk Management.

39) Contributi e sovvenzioni ricevute dalla Pubblica Amministrazione

Ai sensi della Legge n. 124/2017, oltre a quanto indicato nella nota n. 22, la Società fa rimando per il dettaglio degli aiuti ricevuti dalle pubbliche amministrazioni, ai dati resi pubblici nel Registro Nazionale degli Aiuti, come previsto dall'art. 3-quater, c. 2, D.L. 135/2020.

Il presente bilancio di esercizio è composto da:

- Situazione patrimoniale-finanziaria;
- Conto economico e Conto economico complessivo;



-
- Prospetto delle variazioni di patrimonio netto;
 - Rendiconto finanziario e dalle Note esplicative

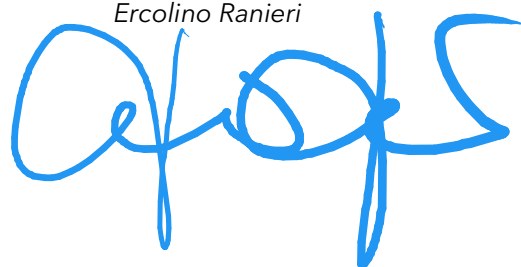
e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

È inoltre corredato della Relazione sulla Gestione che costituisce parte integrante ed essenziale dell'informativa.

Guardiagrele, 25 marzo 2024

L'Amministratore Delegato

Ercolino Ranieri



XENIA S.P.A. Società Benefit

Sede in Via Gramsci, 79 - 66016 GUARDIAGRELE (CH) Capitale sociale Euro 1.609.500,00 i.v.

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31/12/2023

(allegata al Bilancio al 31/12/2023)

1. PREMESSA

La Relazione sulla gestione è parte essenziale del Bilancio al 31/12/2023 di Xenia S.p.A. Società Benefit ("**Xenia**" o "**Società**") che lo scorso 2 novembre è stata ammessa in Borsa Italiana nel segmento EGM. Le negoziazioni del titolo sono iniziate il 6 novembre 2023.

Il codice ISIN della Società è IT0005568487 e il ticker **XHS**. La quotazione in borsa ha collocato il 25,44% delle azioni di Xenia interamente in aumento di capitale. I dati dell'IPO sono disponibili sul sito di Borsa Italiana.

L'iter per la quotazione è durato circa un anno ed ha assorbito molte energie della Società che ha comunque conseguito un risultato positivo e in crescita rispetto al 2022.

Tutte le linee di business di Xenia hanno registrato una crescita rispetto all'anno precedente confermando un trend di ripresa complessiva dopo la Pandemia anche del settore turistico alberghiero.

L'esercizio 2023 ha rispettato le previsioni consentendo anche il completo recupero sulle perdite di esercizio degli anni 2020 e 2021 dovute alla pandemia da Covid-19 ed il raggiunto degli obiettivi previsti dal Piano 2023-2027.

Il quadro geopolitico internazionale ha inciso in misura relativa sulle attività della Società anche grazie al modello di business flessibile che ci caratterizza.

In ottica ESG, nel corso dell'esercizio 2023 sono stati implementati diversi progetti che hanno consentito l'acquisizione di importanti Certificazioni oltre che consolidare il modello di sostenibilità integrato in quello di business della Società. Nella terza edizione del Bilancio di Sostenibilità pubblicato da Xenia



contestualmente a quello di esercizio, sono evidenziate tutte le informazioni non finanziarie utili alla valutazione del quadro ESG 2023.

Xenia S.p.A. SB pubblica informazioni e dati relativi alle proprie attività ed anche a quanto contenuto in questo documento, nelle sezioni **Governance, ESG e Investor Relations** del sito www.xeniahs.com, al cui interno anche il presente documento è pubblicato integralmente.

Xenia è una *hospitality company* quotata in Borsa Italiana nel segmento EGM il cui azionariato è riportato nella tabella seguente:

Azionista	N° azioni	Capitale sociale (%)
PHI S.r.l.	2.244.000	69,71
Ercolino Ranieri	156.000	4,85
Invitalia S.p.A.	285.000	8,85
Mercato	534.000	16,59
Totale	3.219.000	100,00

La Società opera prevalentemente in Italia e con una propria *branch* in Albania denominata “**Xenia Balkan Services**”. Le attività di Xenia, identificate da specifici brand, sono tutte del settore *hospitality*. La Società ha una propria compagnia alberghiera il cui brand è **PHI HOTELS** (www.phi-hotels.com); svolge attività nell’accommodation B2B, nel sistema distributivo come Wholesaler (“Grossista”) con i brand **Xenia Accommodation** e **XENIAtoBOOK**.



STRUTTURA DI GOVERNANCE

Consiglio di Amministrazione
Comitato Operazioni Parti Correlate
Collegio Sindacale
Board Observer
Organismo Di Vigilanza
Comitato Benefit
Board Counsel

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Marcello Valenti	Presidente Indipendente
Ercolino Ranieri	Amministratore delegato (AD)
Maria Di Rosato	Consigliere e vice AD
Giulio Caso	Consigliere
Ermando Bozza	Consigliere
Stefano Crocetta	Consigliere
Francesca Pace	Consigliere indipendente
Vanessa Sobrero	Consigliere indipendente
Ennio Amendola	Board Observer
Mauro Cencioni	Board Observer

COLLEGIO SINDACALE

Venanzio Paciocco	Presidente
Antonino Ianieri	Sindaco
Francesco Cancelli	Sindaco
Verde Marco Primo	Sindaco supplente
Di Federico Carmine	Sindaco supplente

ORGANISMO DI VIGILANZA

Luigi Pecorario	Presidente
Francesco De Luca	Componente
Marco Giuliani	Componente



COMITATO BENEFIT

Anna Cogo	Componente coordinatore
Madre Elda Pezzuto	Componente
Katia Scannavini	Componente
Alberto Santoro	Componente
Fabrizio Garavaglia	Componente

REVISORE LEGALE

KPMG S.p.A.

