



HOSPITALITY COMPANY



BILANCIO 2025: INFORMATIVA INTEGRATA FINANZIARIA E DI SOSTENIBILITA'

XENIA S.p.A. Società Benefit

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

P.I. 01691390692 - N.REA 102263

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2025

Prospetti contabili

Situazione patrimoniale-finanziaria	1
Conto economico	3
Conto economico complessivo	3
Rendiconto finanziario	4
Prospetto delle variazioni di Patrimonio netto	5

Note esplicative al bilancio di esercizio al 31/12/2025

Premessa	6
Fatti di rilievo dell'esercizio	6
Principi contabili	7

Situazione patrimoniale-finanziaria

Immobilizzazioni materiali	28
Avviamento	29
Altre immobilizzazioni immateriali/Partecipazioni	31
Crediti verso controllate e collegate	31
Imposte differite attive e passive	31
Altre attività non correnti	32
Rimanenze	33
Crediti commerciali	33
Crediti tributari	33
Altre attività correnti	34
Disponibilità liquide	34
Patrimonio netto	36
Fondo per Trattamento di fine rapporto	37
Fondo per rischi e oneri	38
Debiti finanziari verso istituti di credito - corrente e non corrente	38
Debiti finanziari per rent to buy	39
Debiti finanziari per locazioni IFRS16	39
Debiti commerciali	40
Altri debiti finanziari	40
Debiti tributari	41
Altre passività correnti e non correnti	41

Conto economico

Ricavi	42
Acquisti di materie prime e materiali vari	42
Costi per servizi	43
Costi per il personale	43
Ammortamenti	44
Accantonamenti e altre svalutazioni	44
Altri costi operativi	45
Oneri finanziari	45
Proventi finanziari	45
Utili /(Perdite) derivanti da transazioni in valuta estera	46
Imposte	46
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico	47

Note esplicative al Rendiconto finanziario	47
Informazioni su garanzie prestate, impegni e altre passività potenziali	48
Rapporti con le parti correlate	49
Compensi degli Amministratori, del Collegio Sindacale e della Società di revisione	50
Attività e passività finanziarie per categoria	50
Fatti successivi alla chiusura dell'esercizio	51
Contributi e sovvenzioni ricevute dalla Pubblica Amministrazione	52

Allegati

Report Integrato Esercizio 2025 - Sezione (A) Informativa Finanziaria - Sezione (B) Informativa di Sostenibilità (ESG)	
Relazione del Collegio sindacale ai sensi dell'art. 2429 del Codice civile	
Relazione della Società di revisione	

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 31/12/2025

SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

Attività	Note	31/12/2025	31/12/2024
Immobilizzazioni Materiali	1	21.043.131	14.742.483
Diritti d'uso su locazioni IFRS 16	1bis	23.472.422	8.337.510
Avviamento	2	7.508.513	2.125.494
Altre Immobilizzazioni Immateriali	3	94.160	0
Partecipazioni	4	5.000	5.000
Crediti verso controllanti, collegate e consociate	5	43.617	43.617
Imposte differite attive	6	849.589	0
Altre attività non correnti	7	577.739	31.650
Totale attività non correnti		53.594.171	25.285.753
Rimanenze	8	360.324	108.980
Crediti commerciali	9	11.408.313	11.883.445
Crediti tributari	10	2.136.025	1.797.910
Altre attività correnti	11	1.593.921	996.051
Disponibilità liquide	12	8.282.247	7.854.634
Totale Attività correnti		23.780.830	22.641.020
TOTALE ATTIVITA'		77.375.000	47.926.773

Patrimonio netto e passività	Note	31/12/2025	31/12/2024
Patrimonio netto			
Capitale sociale		1.609.500	1.609.500
Riserva legale		450.383	450.383
Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti		(66.430)	(69.630)
Riserva da sovrapprezzo azioni		1.687.664	1.687.664
Altre riserve		2.336.368	2.227.166
Perdite es. precedente portate a nuovo		0	0
Utile (Perdita) d'esercizio		(2.634.838)	176.855
PATRIMONIO NETTO	13	3.382.647	6.081.937
Passività non correnti			
Fondo per Trattamento di fine rapporto	14	1.455.596	1.021.986
Fondi rischi e oneri	15	36.456	23.877
Debiti finanziari verso istituti di credito	16	11.101.417	4.735.283
Debiti finanziari per rent to buy	16 bis	6.514.878	8.046.077
Debiti finanziari per locazioni IFRS 16	17	17.833.707	5.468.419
Debiti per Leasing immobiliare	17- bis	2.808.081	0
Imposte differite passive	6	234.143	288.821
Altre passività non correnti	21	232.999	170.593
Totale Passività non correnti		40.217.277	19.755.056
Passività correnti			
Debiti commerciali	18	21.244.194	15.752.737
Debiti verso istituti di credito	16	4.433.772	2.599.882
Debiti finanziari per rent to buy	16 bis	260.000	275.000
Debiti finanziari per locazioni IFRS 16	17	3.687.938	1.312.393
Debiti per leasing immobiliare	17-bis	181.406	0
Altri debiti finanziari	19	0	140.000
Debiti tributari	20	358.999	260.110
Altre passività correnti	21	3.608.768	1.749.657
Totale passività correnti		33.775.077	22.089.779
TOTALE PASSIVITA'		77.375.000	47.926.773

