



HOSPITALITY COMPANY

INVESTOR DAY

Milano, 26 marzo 2024

ABOUT US

Xenia S.p.A. Società Benefit è una Hospitality Company, in continua evoluzione nel mercato dell'ospitalità. Nata nel 1994, oggi riconosciuta quale **leading player** nel settore **dell'accommodation service, del travel specialistico, della distribuzione alberghiera, dell'analisi dati e dei modelli predittivi, è un punto di riferimento** per la domanda e l'offerta travel & technology, capace di sviluppare proattivamente o reinventare le relative soluzioni.

Offre servizi destinati **sia alla domanda che all'offerta** in ambiti **B2B** e **B2C** nei settori di accommodation, tour operator, distribuzione digitale dell'offerta ricettiva, è inoltre attiva con la propria compagnia alberghiera **Phi Hotels**.

- Anno di fondazione: 1994
- Headquarter: Guardiagrele (CH)
- Altre sedi: Tirana (Albania) | Cuneo | Baranzate Milano | Susegana (TV) | Modena | Correggio (RE) | Bologna | Ozzano dell'Emilia (BO)
- Numero Dipendenti: circa 170



IPO E INVESTITORI

Data di ammissione in Borsa Italiana: 02 novembre 2023

Data inizio delle negoziazioni: 06 novembre 2023

CAPITALE SOCIALE E AZIONARIATO POST IPO

Capitale Sociale: **1.609.500,00 €**

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%

Prezzo per azione al collocamento 2,82 €

Raccolta: 2.300.000,00 €

*PHI S.r.l. (riconducibile al 100% a Ercolino Ranieri) ed Ercolino Ranieri, in qualità di azionisti della Società, e l'Emittente hanno assunto nei confronti di EnVent Italia SIM, in qualità di Euronext Growth Advisor e Global Coordinator, taluni impegni di lock-up validi fino a 18 mesi decorrenti dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

** Tramite il "Fondo Cresci al Sud".

SOSTENIBILITÀ E *CAPITAL MARKETS*

Seguendo la propria mission aziendale, orientata a creare un **valore condiviso**, nel 2021 Xenia S.p.A. si trasforma in **Società Benefit** sancendo la propria vocazione alle tematiche di sostenibilità, etica, parità di genere e responsabilità sociale.

Aderisce al **Global Compact delle Nazioni Unite** e, in partnership con l'Ente Morale Cottolengo Piccola Casa della Divina Provvidenza di Torino, **sostiene le attività dell'Opera** di accoglienza, assistenza sanitaria e scolarizzazione di persone bisognose.

L'azienda consolida il proprio profilo ESG pubblicando annualmente anche **il Bilancio di Sostenibilità e la Relazione d'Impatto** prevista come Società Benefit.

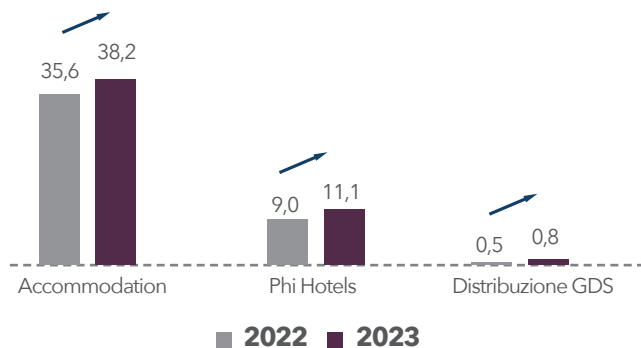
A marzo 2023 Xenia diventa anche **B Corp**.

Nel suo essere certificata **SA8000, ISO 30415, UNI/PdR 125, ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001** integra nei modelli di business il più ampio orientamento alla **responsabilità sociale d'impresa**. Sono centrali un business model circolare, il commitment del management e una governance integrata, a generare insieme vantaggio competitivo e valore per ogni stakeholder. **Il 6 novembre 2023 Xenia si quota in Borsa, su Euronext Growth Milan.**



LINEE DI BUSINESS

Revenue **2023** vs **2022** (linee di business €/M)



ACCOMMODATION

Gestione personalizzata dei servizi di trasferimento e soggiorno per gli equipaggi di compagnie aeree, ferroviarie, marittime etc. (**Crew Accommodation**) e offerta di tecnologia e servizi per operatori e partner per vendere e acquistare contenuti di viaggio (**Wholesaler**).