REVISORE BILANCIO DI SOSTENIBILITA'

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

BOARD COUNSEL

Studio Starcllex Milano Avv.to Giacomo Schiavoni

CERTIFICAZIONI DELLA SOCIETÀ

Xenia è in possesso delle seguenti certificazioni:

Standard	Descrizione	Data prima emissione
B Corp	B Corp Certification	07/03/2023
SA 8000:2014	SA - Social Accountability	08/03/2023
UNI/PdR 125:2022	Parità di genere	08/03/2023
ISO 30415:2021	Gestione delle risorse umane - Diversità & Inclusione	06/03/2023
ISO 45001:2018	Sistema di gestione per la salute e sicurezza sul lavoro	29/12/2023
ISO 14001:2015	Sistema di gestione ambientale	09/08/2018
ISO 9001:2015	Sistema di gestione per la Qualità	05/11/2004

Il **Rating di Legalità** emesso dalla Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, con scadenza prevista al 27 aprile 2024 è ★★++



2. STORIA AZIENDALE, CONTESTO DI BUSINESS E SVILUPPO DELLE ATTIVITA'

L'origine delle attività risale al 1991 in forma individuale e la Società è stata fondata nel 1992 da Ercolino Ranieri con il nome di Seneca il cui oggetto sociale era la fornitura di servizi e consulenza alle aziende per la ricerca e selezione di strutture alberghiere utili alle esigenze delle proprie trasferte, eventi e alloggiamento.

MILESTONES - tappe principali della storia imprenditoriale del Gruppo.

1991 | Ercolino Ranieri avvia la sua attività nel settore dell'**Accommodation** impiegando formule di co-sourcing e consulenza.

1992 | Nasce l'azienda **Seneca S.p.A.** per la consulenza e la gestione dei **servizi di viaggio**.

1994 | Seneca S.p.A. estende la propria attività anche alla **consulenza alberghiera**, per favorire un miglior posizionamento commerciale agli hotel indipendenti.

1996 | L'Azienda si espande al settore del **Business Travel**, creando una divisione interna dedicata e implementando un sistema IT proprietario.

1998 | Inizia una **collaborazione** molto importante con il **Dipartimento di Scienze Statistiche** dell'Università di Bologna che ha permesso di individuare sistemi di dashboard e analisi dei dati dell'accommodation e del travel, oltre che modelli di previsione dei prezzi a livello internazionale.

Da questa attività di ricerca applicata, nasce **Thot s.r.l.**, la società che si occupa oggi di analisi consuntive e predittive nel travel e in altri business. Diverse ricerche del gruppo sono state pubblicate da prestigiose riviste scientifiche internazionali di settore (International Journal of Contemporary Hospitality Management, Journal Current Issues in Tourism).

2011 | A seguito di un importante investimento, l'azienda fa il suo ingresso nella distribuzione mondiale di accommodation attraverso tutti i **Global Distribution System** (GDS) come Amadeus, Sabre, Travelport e Worldspan.

Si concretizza, così, la realizzazione del progetto di connessione e integrazione con il web per il segmento B2B che consente di lanciare sul mercato - dopo pochi mesi - il tool per la distribuzione alberghiera: **XENIAtoBOOK®**.

2014 | Nascono a Tirana la società **Xenia Balkan Sh.p.k.** e la Branch **Xenia Balkan Services** dove vengono implementate molte attività operative.



2015 | Viene costituita, a Londra, **Xenia International Ltd.**, la società di diritto inglese a cui vengono demandate le attività di sales di alcune linee di business del gruppo.

Con la cessione del ramo d'azienda Business Travel, seguita da importanti investimenti nello sviluppo di modelli innovativi e soluzioni tecnologiche, l'azienda prende il nome di **Xenia S.p.A.**

Nasce il brand **Phi Hotels** dedicato alla gestione alberghiera, con cui viene acquisita la prima struttura 4 stelle, dotata di centro congressi e SPA.

L'attività si consolida, quindi, sulle quattro aree che rappresentano il core business del gruppo: **Crew accommodation, Gestione alberghiera, Distribuzione alberghiera e Analisi dei dati.**

2018 | Il Gruppo PHI poggia sui segmenti rappresentati dai suoi brand: Xenia per i servizi di accommodation, agenzia di viaggi e di distribuzione GDS; Thot per la *business intelligence* e data analysis; PHI Hotels per la gestione diretta che arriva a contare diverse strutture alberghiere.

2019 | È l'anno del consolidamento del piano aziendale di Xenia. PHI Hotels arriva ad annoverare 6 strutture alberghiere in gestione diretta.

2020 | Xenia acquisisce ancora due alberghi e un locale su una delle strade più frequentate di Modena per il progetto di street food Together e, ora, Atipico.

2021 | Il 31 marzo la Società costituisce la PHI Hotelier Suisse SA, per sostenere il proprio sviluppo nell'area tedesca e svizzera d'interesse. Il 14 settembre 2021 la Società costituisce con la Piccola Casa della Divina Provvidenza-Cottolengo, Panfilia Impresa Sociale Srl, per operare e sviluppare servizi di filiera per le attività di Xenia e quelle della Piccola Casa Della Divina Provvidenza - Cottolengo anche coerentemente con le finalità sociali della società. -

2022 | La Società ha riassorbito il proprio ramo d'azienda denominato "Osteria del Cappello" di Bologna precedentemente oggetto di locazione a Terzi e acquisito il ramo d'azienda "Bottega del Cappello" di via De' Fusari in Bologna che produce tortellini e pasta tipica oltre a vendere prodotti tipici del territorio. Nel corso dell'esercizio la Società ha avviato il percorso di certificazione B Corp con l'Ente internazionale B Lab.

2023 | A marzo 2023 la Società diventa B Corp. Il 6 novembre 2023 Xenia si quota in Borsa.

Il Gruppo alberghiero PHI HOTELS si compone dei seguenti alberghi alla data del 25 marzo 2024:

PHI HOTEL ASTORIA ****

Via Vigna 29, 31058 Susegana (TV)

www.phihotelastoria.com



PHI HOTEL CANALGRANDE *****

Corso Canalgrande 6, 41121 Modena
www.phihotelcanalgrande.com

PHI HOTEL MILANO ****

Via Falzarego 1, 20021 Baranzate (MI)
www.phihotelmilano.com

PHI HOTEL DEI MEDAGLIONI ****

Corso Giuseppe Mazzini 8, 42015 Correggio (RE)
www.phihoteldeimedaglioni.com

PHI HOTEL EMILIA ****

Via Dei Billi 2/A, 40064 Ozzano Emilia (BO)
www.phihotelemilia.com

PHI HOTEL BOLOGNA ****

Via De' Fusari 9, 40123 Bologna
www.phihotelbologna.com

PHI HOTEL PRINCIPE DI PIEMONTE ****

Piazza Galimberti 5 Cuneo
dal 1° aprile 2024

ATIPICO OSTERIA

Via De' Fusari 9, 40123 Bologna

ATIPICO BOTTEGA

Galleria Falcone e Borsellino, 2E, 40123 Bologna

Ai sensi dell'Art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta oltre che nella sede legale di Guardigliere anche attraverso le sedi di:

- Milano (Baranzate), via Falzarego 1, presso Phi Hotel Milano;
- Tirana (Albania) via Kastrioti Pallati 14 (dal 10.02.2016);
- Modena, Corso Canalgrande 6, presso Phi Hotel Canalgrande;
- Susegana (TV), via Vigna 29, presso Phi Hotel Astoria;
- Correggio (RE), corso Mazzini 6/8/10, presso Phi Hotel dei Medaglioni;



- Bologna-Ozzano, via dei Billi, 2/A, presso Phi Hotel Emilia;
- Bologna, via De' Fusari 6, presso Phi Hotel Bologna;
- Cuneo, Piazza Galimberti 5 Cuneo presso Phi Hotel Principe; dal 1 aprile 2024
- Bologna, via De' Fusari 9, presso Osteria Atipico;
- Bologna, Galleria Falcone e Borsellino, 2E presso Atipico Bottega.