CONTO ECONOMICO E CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Conto economico	Note	2025	2024
Ricavi delle vendite	22	72.083.910	57.167.845
Altri ricavi e proventi	22	222.075	137.966
Ricavi totali		72.305.985	57.305.811
Acquisti di materie prime e materiali vari	23	3.106.439	1.553.845
Variazione delle rimanenze di materie prime	23	(183.771)	(49.766)
Costi per servizi	24	55.455.406	44.843.458
Costi per il personale	25	11.824.026	7.238.013
Ammortamenti	26	3.650.648	2.108.274
Accantonamenti e altre svalutazioni	27	57.178	70.881
Altri costi operativi	28	1.292.066	976.148
Costi operativi		75.201.992	56.740.853
Risultato operativo		(2.896.007)	564.958
Oneri finanziari	29	(1.173.499)	(542.592)
Proventi finanziari	30	611.551	417.608
Utili/perdite derivanti da transazioni in valuta estera	31	(2.489)	(1.397)
Svalutazione Partecipazione		0	(9.000)
Risultato prima delle imposte		(3.460.444)	429.577
Imposte	32	(825.606)	252.723
Utile (perdita) d'esercizio		(2.634.838)	176.855
Conto economico complessivo	Note	2025	2024
Utile (perdita) d'esercizio		(2.634.838)	176.855
<i>Componenti che non saranno successivamente riclassificate a conto economico:</i>			
Utili/perdite attuariali su piani a benefici definiti	14	4.211	(18.966)
Effetto fiscale		(1.011)	4.522
Riserva conversione cambi branch Albania	(25.248)		(10.407)
Utili/perdite strumenti finanziari di copertura		(40.636)	(127.088)
Componenti del conto economico complessivo - Totale		(62.684)	(151.910)
Risultato d'esercizio complessivo		(2.697.522)	24.945

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	2025	2024
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa			
Utile (perdita) d'esercizio		(2.634.838)	176.855
Imposte sul reddito		(825.606)	248.170
Interessi passivi (attivi)		645.391	124.983
Plusvalenze/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		3.229	25
1.Utile / perdita d'esercizio prima d'imposte sul reddito interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione		(2.811.824)	550.033
Accantonamento ai fondi		57.178	70.856
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali		1.146.698	674.809
Ammortamenti del Right of Use		2.503.950	1.345.216
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari e svalutazioni		12.579	32.877
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		3.720.405	2.123.758
2.Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante		908.581	2.673.791
Decremento / Incremento delle rimanenze		(251.344)	(49.766)
Decremento / Incremento dei crediti verso clienti		417.954	(1.052.383)
Decremento / Incremento dei debiti verso fornitori		5.491.457	(578.654)
Decremento / Incremento dei crediti diversi		(2.359.720)	822.541
Decremento / Incremento dei debiti diversi		1.921.517	276.906
Incremento / decremento del fondo TFR		433.611	176.359
Totale variazione del capitale circolante netto		5.653.475	(404.997)
3.Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto		6.562.056	2.268.794
Interessi incassati / pagati		(645.391)	(124.983)
Imposte sul reddito pagate		869.816	(415.543)
Totale altre rettifiche		224.425	(540.526)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)		6.786.481	1.728.268
B.Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento			
Investimenti in immobilizzazioni materiali		(4.244.526)	(915.502)
Investimenti in Rent To Buy		(2.230.000)	(3.850.757)
Investimenti in leasing		(4.438.583)	0
Investimenti IFRS16		(17.638.862)	(3.357.780)
Disinvestimenti di immobilizzazioni materiali		11.073	6.000
Disinvestimenti Rent To Buy		3.475.000	
Investimenti in immobilizzazioni immateriali		(5.500.719)	(689.097)
Investimenti in attività finanziarie non immobilizzate		28.057	133.205
Totale flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)		(30.538.560)	(8.673.931)
C.Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
Incremento / decremento debiti verso banche		8.200.024	3.567.881
Incremento/decremento altri finanziamenti		(140.000)	(150.000)
Incremento/decremento debiti Rent to buy		(1.546.199)	(2.961.244)
Incremento/decremento debiti verso società di leasing		2.989.487	0
Incremento/decremento debiti IFRS16		14.740.833	1.265.753
Incrementi/decrementi di Patrimonio netto		(64.453)	290.449
Totale flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)		24.179.692	7.935.327
Incremento/decremento delle disponibilità liquide (A+B+C)		427.614	989.664
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		7.854.634	6.864.972
Depositi bancari		8.282.247	7.854.634
Totale disponibilità liquide a fine esercizio		8.282.247	7.854.634

Note esplicative al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

	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
01/01/2024	1.609.500	1.230.941	378.450	(55.215)	1.303.995	(289.689)	1.436.652	5.614.634
Utile/perdita dell'esercizio							176.855	176.855
Differenze su cambi gestioni estere					(10.407)			(10.407)
Incremento/Decremento riserva da derivati					(127.088)			(127.088)
Altri componenti del CE complessivo				(14.415)				(14.415)
Risultato complessivo dell'esercizio	0	0	0	(14.415)	137.495	0	176.855	24.946
Costi di transazione IAS 32		456.723						456.723
Allocazione del risultato del precedente esercizio			71.933		1.060.664	289.689	(1.436.652)	(14.366)
Totale variazioni di PN		456.723	71.933	0	1.060.664	289.689	(1.436.652)	442.357
31/12/2024	1.609.500	1.687.664	450.383	(69.630)	2.227.165	0	176.855	6.081.937

	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
01/01/2025	1.609.500	1.687.664	450.383	(69.630)	2.227.165	0	176.855	6.081.937
Utile/perdita dell'esercizio					176.855		(176.855)	
Variazione FV strumenti finanziari derivati					(40.636)			(40.636)
Altre movimentazioni				3.200	(25.248)			(22.048)
Destinazione utile d'esercizio alla PCDP					(1.769)			(1.769)
Utile/(perdita) del periodo							(2.634.838)	(2.634.838)
Totale variazioni di PN	0	0	0	3.200	109.202	0	(2.811.693)	(2.669.291)
31/12/25	1.609.500	1.687.664	450.383	(66.430)	2.336.368	0	(2.634.838)	3.382.647

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2025

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** che opera con le linee di business: Accommodation e il gruppo alberghiero Phi Hotels. 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) e uffici distribuiti sul territorio nazionale.