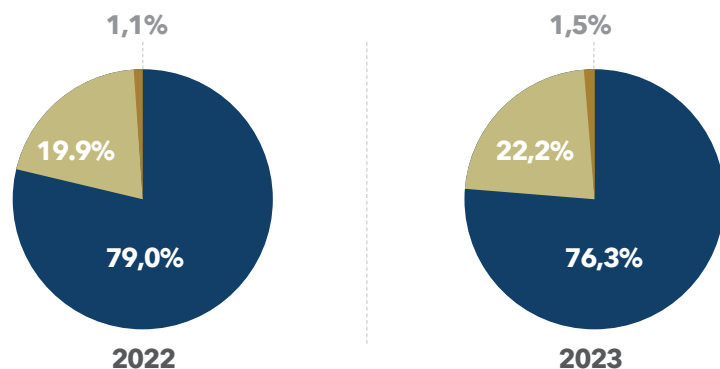
DISTRIBUZIONE GDS

Sistema distributivo proprietario di camere e disponibilità di alberghi partner per i canali GDS (**Global Distribution System**), B2B e B2C.

GRUPPO ALBERGHIERO

PHI HOTELS

Con la propria catena alberghiera - **Phi Hotels** - acquisizione e gestione imprenditoriale diretta di hotel indipendenti.



Ripartizione % Revenue per linea di business

■ Accommodation ■ Distribuzione GDS ■ Phi Hotels

BRANDING

L'elemento che caratterizza tutti i servizi di Xenia è la **personalizzazione**: un approccio totalmente orientato al cliente e in grado di soddisfare ogni tipo di esigenza, lontano da modelli industriali standardizzati.

L'irrinunciabile **innovazione tecnologica** degli strumenti operativi rappresenta l'impegno nella ricerca e nell'implementazione aziendale, che riesce a integrare l'evoluzione continua con l'attenzione al cliente.

Il sistema gestionale proprietario e la **costante attività di ricerca e sviluppo** nel nostro dipartimento interno dedicato, che realizza modelli di benchmark quantitativi e qualitativi e tool dedicati ai servizi di hôtellerie e alla travel industry, assicurano duttilità, caratteristiche di interfaccia con sistemi terzi e capacità di rispondere in tempi rapidi alle richieste. I nostri modelli operativi, estremamente flessibili, sono allineati alle più avanzate soluzioni del settore IT.





PHI HOTELS

al 25 marzo 2024



● Coming soon

EMILIA-ROMAGNA
PHI HOTEL BOLOGNA
Via de' Fusari, 9,
40123 Bologna

EMILIA-ROMAGNA
PHI HOTEL DEI MEDAGLIONI
Corso Mazzini 8
42015 Correggio - RE

LOMBARDIA
PHI HOTEL MILANO
Via Falzarego, 1
20021 Baranzate - Milano

EMILIA-ROMAGNA
PHI HOTEL CANALGRANDE
Corso Canalgrande, 6
41121 Modena

EMILIA-ROMAGNA
PHI HOTEL EMILIA
Via dei Billi 2/a
40064 Ozzano dell'Emilia - BO

VENETO
PHI HOTEL ASTORIA
Via Vigna, 29
31058 Susegana - TV

PIEMONTE
PHI HOTEL PRINCIPE
Piazza Tancredi Galimberti, 5
12100 Cuneo - CN

OBIETTIVI 2024



ACCOMMODATION	PHI HOTELS	DISTRIBUZIONE GDS
Numero di contratti ▲	Numero di strutture ▲	Numero di contratti ▲
Nuovi segmenti di business ▲		
Revenue ▲	Revenue ▲	Revenue ▲
M&A <input checked="" type="checkbox"/>	M&A <input checked="" type="checkbox"/>	



PROSPETTIVE DI SVILUPPO *ACCOMMODATION*

La Società vuole crescere nell'Accommodation con acquisizioni e per linee interne. L'obiettivo del 2024 è di acquisire nuovi contratti nel segmento Crew Accommodation e implementare quello Wholesaler.





PHI HOTELS

PROSPETTIVE *DI SVILUPPO* GRUPPO ALBERGHIERO *PHI HOTELS*



La Società intende implementare il proprio piano di crescita del gruppo alberghiero Phi Hotels nel centro-nord Italia.

Per il 2024 si prevede una crescita quantitativa nel numero di strutture da 3 a 5 nuovi alberghi.

PROSPETTIVE DI SVILUPPO *DISTRIBUZIONE GDS*

La crescita della linea di business Distribuzione GDS è prevista con l'incremento del numero delle transazioni e del revenue.



INDICI DI QUALITÀ *PHI HOTELS*

*Indice di gradimento: media di gradimento delle singole strutture (normalizzato in scala 1-10) e ponderato sul numero di recensioni ricevute.

Elaborazione su dati di terze parti da ufficio studi interno.

**Indice di soddisfazione elaborato da Travel Appeal che tiene conto del voto espresso e del testo (analisi semantica) di ogni contenuto prodotto dagli ospiti.

Dato interamente proveniente da fonti terze (Travel Appeal).