3. ANDAMENTO COMPLESSIVO DELLA SOCIETA'

Nel corso dell'esercizio 2023 tutte le linee di business sono cresciute rispetto all'anno precedente. Le marginalità delle specifiche attività si sono conservate o hanno registrato incrementi.

L'EBITDA e il risultato netto consentono la programmazione degli investimenti e del piano di crescita nella direzione del piano aziendale, valutando alcune rimodulazioni in ordine a elementi strategici e tattici delle varie linee di business. L'utile di esercizio ha consentito il recupero integrale delle perdite registrate nel biennio 2020-2021 e sterilizzate in ottemperanza a quanto previsto dai DL 23/2020 e 228/2021.

4. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE L'ESERCIZIO

Nel corso dell'esercizio 2023 la Società non ha fatto operazioni straordinarie anche per l'impegno nel processo di quotazione conclusosi il 2 novembre con l'ammissione in Borsa e il 6 novembre con l'avvio delle negoziazioni. La quotazione è certamente il fatto più significativo del 2023 per quanto è opportuno segnalare anche l'acquisizione di nuovi clienti crew accommodation.

5. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nel corso del mese di febbraio 2024 sono da segnalare:

- acquisizione dell'azienda alberghiera Hotel Principe di Piemonte di Cuneo;
- sottoscrizione di un contratto di accommodation con un operatore internazionale;
- Attestazione di conformità ISO 26000 Responsabilità Sociale dell'Impresa;
- Attestazione di conformità ISO 31030 Travel Risk Management.

6. ANALISI DEI COSTI PRINCIPALI

I principali costi dell'esercizio possono essere considerati come ordinari rispetto ai business ed alla loro crescita. In linea generale tali costi possono essere definiti come fisiologici, ad eccezione di quelli sostenuti per la quotazione che rappresentano un elemento straordinario. Il costo del personale - in linea con le imprese del settore di appartenenza - rappresenta uno degli oneri più significativi.

I costi energetici hanno avuto impatti meno significativi rispetto ai precedenti esercizi per quanto, dopo gli incrementi del 2021 e 2022, restano tra quelli da monitorare e gestire con maggiore attenzione.



7. RISULTATO ECONOMICO 2023

Il risultato economico dell'esercizio registra un miglioramento per effetto principalmente di una migliorata struttura organizzativa e delle economie di scala oltre che ad una migliore gestione delle vendite.

7.1. ANDAMENTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Nella tabella che segue è riportato il conto economico riclassificato della Società confrontato con quello dell'esercizio precedente (in euro):

CONTO ECONOMICO	2023	2022	Variazione
Ricavi delle vendite	50.055.982	45.135.903	4.920.079
Altri ricavi e proventi	223.601	299.781	(76.180)
Costi esterni	40.270.393	37.666.524	2.603.869
Valore Aggiunto	10.009.190	7.769.160	2.240.030
Costi del personale	5.430.226	4.155.027	1.275.199
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	4.578.964	3.614.133	964.831
Ammortamenti e svalutazioni	2.041.786	1.928.859	112.927
Risultato Operativo	2.537.178	1.685.274	851.904
Proventi/(oneri) finanziari	(416.218)	(437.541)	21.323
Risultato ante imposte	2.120.960	1.247.732	873.228
Imposte	684.308	396.337	287.971
Utile netto/(Perdita netta)	1.436.652	851.395	585.257

8. PRINCIPALI DATI ECONOMICI

Nella tabella successiva sono riportati i principali indici di redditività confrontati con l'esercizio precedente:

INDICATORI	2023	2022	Variazione
ROE netto	25,59%	29,90%	(4,31%)
ROE lordo	37,78%	43,81%	(6,04%)
ROI (netto)	14,22%	24,22%	(9,27)%
ROS	5,50%	3,75%	1,75%
OF/Debito bancario	2,29%	2,13%	0,16%

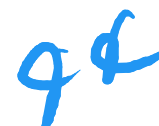


9. PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI

Lo Stato patrimoniale riclassificato, confrontato con quello risultante nell'esercizio precedente, è il seguente:

ATTIVO	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.437.465	1.454.781	(17.317)
Immobilizzazioni materiali nette	16.980.935	19.922.719	(2.941.783)
Partecipazioni ed altre immob. finanziarie	222.471	348.001	(125.531)
Capitale immobilizzato	18.640.871	21.725.501	(3.084.631)
Rimanenze di magazzino	59.213	108.439	(49.226)
Crediti commerciali e altri	14.518.420	12.919.459	1.598.962
Attività d'esercizio a breve termine	14.577.633	13.027.898	1.549.735
CAPITALE INVESTITO	33.218.504	34.753.399	(1.534.896)
PASSIVO	31/12/2022	31/12/2022	Variazione
Debiti commerciali	16.331.391	16.832.523	(501.132)
Debiti tributari	370.568	433.726	(63.158)
Altre passività correnti	1.309.210	1.092.211	216.999
Passività operative a b. termine	18.011.169	18.358.460	(347.291)
Capitale d'esercizio netto	(3.433.535)	(5.330.562)	1.897.027
Trattamento di fine rapporto lavoro sub.	845.627	709.050	136.577
Fondo imposte diff./Fondo rischi ed oneri	345.736	434.786	(89.050)
Altre passività a medio e lungo	334.134	450.583	(116.449)
Passività operative a m.l. termine	1.525.497	1.594.419	(68.922)
Patrimonio netto	5.614.634	2.847.763	2.766.871
Posizione finanziaria netta (breve t.)	(3.448.587)	(3.387.773)	(60.814)
Posizione finanziaria netta (medio l. t.)	11.515.791	15.340.530	(3.824.739)
Mezzi propri e indeb. finanziario netto	13.681.838	14.800.520	(1.118.682)
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	33.218.504	34.753.399	(1.534.896)

A migliore descrizione della struttura patrimoniale della Società si riportano, nella tabella sottostante, alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine sia (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.