Gli alberghi del gruppo alberghiero Phi Hotels di categoria quattro stelle, alla data di redazione del presente Bilancio, sono localizzati a: **Baranzate (Milano)** con denominazione **Phi Hotel Milano**; **Modena** con denominazione **Phi Hotel Canalgrande**; **Susegana (TV)** con denominazione **Phi Hotel Astoria**; **Correggio (RE)** con denominazione **Phi Hotel dei Medaglioni**; **Ozzano dell'Emilia (BO)** con denominazione **Phi Hotel Emilia**; **Bologna** con denominazione **Phi Hotel Bologna**; **Pescara** con denominazione **Phi Hotel Ambra**; **Bra (CN)** con denominazione **Phi Hotel Cavalieri**; **Druento (TO)** con denominazione **Phi Hotel Homy Druento**; **Cuneo** con denominazione **Phi Hotel Principe**; **Nembro (BG)** con denominazione **Phi Hotel Piajo**; **Asti** con denominazione **Phi Hotel Palio**; **Nembro (BG)** con denominazione **Apartments Hotel Bergamo**; **Roma** con denominazione **Phi Hotel Garden Area Roma Eur**; **Pedrazzo (TN)** con denominazione **Phi Hotel Bellamonte**; **Valderice (TP)** con denominazione **Phi Hotel La Tonnara**; **Quartu Sant'Elena (CA)** con denominazione **Phi Hotel Sighientu**. In data 13 marzo 2026 è stato acquisito anche il resort **Phi Corte delle Terme di Viterbo** attivo dal 18 marzo 2026 ed è stata comunicato l'accordo vincolante per l'acquisizione dell'**Hotel La Ruota di Pianfei (CN)** con data di efficacia dal 1 settembre 2026.

Il presente progetto di bilancio è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 25 marzo 2026.

Xenia S.p.A. SB può pubblicare sul proprio sito internet www.xeniahs.com nelle sezioni **Governance**, **ESG** e **Investor Relations** informazioni e notizie utili alla comprensione della dinamica di business della Società. Si raccomanda di verificare sempre la presenza di tali informazioni.

FATTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO

Nel corso dell'esercizio 2025 la Società ha ampliato il proprio perimetro con sette nuove strutture alberghiere a marchio Phi Hotels e un operatore incoming. I nuovi alberghi **Phi Hotel Piajo**; **Phi Apartments** e **Phi Hotel Palio** sono stati acquisiti nel primo e secondo trimestre del 2025. Le altre quattro strutture alberghiere e il tour operator, invece, sono parte dell'acquisizione del Gruppo Italica Turismo, concluso nella seconda metà di ottobre 2025.

I ricavi di esercizio hanno raggiunto circa **Euro 72 milioni**, in crescita del 26% rispetto ai circa Euro 57 milioni dell'esercizio precedente.

È stata rafforzata la Governance della Società con l'ingresso - ad Aprile 2025 - del nuovo Consigliere indipendente Fulvia Tesio e a Maggio 2025 con la cooptazione del Consigliere indipendente Cristina Sgubin.

PRINCIPI CONTABILI

Il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025 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 modifiche alla compagine sociale avvenute nell'esercizio 2023 a seguito della quotazione, Xenia non detiene al 31 dicembre 2025 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 e il bilancio consolidato sono soggetti 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
Modifiche allo IAS 21 "Mancanza di convertibilità" - Modifiche per disciplinare il tasso di cambio in situazioni di non convertibilità; introdotte per evitare prassi difformi.	Agosto 2023	Agosto 2023	01.01.2025

Il nuovo IAS 21 "Mancanza di convertibilità" è stato pubblicato dallo IASB nell'agosto 2023 ed è entrato in vigore dall'01 gennaio 2025, lo scopo dello IASB è di colmare la mancanza di una guida operativa specifica in tema di convertibilità che negli anni aveva portato all'introduzione di prassi non uniformi. Le modifiche prevedono principalmente i seguenti temi:

- i requisiti per stabilire quando una valuta è convertibile in un'altra e quando non lo è;
- i requisiti per stimare il tasso di cambio a pronti quando una valuta non è convertibile in un'altra;
- i requisiti d'informativa aggiuntivi nel caso in cui un'entità stimi il tasso di cambio a pronti.

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 2025.

Descrizione	Data di omologa	Pubblicazione in G.U.C.E.	Data di efficacia prevista dal principio
Annual Improvements - IFRS Accounting Standards - Volume 11. Miglioramenti che modificano i seguenti principi: - IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards (Hedge accounting by a first-time adopter) - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures (Gain or loss on derecognition) - Guidance on implementing IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures (Introduction; Disclosure of deferred difference between fair value and transaction price; Credit risk disclosures) - IFRS 9 Financial Instruments (Derecognition of lease liabilities; Transaction price) - IFRS 10 Consolidated Financial Statements (Determination of a 'de facto agent') - IAS 7 Statement of Cash Flows (Cost method)	9 luglio 2025	10 luglio 2025	01.01.2026
Amendments to the classification and measurement of financial instruments (Amendments to IFRS 9 and IFRS 7)	27 maggio 2025	28 maggio 2025	01.01.2026
<i>Contracts Referencing Nature-dependent Electricity (Amendments to IFRS 9 and IFRS 7)</i>	30 giugno 2025	1 luglio 2025	01.01.2026

IFRS 18 <i>Presentation and Disclosure in Financial Statements</i> , sostituisce integralmente lo IAS 1 Presentazione del bilancio	13 febbraio 2026	16 febbraio 2026	01.01.2027
IFRS 19 Controllate without Public Accountability: Informativa		-	01.01.2027
IFRS for SMEs (International Financial Reporting Standard for Small and Medium-sized Entities) Accounting Standard - terza edizione	Non soggetto a omologa UE		01.01.2027

Con riferimento alle modifiche introdotte a IFRS 9 e IFRS 7, queste sono mirate a chiarire e rendere più coerente l'applicazione delle regole di classificazione, valutazione ed eliminazione contabile degli strumenti finanziari, a seguito della Post-Implementation Review di IFRS 9. Le modifiche riguardano in particolare:

- la valutazione delle caratteristiche dei flussi finanziari contrattuali (SPPI test);
- l'eliminazione contabile di passività finanziarie regolate tramite sistemi di pagamento elettronici;
- la classificazione di strumenti con clausole contingenti, non-recourse o contractually linked instruments;
- il rafforzamento dell'informativa per talune categorie di strumenti finanziari.