Phi Hotels	
Gradimento medio 2023	8.6*
Gradimento medio 2022	8.3*
▲	+ 0.3
Recensioni rating > 7 2023	3232 ---> 84%
Recensioni rating >7 2022	3183 ---> 78%
▲	+ 6%
Sentiment 2023	86.8**
Sentiment 2022	84.4**
▲	+ 2.4

Rating singoli canali al 31/12/2023***		
Booking.com	8.4/10	+0.1
Google	4.3/5	=
TripAdvisor	4.3/5	+0.1
Hotels.com	4.4/5	=
Expedia	4.4/5	+0.1
Agoda	8.4/10	+0.2

***Media dei rating di tutte le strutture del gruppo esposti al 31/12/2023 sui singoli canali elaborato da Travel Appeal.

Dato interamente proveniente da fonti terze (singoli portali + Travel Appeal).

KEY HIGHLIGHTS 2023



REVENUE*	EBITDA	UTILE NETTO	PFN
2023 50,3€/m	2023 4,6€/m	2023 1,4€/m	2023 6,2€/m in miglioramento
2022 45,4€/m	2022 3,6€/m	2022 0,9€/m	2022 10,1€/m
▲ +11%	▲ +28%	▲ +56%	

L'EBITDA After Lease **si è attestato a **3,4 €/m** (+31% YoY).

La PFN After Lease** si è attestata a **0,7 €/m**, in riduzione di 1,6 €/m rispetto al 31/12/2022 (2,3€/m).

*Le voci includono altri Ricavi e Proventi pari a circa 0,2€/m nel 2023 e 0,3€/m nel 2022.

**Al netto degli effetti del principio contabile IFRS16

BUSINESS HIGHLIGHTS



ACCOMMODATION	PHI HOTELS	DISTRIBUZIONE GDS
Revenue	Revenue	Revenue
2023 38,2€/m	2023 11,1€/m	2023 0,8€/m
2022 35,6€/m	2022 9,0€/m	2022 0,5€/m
▲ +7%	▲ +23%	▲ +60%

OVERVIEW

I Ricavi si attestano a **Euro 50,3 milioni**, in crescita dell'**11%** rispetto a Euro 45,4 milioni realizzati nell'esercizio precedente, con un **andamento positivo in tutte le linee di business**: l'Accommodation registra ricavi per Euro 38,2 milioni, +7% rispetto all'esercizio precedente (Euro 35,6 milioni) per effetto in particolare dell'ampliamento e della diversificazione del portafoglio clienti; Phi Hotels, la catena alberghiera della Società, ha registrato ricavi per Euro 11,1 milioni, in aumento del 23% rispetto al 2022 (Euro 9,0 milioni); la Distribuzione GDS, con una crescita del 60%, ha generato ricavi per Euro 0,8 milioni rispetto a Euro 0,5 milioni al 2022.

HIGHLIGHTS

ELEMENTI DI RILIEVO 2024



Partnership tecnologica pluriennale con **Netstorming**, Software House, specializzata nella creazione e sviluppo di piattaforme di prenotazioni online destinate a DMCs, Tour Operators e Online Travel Agencies, con l'obiettivo di implementare nuove funzionalità nel business dell'Accommodation e della Distribuzione GDS.

Partnership commerciale con **'RateHawk'** di Emerging, Travel Provider B2B leader a livello internazionale, per lo sviluppo dell'offerta di hôtellerie nei canali di vendita RateHawk.

3 contratti di locazione a lungo termine con la Piccola Casa della Divina Provvidenza-Cottolengo di Torino, per **3 immobili** in luoghi di grande attrattiva da riconvertire in strutture ricettive accessibili.

Acquisizione dell'azienda alberghiera "Hotel Principe di Piemonte" (4 stelle) nel centro storico di Cuneo, che dal 1° aprile 2024 assumerà la denominazione Phi Hotel Principe. L'operazione porta a 7 il numero di strutture alberghiere a marchio Phi Hotels.

Conseguite l'attestazione di conformità secondo la norma **ISO 31030:2021** per il Travel Risk Management e l'attestazione di conformità ai requisiti della norma **ISO 26000:2010** per la Responsabilità Sociale d'Impresa, a testimonianza della costante attenzione di Xenia nell'offerta di servizi altamente qualificati e certificati.

OVERVIEW

Modello di business



Focalizzazione nell'hospitality

Interazione sinergica delle Linee di business

Struttura verticale dei Business

Target B2B e B2C dell'hospitality

Modello organizzativo e sistema di controllo interno strutturato

Significativa e concreta attenzione alla Sostenibilità e al sistema di Governance



HOSPITALITY COMPANY

XENIA S.p.A. SB
Via Falzarego 1, 20021
Baranzate Milano

Sede legale
Via A. Gramsci 79, 66016
Guardiagrele (CH)

T. +39 02 89030

www.xeniahs.com
info@xeniahs.com

P.IVA 01691390692