10. PRINCIPALI DATI FINANZIARI

La posizione finanziaria netta (PFN) al 31 dicembre 2023, comparata con quella dell'esercizio precedente, è così dettagliata:

TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Attività finanziarie a breve termine	1.890.000	1.890.000	-
Attività finanziarie a breve termine (A)	1.890.000	1.890.000	-
Depositi bancari	6.854.818	6.892.616	(37.798)
Denaro e altri valori in cassa	10.154	17.118	(6.964)
Disponibilità liquide (B)	6.864.972	6.909.734	(44.762)
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	2.091.700	1.931.938	159.762
Quota a breve di finanziamenti	150.000	297.647	(147.647)
Quota a breve di debiti IFRS16	1.078.445	1.199.350	(120.905)
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	96.240	93.026	3.214
Debiti finanziari a breve termine (C)	3.416.385	3.521.961	(105.576)
Posizione finanziaria netta a b.t. (D=C-B-A)	5.338.587	5.277.773	60.814
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	1.675.584	3.136.908	(1.461.324)
Quota a lungo di finanziamenti	140.000	301.600	(161.600)
Quota a lungo di debiti IFRS16	4.436.614	6.541.072	(2.104.458)
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	5.263.593	5.360.950	(97.357)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine (E)	11.515.791	15.340.530	(3.824.739)
Posizione finanziaria netta (F=D+E)	6.177.204	10.062.757	(3.885.553)

A pagina seguente si riporta la PFN al 31 dicembre 2023 al netto degli effetti IFRS 16, comparata con la corrispondente dell'esercizio precedente:



TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (AFTER LEASE)	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Attività finanziarie a breve termine	1.890.000	1.890.000	-
Attività finanziarie a breve termine (A)	1.890.000	1.890.000	-
Depositi bancari	6.854.818	6.892.616	(37.798)
Denaro e altri valori in cassa	10.154	17.118	(6.964)
Disponibilità liquide (B)	6.864.972	6.909.734	(44.762)
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	2.091.700	1.931.938	159.762
Quota a breve di finanziamenti	150.000	297.647	(147.647)
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	96.240	93.026	3.214
Debiti finanziari a breve termine (C)	2.337.940	2.322.611	15.329
Posizione finanziaria netta a b.t. (D=C-B-A)	6.417.032	6.477.124	(60.092)
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	1.675.584	3.136.908	(1.461.324)
Quota a lungo di finanziamenti	140.000	301.600	(161.600)
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	5.263.593	5.360.950	(97.357)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine (E)	7.079.177	8.799.458	(1.720.281)
Posizione finanziaria netta (F=D+E)	662.145	2.322.334	(1.660.189)
EBITDA After Lease	3.396.933	2.553.109	843.824

Al fine di una migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nelle tabelle sottostanti alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici riferiti al bilancio dell'esercizio precedente:

INDICATORI	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Liquidità primaria	1,19	1,08	0,11
Liquidità secondaria	1,19	1,09	0,10
Indebitamento (Tot. Debiti/PN)	6,14	13,63	(7,49)
Rapporto debt/equity (PFN/PN)	1,44	4,20	(2,76)
Leverage	5,92	12,20	(6,29)
Grado di copertura dell'attivo immobilizzato	0,70	0,78	(0,08)
PFN/EBITDA	1,3	2,8	(1,5)

INDICATORI (AFTER LEASE)	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Liquidità primaria	1,19	1,08	0,11
Liquidità secondaria	1,19	1,09	0,10
Indebitamento (Tot. Debiti/PN)	5,16	10,91	(5,76)
Rapporto debt/equity (PFN/PN)	0,45	1,48	(1,03)
Leverage	4,79	9,09	(4,30)
PFN/EBITDA	0,2	0,9	(0,7)



La gestione finanziaria non ha registrato tensioni significative o particolari criticità. Alcune attività della Società possono incidere sulla gestione finanziaria a causa di assorbimenti di cassa elevati che, tuttavia, non hanno determinato circostanze patologiche particolari o avulse rispetto la storicità dei business.

Le linee di credito disponibili sono state utilizzate nel perimetro previsto o al di sotto degli importi accordati. Il Patrimonio Netto della Società si attesta pari a Euro in miglioramento rispetto al 2022 per effetto principalmente dell'aumento di capitale sociale a pagamento, in occasione della quotazione sul mercato EGM, e del conseguimento dell'utile di esercizio.

10.1. RATING PUBBLICO EMESSO DALLA CRIF RATINGS

La società di rating CRIF Ratings è stata incaricata di emettere il *rating pubblico monitorato* per il 2023 e il report della società di Rating sarà reso disponibile sui canali della stessa agenzia e sul sito di Xenia dalla data di emissione prevista entro i prossimi sessanta giorni. Il Rating in corso è B Outlook positivo.

10.2. INFORMAZIONI ATTINENTI AI TEMI SOCIALI

Xenia ha implementato importanti politiche di sostenibilità che si possono valutare meglio nel relativo bilancio presentato unitamente a quello di esercizio. Al Bilancio di sostenibilità (pubblicato sul sito www.xeniahs.com) si rimanda per gli approfondimenti della parte sociale, ambientale e per il personale.

11. INVESTIMENTI

Nel corso dell'esercizio i principali investimenti di ristrutturazione effettuati hanno riguardato il PHI Hotel Milano.

12. ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

La Società ha implementato i propri sistemi informatici attraverso il gruppo interno di ricerca e sviluppo che, nel 2023, ha prodotto in particolare soluzioni per il miglioramento delle vendite online degli alberghi.

13. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLANTI, CONTROLLATE, COLLEGATE, CONSOCIATE E CON ULTERIORI PARTI CORRELATE

Di seguito si evidenziano i rapporti intercorsi nel 2023 con le società controllate e correlate a Xenia.

Si segnala la dismissione delle partecipazioni in Xenia International Ltd e PHI Hotelier Suisse SA, ascrivibile rispettivamente a: (i) cessazione delle attività di business in UK, in quanto non più strategico per lo sviluppo di crescita aziendale e conseguente chiusura della società di diritto inglese con efficacia dal 15 aprile 2023; (ii) cessione delle quote alla controllante PHI S.r.l. deliberata dal CDA di Xenia in data 31 marzo 2023. I rapporti con le società Thot S.r.l. e Xenia Balkan Sh.p.k sono non rilevanti da un punto di vista dimensionale e fanno riferimento a forniture di servizi, si fa comunque rimando ai punti 4 e 5 delle Note Esplicative.