Inoltre, lo IASB ha introdotto con modifiche a IFRS 9 e IFRS 7 una disciplina specifica per i contratti di acquisto di energia elettrica la cui produzione dipende da fattori naturali (eolico, solare), spesso strutturati come PPAs. L'obiettivo è rappresentare in modo più fedele gli effetti economico-finanziari di tali contratti. In particolare, sono stati introdotti:

- chiarimenti sull'applicazione dell'own-use exemption, anche in presenza di variabilità meteo e mercati elettrici spot;
- possibilità di applicare l'hedge accounting quando il PPA è coerente con la strategia di gestione del rischio;
- introduzione di nuovi obblighi informativi per consentire agli utilizzatori del bilancio di comprendere gli effetti su performance e flussi di cassa.

Le novità principali verranno introdotte dal 1 gennaio 2027 con l'applicazione dell'IFRS 18, il quale sostituisce IAS 1 e introduce una riforma strutturale della presentazione del bilancio, in particolare del conto economico, con:

- nuove categorie obbligatorie di proventi e oneri;
- introduzione del sub-totale "utile (perdita) operativo";
- disciplina degli Management Performance Measures (MPMs), con obbligo di riconciliazione;
- principi rafforzati di aggregazione e disaggregazione delle informazioni.

Il nuovo IFRS 19 infine consente alle controllate prive di *public accountability* di applicare gli IFRS completi in termini di rilevazione e valutazione, sostituendo però le disclosure ordinarie con un set informativo significativamente ridotto.

La società sta valutando attentamente gli impatti delle novità sul proprio bilancio, con particolare attenzione all'IFRS 18.

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 31/12/2025.

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
IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Informativa	1 gennaio 2027
Modifiche allo IAS IAS 21 Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency	1 gennaio 2027

IFRS 19 - Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures

In data 9 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio "IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability:

Disclosures", che introduce alcune semplificazioni con riferimento all'informativa richiesta dagli altri principi IAS-IFRS. Tale principio può essere applicato da un'entità che rispetta i seguenti principali criteri:

- è una società controllata;
- non ha emesso strumenti di capitale o di debito quotati su un mercato e non è in procinto di emetterli;
- ha una propria società controllante che predispone un bilancio consolidato in conformità con i principi IFRS.

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Emendamento allo IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency

Le modifiche allo IAS 21, emesse il 13 novembre 2025, introducono una disciplina specifica per la traduzione dei bilanci quando la valuta di presentazione è iperinflazionata mentre la valuta funzionale non lo è. In particolare, le modifiche chiariscono che tutte le voci di bilancio, inclusi i dati comparativi, devono essere tradotte utilizzando il tasso di cambio di chiusura alla data dell'ultimo stato patrimoniale, con informativa rafforzata sugli effetti della traduzione.

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", oltre per la valutazione delle attività materiali strumentali alle prestazioni di servizi alberghieri, come meglio dettagliato nel seguito.

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;¹
- 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'ammodernamento o al miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi è effettuata

1

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 immateriali 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 verifichino 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 di 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 i principali 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 e condizioni [Covenant]
4. rischio costi energetici e materi prime

Rischio delle commodity connesso all'attività

L'attività prevede l'acquisto di commodity che – tuttavia – al momento non risultano essere in misura tale da rendere tale rischio particolarmente significativo.

Rischio di cambio

Gli acquisti e gran parte delle vendite sono effettuati prevalentemente in Euro. I rischi di cambio sono più indiretti che diretti in relazione alla Clientela internazionale. Sono, quindi, da considerarsi non particolarmente significativi.

Rischio di tasso d'interesse

Xenia è relativamente esposta, per via dei finanziamenti in corso a tasso variabile, alle fluttuazioni del tasso d'interesse considerate le coperture poste in essere dalla Società con prodotti derivati (si veda la tabella seguente).

Euro	Debito residuo
Debito residuo mutui	14.026.729
Totale debito residuo tasso variabile	14.026.729

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 – anche per il prossimo futuro – dall'andamento del settore il quale potrebbe risentire di fattori esogeni come le politiche monetarie, le potenziali conseguenze geopolitiche delle tensioni e dei conflitti in corso e delle incertezze da esse derivanti.

Riguardo i flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità nel breve e medio termine riguardanti prevalentemente investimenti per acquisizioni, potrebbero risentire di dinamiche più conservative adottate da Banche ed Enti oppure a valutazioni di opportunità della Società di non aderire ad eventuali "Condizioni o Covenant" che presentino eccessive pressioni in una fase di crescita densa come quella in corso. 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. a tabella di seguito rappresentata dà un'evidenza del rischio liquidità connessa alle passività finanziarie e commerciali esposte in bilancio.

2025	0-6 mesi	7-12 mesi	1-5 anni	>5 anni	Totale
Quota a breve debiti verso istituti di credito	2.893.455	1.540.317			4.433.772
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine			10.654.988	446.429	11.101.417
Debiti verso fornitori	21.244.194				21.244.194
Debiti finanziari per locazioni IFRS16	1.843.969	1.843.969	13.275.018	4.558.689	21.521.645
Debiti finanziari per leasing immobiliare	89.784	91.622	803.828	2.004.253	2.989.487
Debiti finanziari per Rent to buy	130.000	130.000	5.365.932	1.148.946	6.774.878
Totale	26.201.402	3.605.908	30.099.766	8.158.317	68.065.393

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).

Il debito finanziario rent to buy comprende il residuo del prezzo di acquisto dell'immobile sito in Baranzate 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 fino al 2028. Comprende anche il prezzo di Asti, contratto attivatosi a fine dicembre.