14. INFORMAZIONI RELATIVE AI RISCHI E ALLE INCERTEZZE AI SENSI DELL'ART. 2428

Si fornisce nel seguito l'informativa inerente i rischi e le incertezze, richieste ai sensi dell'art. 2428 Codice Civile, in aggiunta a quanto indicato nel paragrafo "Gestione dei rischi finanziari ex IFRS 7" delle Note Esplicative.

Relativamente a tali aspetti, è sicuramente utile consultare anche il Prospetto Informativo o Documento di Ammissione, disponibile sul sito della Società e nel profilo della Società sul sito di Borsa Italiana.

15. RISCHIO DIMENSIONALE

La dimensione della Società la fa rientrare nella classificazione di PMI (Piccola e Media Impresa).

Nel settore in cui la Società opera, la dimensione aziendale è sempre di più una caratteristica che può determinare tanto la capacità competitiva quanto la marginalità dei business.

Nonostante anche il 2023 abbia registrato una crescita dimensionale, la Società ha l'esigenza di ampliare ulteriormente il proprio perimetro di business crescendo tanto internamente quanto per linee esterne.

16. RISCHIO COMMERCIALE

Per rischio commerciale si intende la capacità della Società di rendersi visibile ai potenziali Clienti, di promuovere i propri servizi e di adeguare i propri modelli di business agli scenari di mercato.

L'osservazione qualitativa dell'esercizio 2023 e le sue prospettive in termini di crescita nei prossimi esercizi, da una parte evidenziano che il rischio commerciale è mitigato dall'attenta osservazione dei contesti competitivi da parte della Società e dall'altra richiamano all'impossibilità di prevedere come tali contesti potrebbero evolvere anche nel breve periodo a seguito di evoluzioni tecnologiche e modifiche strutturali della domanda e dell'offerta sempre più veloci. Anche gli eventi geopolitici, sempre più interferenti e numerosi, incrementano il livello di rischio commerciale.

17. RISCHIO TECNOLOGICO E RISCHIO DI CYBER SECURITY

I due ambiti di rischio tecnologico più importanti per la Società riguardano: (i) la costante evoluzione e influenza che sistemi e soluzioni tecnologiche imprimono ai business della Società; (ii) la sicurezza o cyber security che richiede sempre maggiori investimenti e gestione per la protezione e la gestione secondo normativa dei dati e delle funzionalità operative della Società.

Il settore turistico presenta una densità di casi di grande successo di iniziative tecnologiche che hanno letteralmente modificato anche le dinamiche della domanda e dell'offerta determinando nuovi scenari competitivi con minacce del tutto nuove e con opportunità prima impensabili. Anche i modelli di business possono subire o essere aiutati dalle continue innovazioni in ambito tech.

18. RISCHIO FINANZIARIO

Il Rischio finanziario riguarda il caso in cui la Società potrebbe trovarsi a causa di insufficienti flussi necessari



a fare fronte agli impegni correnti di cassa e/o anche all'impossibilità della Società di approvvigionarsi di fonti di finanziamento sufficienti ai propri piani di sviluppo.

Con il costante incremento dei tassi che l'esercizio 2023 ha osservato il costo dei finanziamenti è cresciuto. Tuttavia per Xenia, il corretto mix delle fonti di finanziamento, ha sostenuto positivamente anche la crescita del costo finanziario. Riguardo ai flussi, l'esercizio si è chiuso con una disponibilità liquida sostanzialmente invariata rispetto all'esercizio precedente e con una gestione sempre ordinaria per quanto migliorabile.

Non si sono registrate criticità con il sistema creditizio con le quali si intrattengono rapporti.

Con le previsioni del Nuovo Codice della Crisi d'Impresa, le previsioni dei flussi a dodici mesi sono un elemento imprescindibile per la corretta valutazione di potenziali crisi emergenti. L'applicazione di questa previsione - per la Società - è un ulteriore elemento di controllo per quanto da correlare sempre anche alle dinamiche delle vendite alle quali il settore è naturalmente esposto.

Xenia è particolarmente esposta al rischio finanziario in primo luogo per le caratteristiche di alcuni business i quali, pur non integrando rischi di credito, richiedono significativi anticipi di cassa o di supportare un timing - in senso negativo - tra i tempi di incasso e di pagamento. Tali caratteristiche aumentano il rischio di credito e possono determinare anche ricadute nei rapporti commerciali dovuti a inevitabili disallineamenti in ordine a pagamenti e incassi.

19. RISCHIO REPUTAZIONALE

Il rischio reputazionale riguarda i casi in cui - nel perimetro del settore della Società o in generale - diventa difficile limitare o evitare eventuali situazioni che per ragioni diverse possono portare la Società ad essere parte od anche associata ad eventi negativi.

La diffusione di notizie o informazioni - vere o false - attraverso media e social possono determinare immediati effetti negativi difficili da contrastare.

La Società riconferma la propria attenzione nei confronti di ogni possibile elemento collegato a questo tipo di rischio e opera con la massima trasparenza e vigilanza.

20. RISCHI EMERGENTI

I rischi latenti o nuovi che possono emergere nel settore o per la Società possono essere molto difficili da prevedere e individuare. I cambiamenti repentini e strutturali dei business, della tecnologia così come del Quadro Normativo, possono essere elementi costitutivi di rischi emergenti.

21. SULLA CONTINUITA' AZIENDALE

Alla chiusura dell'esercizio 2023 la Società non presenta criticità tali dalle quali possano emergere elementi rischiosi per la propria continuità aziendale. Xenia ha definito un proprio piano aziendale che ha l'obiettivo di portare la Società a importanti obiettivi nel breve e medio termine. Il piano è costantemente valutato dal management affinché possano essere osservati e considerati tutti i necessari cambiamenti da sottoporre - ove richiesto - all'organo amministrativo e di controllo della Società.



22. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Le previsioni per l'esercizio 2024 hanno fissato dei risultati in miglioramento rispetto al 2023. Si ritiene - in base a questa prima parte di anno appena trascorsa e alla data del presente documento - che le stime attualmente possibili e limitatamente ai pochi indicatori disponibili, l'esercizio potrebbe ragionevolmente rispettare le previsioni.

23. DESTINAZIONE UTILE D'ESERCIZIO

Il Consiglio di Amministrazione propone la destinazione dell'Utile d'esercizio pari a Euro 1.436.652 come segue:

- a riserva legale per € 71.932,60;
- a riserva straordinaria per € 1.060.663,88;
- nella percentuale del (1%) pari ad Euro (14.366,52) da devolvere alla Piccola Casa della Divina Provvidenza-Cottolengo in forza di quanto previsto nell'atto di trasformazione in Società Benefit del 24 marzo 2021 e quanto previsto all'Art. 3.3 e 20.5 (XI) dello Statuto;
- Euro 289.689 a copertura definitiva delle Perdite degli anni 2020 e 2021 sterilizzate in base alle previsioni ex DL 23/2020.