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 2025.

La crescita dell'infrastruttura tecnologica e le prime trasversalità con l'adozione di soluzioni con AI aumentano il perimetro dei rischi operativi rendendo la loro valutazione più complessa e ancora parzialmente compiuta.

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	2025	2024	Variazione
Ricavi Accommodation	50.799	43.886	7.052
Ricavi PHI Hotels	21.285	13.420	7.865
Totale Ricavi	72.084	57.167	14.917
EBITDA Accommodation	1.920	2.795	(875)
EBITDA PHI Hotels	(1.108)	(51)	(1.057)
EBITDA	812	2.744	(1.932)
<i>Riconciliazione risultato di settore con risultato ante imposte Xenia</i>			0
EBITDA	812	2.744	(1.932)
Ammortamenti e svalutazioni	3.708	2.179	1.529
EBIT	(2.896)	565	(3.461)
Proventi/(Oneri) finanziari	(564)	(126)	(438)
Risultato prima delle imposte	(3.460)	430	(3.890)

Le linee di Business rilevanti sono l'Accommodation che include i segmenti Crew, TO, Wholesaler e Distribuzione che lo scorso anno era riportata come linea di business distinta, la società ha ritenuto di includerla per affinità, nei segmenti dell'Accommodation, pertanto è stato riclassificato anche il 2024, il peso di questo segmento rappresenta circa il 2% del totale revenue della linea di Business Accommodation.

L'altra linea di Business è Phi Hotels che include l'attività alberghiera classica e la ristorazione.

SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

1) e 1bis) Immobilizzazioni materiali

Descrizione	Costo storico 01/01/2025	Incrementi / Decrementi per acquisti e cessioni	Costo storico 31/12/2025	F.do Amm.to a inizio es.	Amm.ti 2025	F.do Amm.to 31/12/2025	Val. bilancio 01/01/2025	Val. bilancio 31/12/2025
Terreni	418.080	0	418.080	0			418.080	418.080
Fabbricati	13.578.659	3.642.611	17.221.370	1.497.136	471.073	1.968.209	12.081.523	15.253.161
Costruzioni leggere	9.003	0	9.003	5.401	3.602	9.003	3.602	0
Diritti d'uso su locazioni IFRS 16	12.683.388	17.638.862	30.322.250	4.345.878	2.503.950	6.849.828	8.337.510	23.472.422
Terreni e fabbricati	26.689.130	21.281.573	47.970.703	5.848.415	2.978.625	8.827.040	20.840.715	39.143.663
Impianti generici	19.651	-	19.651	19.651	0	19.651	0	0
Impianti generici PHI Hotels	749.188	1.779.000	2.528.188	147.843	155.655	303.497	601.345	2.224.691
Impianti specifici PHI Hotels	407.636		407.636	138.109	48.916	187.025	269.527	220.611
Macchinari, apparec. e attrez. varie	31.402	5475	36.877	31402	821,25	32.223	0	4.654
Macchinari, apparec. e attrez. varie (PHI Hotels)	80.874	790	81.664	48.554	20.317	68.871	32.320	12.793
Macchine d'ufficio elettr. ed elettroniche (PHI Hotels)	42.974	8.000	50.974	35.807	3.490	39.297	7.167	11.677
Arredamento	128.797	0	128.797	98400	7.776	106.176	30.397	22.621
Arredamento (PHI Hotels)	1.730.567	1.604.000	3.334.567	516.231	283.457	799.688	1.214.336	2.534.879
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	984	0	984	984		984	0	0
Autovetture	39.535	0	39.535	39.535		39.535	0	0
Autovetture (PHI Hotels)	6.410	10.000	16.410	5659	1.500	7.159	751	9.251
Macchine d'ufficio eletr. Branch	0	8.874	0	0	365	365	0	8.509
Attrezzatura	179.085	356.000	535.085	105.352	120.119	225.471	73.733	309.614
Macchine d'ufficio elettr. ed elettroniche	192.127	6.893	199.020	182.430	3.995	186.425	9.697	12.595
Altri beni	3.609.230	3.779.032	7.379.388	1.369.957	646.411	2.016.367	2.239.273	5.371.894
Totale immobilizzazioni materiali	30.298.360	25.060.605	55.350.091	7.218.372	3.625.036	10.843.407	23.079.988	44.515.554

Le principali variazioni intervenute durante l'esercizio sono le seguenti:

- Incremento pari a Euro 3.643 mila alla voce *Fabbricati*, a seguito dell'acquisizione in Rent to buy dell'immobile sito in Asti, sede del Phi Hotel Palio;
- Incremento pari a Euro 17.639 mila alla voce *Diritti d'uso su locazioni IFRS 16*, per l'apertura dei Phi Hotels a Nembro (BG), Predazzo (TN), Roma, Quartu Sant'Elena (CA) e Valderice (TP);
- Incremento pari a Euro 3.779 mila alle voci *Impianti generici*, *Macchinari e attrezzature*, *Macchine d'ufficio elettroniche*, *Arredamento*, *Attrezzature* e *Autovetture* riferiti a Phi Hotels, a seguito delle nuove aperture intervenute nel corso dell'esercizio.
- In base alle indicazioni del principio contabile IAS 36 in tema di rideterminazione del valore, la Società ha affidato l'incarico ad un professionista esterno per elaborare una nuova stima peritale sul valore dei cespiti iscritti con il metodo della rideterminazione del valore. Le perizie pervenute, alla data del 16 marzo 2026 sono in corso di elaborazione, non hanno rilevato complessivamente perdite del valore e saranno riflesse nella semestrale.

2) Avviamento

Euro	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Avviamento	7.508.513	2.125.494	5.383.019
Totale	7.508.513	2.125.494	5.383.019

L'avviamento è relativo alle aziende alberghiere site in Baranzate (MI), Correggio (RE), Bologna (BO) e Ozzano dell'Emilia (BO), Atipico Bottega il laboratorio di pasta fresca e prodotti alimentari e dolci, Pescara (PE), Cuneo (CN) e Bra (CN). Nel 2025 l'incremento è relativo alle aziende alberghiere di nuova acquisizione site in Nembro (BG), Asti, Predazzo (TN), Quartu Sant'Elena (CA), Valderice (TP) e Roma. In particolare, l'incremento significativo è allocato agli Avviamenti emersi dall'acquisizione delle 4 strutture rientranti nell'operazione Italica (Predazzo (TN), Quartu Sant'Elena (CA), Valderice (TP) e Roma) per l'importo di Euro 5.123.020.

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 dalla situazione contabile al 31 dicembre 2025 e dal budget e piano economico-finanziario per il periodo 2026-2029, 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 9,07% e un growth rate pari al 1,5%.

Dalle risultanze del test effettuato con riferimento al 31 dicembre 2025 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. Anche dall'analisi di sensitività non emergono impairment loss a fronte delle oscillazioni del WACC e del tasso g.

Sensitivity WACC (valori in Euro/000)

	WACC	EV	CIN	Headroom
Worst case	9,60%	52.223	35.821	16.402
Base case	9,10%	55.294	35.821	19.473
Best case	8,60%	58.791	35.821	22.970

Sensitivity growth rate g (valori in Euro/000)

	g rate	EV	CIN	Headroom
Best case	2,00%	58.098	35.821	22.277
Base case	1,50%	55.294	35.821	19.473
Worst case	1,00%	52.837	35.821	17.016

3) Altre immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni immateriali hanno subito le seguenti movimentazioni nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025

Descrizione	Costo storico 01/01/2025	Costo storico 31/12/2025	F.do Amm.to 01/01/2025	Amm.ti 2025	F.do Amm.to 31/12/2025	Valore bilancio 31/12/2024	Valore bilancio 31/12/2025
Marchio Xenia	479	479	479	0	479	0	0
Software per CED	0	109.700	0	21.940	21.940	0	87.760
Software (PHI Hotels)	5.280	5.280	5.280	0	5.280	0	0
Sviluppo Software	0	8.000	0	1.600	1.600	0	6.400
Concessioni, licenze, marchi e diritti	5.759	123.459	5.759	23.540	29.299	0	94.160
Spese pluriennali diverse	0	0	0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0	0	0	0
Totale	5.759	123.459	5.759	23.540	29.299	0	94.160

4) Partecipazioni

Euro	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Imprese controllate: Xenia International Ltd.	0	0	0
Altre Imprese: Fondazione ITS	5.000	5.000	0
Totale	5.000	5.000	0

5) Crediti verso controllanti, collegate e consociate

Euro	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Crediti verso società controllanti	43.617	43.617	0
Crediti verso società collegate	0	0	0
Crediti verso società consociate	240.572	240.572	0
Totale	284.189	284.189	0

L'importo verso società controllanti 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 S.r.l.

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	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Fondo imposte per rideterminazione Fair Value	234.143	288.821	(54.678)
Imposte differite passive	234.143	288.821	(54.678)

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.

Euro	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Imposte differite attive su perdite fiscali	849.589	0	849.589
Imposte differite attive	849.589	0	849.589

7) Altre attività non correnti

Al 31 dicembre 2025 le altre attività non correnti ammontano a Euro 577.739 e fanno riferimento per € 3.093 al fair value degli strumenti finanziari derivati di valore positivo e per € 574.146 a crediti per cauzioni. Si segnala che, a fronte di strumenti finanziari derivati con fair value negativo al termine dell'esercizio, è stato stanziato apposito fondo rischi e oneri per Euro 32.863.

Euro	31/12/2025	31/12/2024
Crediti per cauzioni	574.146	31.650
Totale	574.146	31.650

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. 23970508	07/08/2020	05/08/2026	1.963	187.500
INTESA - IRS contratto n. 36079058	16/07/2020	16/07/2026	1.630	225.122
			3.593	
Contratto	Data stipula	Scadenza	Fair Value	Valore nozionale
BPER - contratto n. 2024/0006120	30/07/2024	30/01/2028	(12.024)	1.091.366
MPS - IRS TF contratto num. 277037	17/12/2025	30/06/2031	(5.252)	1.500.000
MPS - IRS TF contratto num. 277060	17/12/2025	30/06/2031	(3.909)	1.145.833
MPS - IRS TF contratto num. 277039	17/12/2025	01/06/2031	(5.804)	1.601.705
INTESA - IRS contratto n. 115556067	20/11/2025	31/03/2033	(4.476)	1.250.000
BPER - contratto n. 2025/0012526	01/12/2025	01/07/2037	(4.990)	3.004.275
			(36.456)	

8) Rimanenze

Euro	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Merci (gestione Hotel)	360.324	108.980	251.344
Totale	360.324	108.980	251.344

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

9) Crediti commerciali

I crediti commerciali al 31 dicembre 2025 ammontano a Euro 11.408.314 (Euro 11.883.445 nel precedente esercizio).

Euro	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Crediti verso clienti correnti	11.496.316	12.044.725	(548.409)
F.do svalutazione crediti verso clienti correnti	(176.597)	(161.280)	(15.317)
Totale	11.319.719	11.883.445	(563.726)

Relativamente alla composizione dei crediti verso clienti, il saldo esposto in bilancio si riferisce in gran parte a clientela del settore del Crew Accommodation 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.

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

Euro	31/12/2025	31/12/2024
Saldo a inizio esercizio	161.280	106.247
Accantonamenti	57.177	59.602
Utilizzi	(41.860)	(4.569)
Totale	176.597	161.280

La ripartizione per area geografica non è significativa, in quanto l'attività nel 2025, si è svolta prevalentemente sul territorio Italiano.