Guardiagrele, il 25 marzo 2024

L'Amministratore delegato

Ercolino Ranieri



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Ai Soci della Società Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

La società è stata ammessa, a partire del 2 novembre 2023, alla quotazione sul mercato EuroNext Growth Milan (EGM), mercato non regolamentato ai sensi del Tuf.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società benefit al 31.12.2023, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 1.296.706. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalle Norme di comportamento del collegio sindacale di società consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Kpmg Spa ci ha consegnato la propria relazione in data odierna contenente un giudizio senza modifica.

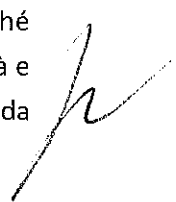
Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2023 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del Consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione con adeguato anticipo, e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.



Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo incontrato l'organismo di vigilanza e preso visione della relazione dell'organismo stesso. Non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Il Collegio ha partecipato alle riunioni del Comitato per le operazioni con parti correlate, istituito dalla società con delibera del Cda del 1° dicembre 2023, e, a tale riguardo, non ha osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci *ex art. 2408 c.c.* o *ex art. 2409 c.c.*

Non abbiamo presentato denuncia al tribunale *ex art. 2409 c.c.*

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

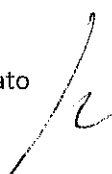
Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società benefit al 31.12.2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea".

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.



Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di un avviamento per € 1.436.397.

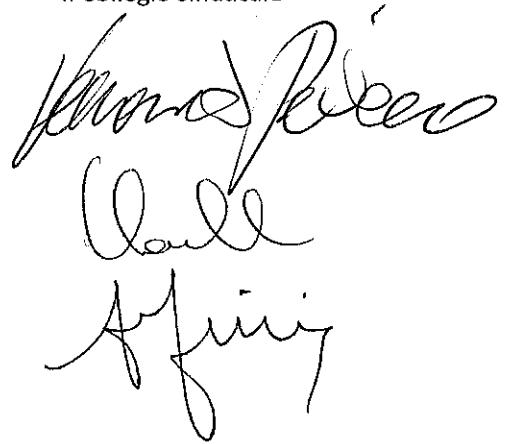
3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella Relazione sulla gestione.

Guardiagrele, 5 aprile 2024

Il Collegio sindacale

The image shows three handwritten signatures in black ink. The top signature is the most prominent and appears to be 'Antonio Piccolo'. Below it are two other signatures, one of which is 'G. L. L.' and the other is 'P. J. J.'. The signatures are written in a cursive, flowing style.



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Piazza Duca d'Aosta, 31
65121 PESCARA PE
Telefono +39 085 4219989
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

*Agli Azionisti della
Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit (nel seguito anche la "Società"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2023, dell'utile/(perdita) e delle altre componenti del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e dei flussi finanziari per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.



Xenia Hotellerie Solution S.p.A. SB

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2023

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;



Xenia Hotellerie Solution S.p.A. SB

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2023

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Pescara, 5 aprile 2024

KPMG S.p.A.


Giovanni Giuseppe Coci
Socio

BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ CONTENENTE LA RELAZIONE D'IMPATTO 2023

(Abstract - Ai sensi del comma 382 della legge n.208 del 2015)

Impatto della Società Benefit

2-22

La valutazione dell'impatto (BIA e SROI)

Xenia, in quanto Società Benefit, è tenuta a valutare l'impatto concreto prodotto dalle azioni che la Società ha messo in atto nel perseguimento del beneficio comune. A tal fine, Xenia ha scelto di utilizzare lo standard di terza parte denominato "**B Impact Assessment**" (BIA), ottenendo la prestigiosa certificazione B-Corporation dall'organismo no profit B Lab a marzo 2023.

Xenia, per valutare l'impatto generato, ha scelto di utilizzare, oltre al BIA, il **framework SROI** (Social Return On Investment), una metodologia che permette di misurare il ritorno socio-ambientale generato sui beneficiari delle iniziative messe in atto da Xenia nell'ambito delle finalità di beneficio comune. Le valutazioni prevedono il coinvolgimento, diretto o indiretto, degli *stakeholder* che sono tenuti a esprimere il loro *feedback* circa le azioni della Società e la strategia di business da essa adottata.

La valutazione dell'impatto tiene in considerazione i seguenti aspetti:

Input	Output	Outcome	Impatto
Le risorse impiegate nello svolgimento delle attività/iniziative	L'insieme di beni prodotti e servizi erogati	I cambiamenti prodotti dall'attività svolta	I cambiamenti generati a favore dei beneficiari delle iniziative

La prima finalità di beneficio comune: accoglienza

La prima finalità di beneficio comune è incentrata sull'**accoglienza di persone anziane, indigenti, portatrici di disabilità e di tutte le persone bisognose e sole** in genere, con il fine ultimo di contribuire attivamente al miglioramento delle condizioni di vita delle persone in difficoltà e alla loro integrazione all'interno della comunità favorendone il senso di appartenenza.

La collaborazione con la Piccola Casa della Divina Provvidenza, con la quale Xenia condivide i valori e gli obiettivi sociali, è orientata al perseguimento di tale finalità e si esprime attraverso il sostegno a diversi progetti. Nel corso del 2023, Xenia ha contribuito economicamente all'erogazione del **servizio mensa** destinato alle persone indigenti e all'**accoglienza di persone incapienti** nella struttura residenziale per anziani.

Inoltre, Xenia ha supportato la Casa della Carità Maria Regina di Correggio attraverso la **consegna di generi alimentari**, previo accordo con la responsabile dell'ente e l'erogazione di un contributo trimestrale per il **sostentamento di un ospite**, e la fondazione Caritas Arcidiocesi Pescara-Penne attraverso un contributo economico per il pranzo del giorno di Natale.

Il contributo destinato al Cottolengo per le iniziative sotto riportate deriva da una quota parte dell'**utile generato nell'anno finanziario precedente**, che dalla trasformazione in Società Benefit Xenia si è impegnata statutariamente a devolvere alla Piccola Casa della Divina Provvidenza, del totale generato dal progetto **Welcome Aid** che prevede una donazione da parte di Xenia in base al numero di pernottamenti nei Phi Hotels nell'anno 2023 e una donazione volontaria da parte degli ospiti e, infine, dell'acquisto e vendita delle marmellate cottolenghine, utilizzate per la colazione servita negli hotel e rese disponibili agli ospiti che ne fanno richiesta,

Si riporta di seguito una tabella di dettaglio delle iniziative attuate.