10) Crediti tributari

I crediti tributari sono pari a Euro 2.136.025 al 31 dicembre 2025 (Euro 1.797.910 nel precedente esercizio) e sono dettagliati come segue:

Euro	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Credito IVA	1.979.751	1.636.351	343.400
Credito IRAP	95.708	0	95.708
Credito IRES	60.288	0	60.288
Altri	278	161.559	(161.281)
Totale	2.136.025	1.797.910	338.115

Il credito IVA è generato a seguito dell'applicazione dello Split Payment alle fatture emesse nei confronti di clienti appartenenti alla Pubblica Amministrazione, viene recuperato con la dichiarazione Iva presentata a febbraio 2026, mediante compensazione in F24 ed in parte chiesto a rimborso.

11) Altre attività correnti

Le altre attività correnti sono dettagliate nella seguente tabella:

Euro	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Risconti attivi	1.073.919	591.445	482.474
Crediti per cauzioni	0	172.899	(172.899)
Acconti e anticipi a fornitori	516.258	212.146	304.112
Altri crediti	3.744	19.562	(15.818)
Totale	1.593.921	996.052	597.869

I principali risconti attivi iscritti sono riconducibili alle seguenti componenti:

- risconti attivi su contratti di affitto rami d'azienda;
- risconti attivi su assicurazioni;
- risconti attivi su licenze d'uso software

Si precisa che tutte le attività correnti hanno scadenza nei 12 mesi

12) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono dettagliate nella seguente tabella:

Euro	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Depositi bancari e posta	8.261.701	7.793.888	467.813
Denaro e altri valori in cassa	20.546	60.746	(40.200)
Totale	8.282.247	7.854.634	427.613

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	01/01/2025	Flussi finanziari netti	Nuovi Finanziamenti	Transazioni non monetarie - Altre	31/12/2025
Debiti finanziari verso istituti di credito (correnti i e non correnti)	6.751.851	(2.552.444)	9.827.322		14.026.729
Altri debiti finanziari	140.000	(140.000)			0
Totale passività finanziarie	6.891.851	(2.692.444)	9.827.322		14.026.729
Finanziamenti verso soc. controllate					0
Finanziamenti verso soc. controllanti	43.617	0			43.617
Totale attività finanziarie	43.617	0	0	0	43.617

13) Patrimonio netto

Il capitale sociale al 31 dicembre 2025 ammonta a Euro 1.609.500 (Euro 1.609.500 al 31 12 2024) ed è composto di 3.219.000 azioni senza valore nominale. Le azioni sono interamente sottoscritte e pagate.

Tipologie di azioni	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Azioni ordinarie (n. azioni)	3.219.000	3.219.000	-

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 2025 e al 31 dicembre 2024 è riportata nella seguente tabella:

Euro	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Capitale sociale	1.609.500	1.609.500	0
Riserva da sovrapprezzo azioni	1.687.664	1.687.664	0
Riserva legale	450.383	450.383	0
Altre riserve:			0
- Riserva straordinaria	1.787.853	1.612.767	175.086
- Riserva IAS e altre riserve (FTA)	(1.356.393)	(1.356.393)	0
- Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	(66.430)	(69.630)	3.200
- Riserva da differenza cambio Branch	1.870	1.793	77
- Riserva strumenti finanziari derivati di copertura	(32.863)	7.773	(40.636)
- Riserve da rivalutazione			0
- Versamenti soci	257.000	257.000	0
- Riserva da rideterminazione IAS 16	1.313.882	1.313.882	0
Utili esercizi precedenti	365.018	390.343	(25.325)
Perdite a nuovo ex DL 23/2020			0
Risultato dell'esercizio	(2.634.838)	176.855	(2.811.693)
Totale	3.382.647	6.081.937	(2.699.290)

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 Euro 1.230.941 iscritto nella Riserva da sovrapprezzo azioni. A fronte della quotazione, è stato riconosciuto dal Mise il credito d'imposta di cui alla Legge 27 dicembre 2017, n. 205 comma 89 e s.s. per Euro 457 mila. Tale importo è stato imputato a incremento del valore della *Riserva da sovrapprezzo azioni* nell'esercizio 2024.

La voce *Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti* presenta un saldo negativo pari a Euro

(66.430) 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 la distribuibilità:

Euro	Importo	Possibilità di utilizzo (*)	Quota disponibile
Capitale sociale	1.609.500		
Riserva da sovrapprezzo azioni	1.687.664	A, B	1.687.664
Riserva legale	450.383	A, B	450.383
Altre riserve_			
- Riserva straordinaria	1.787.853	A, B	1.787.853
- Riserva IAS (FTA)	(1.356.393)		
- Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	(66.430)		
- Riserva da differenza cambio Branch	1.870	B	1.870
- Riserva strumenti finanziari derivati di copertura	(32.863)	B	
- 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	365.018	A, B, C	365.018
Perdite a nuovo ex DL 23/2020	0		
Totale	6.017.483		
Quota non distribuibile	5.652.465		

(*) 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 1.021.986 al 31 dicembre 2024 a Euro 1.455.596 al 31 dicembre 2025.

Euro	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Saldo iniziale	1.021.986	845.627	176.359
Accantonamenti: "service cost" + "interest cost"	411.440	281.659	129.781
Incremento per acquisizione ramo d'azienda	351.068	0	351.068
Perdite (utili) attuariali	(4.211)	18.966	(23.177)
Utilizzi e anticipi	(324.687)	(124.267)	(200.421)
Totale	1.455.596	1.021.986	433.610

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

Parametri	31/12/2025	31/12/2024
Tasso di attualizzazione	3,96%	3,38%
Tasso di incremento TFR	2,00%	2,00%
Tasso di inflazione	3,00%	3,00%
Tasso di incremento salariale	0,50%	0,50%

15) Fondo per rischi e oneri

Al 31 dicembre 2025 il Fondo rischi e oneri derivante dalla contabilizzazione degli strumenti finanziari derivati secondo il metodo contabile Cash Flow Hedge Accounting è pari a Euro 36.456 (Euro 23.877 nel precedente esercizio). Per il dettaglio 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	31/12/2025	31/12/2024
Mutui - quota a medio e lungo termine	11.101.417	4.735.283
Debiti finanziari verso istituti di credito - non corrente	11.101.417	4.735.283
Mutui - quota a breve termine	2.925.312	2.016.568
Altri debiti verso banche	1.508.460	583.313
Debiti finanziari verso istituti di credito - corrente	4.433.772	2.599.881
Totale	15.535.189	7.335.164