Descrizione iniziativa	Input	Output
Supporto al servizio mensa della Piccola Casa della Divina Provvidenza per l'erogazione di pasti caldi a persone indigenti	€ 120.000	Erogazione di 24.000 pasti
Supporto al servizio mensa della Caritas dell'Arcidiocesi di Pescara - Penne	€ 550	N. 180 ospiti per il pranzo del giorno di Natale presso la Mensa Agape di Pescara
Sostentamento degli ospiti della Piccola Casa della Divina Provvidenza	€ 62.400	N. 2 persone ospitate a titolo gratuito attraverso il contributo di Xenia
Consegna di generi alimentari alla Casa della Carità Maria Regina	€ 3.421	Generi alimentari conferiti a persone in condizioni di bisogno per un totale di n. 4 consegne, ognuna delle quali per: 20 kg di Grana Padano stagionato 20 mesi 30 kg di biscotti Colussi Oswego 30 kg biscotti Colussi Zuppalatte
Contributo alla Casa della Carità Maria Regina per il sostentamento di ospiti		N. 1 persona il cui sostentamento è stato coperto trimestralmente da Xenia

Gli stakeholder individuati e coinvolti nella prima finalità di beneficio comune sono:

- gli indigenti, le persone anziane sole, le persone diversamente abili;
- Xenia;
- Ente Morale Cottolengo;
- altri Enti, come la Casa della Carità Maria Regina di Correggio e la Caritas di Pescara.

Tra le aspettative degli stakeholder rispetto al cambiamento attuato attraverso le iniziative del 2023, vi è il desiderio di un **miglioramento delle condizioni di vita** e una **maggiore inclusione** nella società dei beneficiari delle iniziative (indigenti, persone anziane, persone diversamente abili, etc.). Xenia ritiene che, attraverso i progetti e le azioni messe in atto nel corso del 2023, tali aspettative siano state soddisfatte e siano accompagnate dalla fiducia della collettività e del territorio in cui opera. Inoltre, l'attività di sensibilizzazione e sponsorizzazione delle iniziative solidali nei confronti dei clienti permette alla Società di raggiungere e coinvolgere una platea sempre più ampia di stakeholder. Infine, attraverso il contributo che Xenia devolve, il

Cottolengo e gli altri enti hanno un'ulteriore possibilità di svolgere opere di bene in linea con la propria missione.

La seconda finalità di beneficio comune: assistenza sanitaria

Coerentemente con la seconda finalità di beneficio comune, Xenia supporta la Piccola Casa della Divina Provvidenza nel garantire un'**assistenza sanitaria completa alle fasce più deboli** della comunità che unisca qualificazione professionale ad attenzione alle persone, efficienza a umanità, innovazione a sensibilità e rispetto. Per raggiungere tale obiettivo, il Cottolengo ha stanziato fondi per l'assistenza a favore di persone indigenti e/o disabili presso l'ambulatorio "Granetti" di Torino; Xenia, attraverso il proprio contributo, ha coperto circa un terzo delle prestazioni del 2023.

Come per la prima finalità, Xenia contribuisce alle iniziative del Cottolengo attraverso una quota parte dell'**utile generato nell'esercizio finanziario precedente**, del totale generato dal progetto **Welcome Aid** e dalla vendita delle marmellate prodotte dal monastero cottolenghino. Si riporta di seguito il dettaglio delle iniziative e i relativi contributi.

Descrizione iniziativa	Input	Output
Supporto all'ente del Cottolengo per assicurare assistenza sanitaria alle persone indigenti e/o disabili	€ 25.000	2.134 pazienti hanno ricevuto assistenza presso l'ambulatorio per persone indigenti "Granetti" di Torino

Coerentemente con l'obiettivo di fornire assistenza alle categorie più deboli, Xenia ha scelto, da diversi anni, di supportare **progetti di mobilità integrata ed inclusiva** nelle diverse città in cui opera che permettano di andare incontro alle esigenze delle persone con mobilità limitata, anche e - soprattutto - al fine di ricevere assistenza medica presso le adeguate strutture ospedaliere e non. Nel corso del 2023, i cittadini del comune di Guardiglioglio, dove risiede l'*headquarter* di Xenia, e del comune di Modena hanno potuto beneficiare del servizio della **macchina della solidarietà**, un'autovettura con caratteristiche tali da agevolare le persone con mobilità ridotta, i cui costi sono interamente supportati da Xenia e da altre realtà imprenditoriali del territorio aderenti al progetto. Grazie al contributo economico che Xenia ha devoluto, nel 2023, al progetto di mobilità integrata in collaborazione con il Comune di Baranzate e la Global Mobility System Società Benefit, altri cittadini appartenenti alle categorie più fragili potranno beneficiare di questo servizio negli anni a venire (2024 e 2025).

Gli indigenti, le persone anziane, le persone portatrici di disabilità e le persone bisognose in genere sono i principali stakeholder e **beneficiari** delle iniziative pertinenti alla seconda finalità di beneficio comune. Nel supportare le iniziative che nel corso dell'anno hanno generato un impatto positivo sulle persone bisognose, Xenia **rafforza la propria legittimità** ad operare, aumentando la fiducia che il cliente e la comunità le riservano. Al medesimo tempo, gli enti sono supportati nell'assolvimento della loro missione.

La terza finalità di beneficio comune: scolarizzazione

Attraverso la terza finalità di beneficio comune, Xenia intende promuovere e supportare la **scolarizzazione ed erogazione di formazione** a chiunque si trovi in una condizione di povertà educativa. Come per le altre finalità, il legame con il Cottolengo esprime un'immediata possibilità di perseguimento di tale obiettivo. Infatti, le scuole cottolenghine offrono la possibilità di una formazione educativa e didattica non solo a bambini e ragazzi in età scolare, ma anche ad adulti che necessitano di inserirsi, o reinserirsi, nel mondo del lavoro, generando così un elevato impatto sociale.

Xenia, inoltre, ha supportato la Banda dell'Associazione Gruppo Musicale di Ozzano nell'organizzazione di un'**attività musicale-educativa** presso la Fraternità Coop. Sociale Onlus che è impegnata in attività socio educative di persone con disabilità e reinserimento in ambito lavorativo di persone che vivono in contesti fragili.

Descrizione iniziativa	Input	Output
Supporto per il finanziamento di progetti di formazione in età adulta per l'avviamento al mondo del lavoro	€ 6.543	N. 2 donne formate, il cui costo è stato coperto al 64% da Xenia
Supporto ad attività musicale educativa	€ 250	30 persone

Le persone che beneficiano delle attività di formazione sono i principali stakeholder e soggetti del cambiamento, avendo colto l'opportunità di **acquisire nuove capacità e competenze** e, conseguentemente, di migliorare la propria qualità di vita. Nel supportare tale cambiamento, Xenia assolve la propria missione in linea con il terzo beneficio comune, così come gli enti che erogano tali attività, e, al medesimo tempo, rafforza la propria posizione e visione nei confronti della comunità e della clientela.

Uno sguardo al futuro - eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Per il 2024 Xenia riconferma il supporto alle attività svolte dalla Piccola Casa della Divina Provvidenza e dagli enti solidali che operano localmente rispetto all'Headquarter e ai Phi Hotels. In particolare, nel rispetto delle previsioni di cui al Piano di sostenibilità 2024-2026, Xenia intende ampliare la collaborazione con altri Enti del territorio e non (es. Caritas, RSA, etc.) al fine di raggiungere il primo e il secondo obiettivo di beneficio comune (accoglienza e assistenza sanitaria). Con riferimento alla terza finalità di beneficio comune - la scolarizzazione - è riconfermata la volontà di sostenere associazione ed eventi no profit legati al tema dell'istruzione e dell'attività educativa attraverso contributi monetari e non monetari e di continuare a supportare chiunque si trovi in una condizione di povertà educativa.

Successivamente alla data di chiusura dell'esercizio 2023, si segnalano:

- l'acquisizione dell'azienda alberghiera Hotel Principe di Piemonte di Cuneo;
- ottenimento dell'attestazione di conformità secondo la norma ISO 31030:2021 per il Travel Risk Management;

- ottenimento dell'attestazione di conformità ai requisiti della norma ISO 26000:2010 per la Responsabilità sociale d'impresa.

Nota Metodologica

2-2

2-5

2-14

Per Xenia il presente documento, che per la prima volta **integra** al proprio interno gli aspetti relativi alla **rendicontazione d'impatto** ai sensi della Legge 28-12-2015 n. 208, è uno dei principali strumenti di rendicontazione che consente di comunicare ai propri *stakeholder* i **risultati** conseguiti nel corso dell'esercizio 2023 **in ambito ambientale, sociale ed economico**, compresi gli impatti sui **diritti umani**, oltre che fornire una visione sul proprio percorso di sostenibilità.

Il Bilancio di Sostenibilità contenente la Relazione di Impatto 2023, che completa l'informativa finanziaria contenuta nel Bilancio d'Esercizio, è stato redatto secondo i *Sustainability Reporting Standards* aggiornati nel 2021 dal *Global Reporting Initiative* (GRI). L'approccio scelto nell'utilizzo dei GRI Standards è di tipo "with reference to", modalità che consente all'organizzazione di rendicontare un set selezionato di indicatori ritenuti più idonei a rappresentare le performance ambientali, sociali ed economiche di Xenia, come previsto dal GRI 1 "Foundation".

Per agevolare il lettore nel rintracciare le informazioni presentate all'interno del documento, si veda il GRI Content Index riportato alle pagine 70-73.

Le tematiche rendicontate all'interno del documento sono il risultato dell'analisi di materialità riportata a pagina 17, che ha visto il coinvolgimento diretto delle funzioni interne di Xenia (compreso il *management*) e dei suoi *stakeholder* esterni, al fine di rappresentare in maniera completa e veritiera gli impatti dell'Organizzazione sul contesto esterno.

Le informazioni qualitative e quantitative riportate all'interno del presente documento sono relative al periodo compreso tra l'1 gennaio 2023 e il 31 dicembre 2023 e confrontate con l'anno 2022 e riguardano la società Xenia S.p.A. SB compresi, quindi, gli hotel del brand Phi Hotels e la *branch* Xenia Balkan Services, salvo dove diversamente specificato. Tali informazioni sono frutto di un processo di raccolta dati che ha visto coinvolte tutte le funzioni interne della Società. I dati, in seguito all'identificazione del perimetro oggetto di rendicontazione e degli indicatori qualitativi e quantitativi da rendicontare successivamente all'analisi di materialità, sono stati raccolti e formalizzati nella bozza di Bilancio. Dopo essere stati validati dalle varie funzioni aziendali, ciascuna per la parte di propria competenza, sono stati approvati dal massimo organo di governo e verificati dal revisore PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Infatti, il Bilancio di Sostenibilità contenente la Relazione di Impatto 2023 è stato **approvato dal Consiglio di Amministrazione** di Xenia in data 25.03.2024 e allegato alla Relazione Finanziaria Annuale, ed è stato sottoposto a revisione da parte di PricewaterhouseCoopers S.p.A. al fine di poter garantire l'affidabilità delle

informazioni riportate. È stata pertanto inserita a pagina 73 la “Relazione di Assurance esterna” su tale documento.

Nel documento vengono illustrate la composizione del Gruppo Xenia, la *governance*, la strategia aziendale e l'importanza della sua *mission* e dei suoi valori come principi trainanti per la creazione di valore condiviso.

In questa area viene espressa la filosofia di Xenia per la gestione dei suoi *business*, fortemente incentrata sul raggiungimento di obiettivi sia economici che sociali, base della sua esistenza come Società Benefit.

Inoltre viene presentato l'approccio metodologico, che ha permesso la redazione del documento basato sull'attività di *stakeholder engagement*; esso ha contribuito in maniera essenziale all'individuazione degli impatti che l'attività della Società produce sul contesto esterno e delle tematiche di sostenibilità (di seguito presentate anche come “temi materiali”) più rilevanti per Xenia e per le categorie di stakeholder coinvolte.

I temi materiali emersi sono stati analizzati e collegati agli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (*Sustainable Development Goals - SDGs*) dell'Agenda 2030 dell'ONU così da poter anche illustrare il contributo di Xenia al loro raggiungimento.

Inoltre vengono presentate, suddivise per capitoli, le analisi relative ai temi materiali emersi: la responsabilità di Xenia nei confronti delle tematiche di *governance* e di corretta e trasparente gestione della propria attività aziendale e le responsabilità ambientali e sociali verso la comunità interna ed esterna all'organizzazione.

In particolare, nella sezione relativa alla responsabilità sociale vengono riportate le informazioni relative alla Relazione di Impatto secondo la Metodologia SROI (Social Return On Investment) che permette a Xenia di rendicontare i benefici e gli impatti concreti che i destinatari delle iniziative realizzate hanno ricevuto.

Per eventuali richieste di informazioni inerenti al documento si invita a fare riferimento all'indirizzo e-mail fts-info@xeniahhs.com.