Le caratteristiche dei mutui e finanziamenti in essere al 31 dicembre 2025 sono sintetizzate nella tabella a pagina seguente:

Descrizione	Anno di stipula	Importo originario	Debito residuo al 31/12/2025	Scadenza
Mutuo ipotecario	2020	350.000	27.885	30/11/2026
Finanziamento chirografario	2020	2.000.000	1.091.366	30/01/2028
Finanziamento chirografario	2024	3.500.000	3.203.409	31/05/2031
Finanziamento chirografario	2020	2.300.000	0	31/12/2025
Finanziamento chirografario	2020	1.000.000	187.500	05/08/2026
Finanziamento chirografario	2020	1.500.000	225.122	16/07/2026
Finanziamento chirografario	2025	800.000	685.544	01/03/2030
Finanziamento chirografario	2025	1.200.000	966.569	31/10/2028
Finanziamento chirografario	2025	3.000.000	2.986.960	30/06/2031
Finanziamento chirografario	2025	2.500.000	2.477.681	31/03/2033
Finanziamento chirografario	2025	2.500.000	2.174.693	30/06/2031
Di cui:				
- quota a breve		2.925.312		
- quota a lungo		11.101.417	14.026.729	

A fronte dei finanziamenti in essere al 31 dicembre 2025 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 nel 2020 e nel 2024, sono stati ottenuti mediante garanzie statali. Per quanto riguarda i finanziamenti ottenuti nel 2025, sono stati tutti ottenuti con garanzie statali MCC e SACE, ad eccezione di quello da 3.000.000, ottenuto senza nessuna garanzia.

16 bis) Debiti finanziari per rent to buy

La voce comprende il debito finanziario relativo agli immobili utilizzati 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	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti finanziari per rent to buy	6.774.878	8.321.077	(1.546.199)
Totale	6.774.878	8.321.077	(1.546.199)

La quota corrente ammonta ad Euro 260.000, quella con scadenza oltre l'esercizio ad Euro 6.514.878.

La riduzione intervenuta nell'esercizio, è dovuta alla stipula di un contratto di leasing per lo sfruttamento dell'immobile di Bra, precedentemente in rent to buy.

17) Debiti finanziari per locazioni IFRS 16

Viene riportato il dettaglio della passività per locazioni calcolati in accordo all'IFRS16 al 31 dicembre 2025:

Debiti finanziari per locazioni IFRS 16 al 01/01/2025	6.780.812
Rimborsi quota capitale 2025	(1.880.410)
Variazioni di contratti esistenti	1.624.583
Incrementi per acquisizioni di contratti IFRS16	14.996.660
Debiti finanziari per locazioni IFRS 16 al 31/12/2025	21.521.645

La quota corrente ammonta ad Euro 3.687.938 quella con scadenza oltre l'esercizio ad Euro 17.833.707.

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.

17 Bis Debiti finanziari per Leasing

Viene riportato il dettaglio della passività per locazioni calcolati in accordo all'IFRS16 al 31 dicembre 2025:

Debiti finanziari per Leasing 16 al 01/01/2025	0
Incrementi per nuovo contratti di Leasing	4.103.417
Rimborsi quota capitale 2025	(1.113.930)
Debiti finanziari per leasing al 31/12/2025	2.989.487

La quota corrente ammonta ad Euro 181.406 quella con scadenza oltre l'esercizio ad Euro 2.808.081.

18) Debiti commerciali

I debiti commerciali al 31 dicembre 2025 ammontano a Euro 21.244.194 (Euro 15.752.737 al 31 dicembre 2024). Il valore è aumentato rispetto all'esercizio precedente, a seguito dell'aumento del volume di affari. 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 dal debito residuo per l'acquisto di rami d'azienda nei confronti diretti dei cessionari. Sono dettagliati come segue:

Euro	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Altri debiti finanziari	0	0	0
Altri debiti finanziari - non corrente	0	0	0
Altri debiti finanziari	0	140.000	(140.000)
Altri debiti finanziari - corrente	0	140.000	(140.000)
Totale	0	140.000	(140.000)

20) Debiti tributari

Al 31 dicembre 2025, i debiti tributari sono pari a Euro 358.999 (Euro 260.110 nel precedente esercizio) e sono dettagliati come segue:

Euro	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti per ritenute operate alla fonte	186.912	166.868	20.044
Debiti per imposte di soggiorno	164.489	87.693	76.796
Altri	7.598	5.549	2.049
Totale	358.999	260.110	98.889
di cui:			
- entro 12 mesi	358.999	260.110	
- oltre 12 mesi	-	-	

21) Altre passività correnti e non correnti

Le altre passività correnti sono composte come segue:

Euro	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti e ratei verso il personale	2.061.640	1.115.575	946.065
Debiti verso istituti previdenziali	487.847	288.923	198.924
Acconti da clienti	445.406	95.290	350.116
Risconti passivi contributi in c/capitale	137.032	159.859	(22.827)
Risconti passivi Phi Hotels	385.716	83.897	301.819
Altri debiti	91.127	6.115	85.012
Totale altre passività correnti	3.608.768	1.749.659	1.859.109

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.

I risconti passivi Phi Hotels sono quote incassate dagli ospiti degli hotel del gruppo Phi Hotels nell'esercizio, ma relativi a ricavi di competenza dell'anno successivo.

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, al netto degli anticipi erogati ai dipendenti.

Euro	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti per accollo TFR	232.989	170.593	62.396
Totale	232.989	170.593	62.396

CONTO ECONOMICO

22) Ricavi

Euro	2025	2024	Variazione
Ricavi delle vendite	72.083.910	57.167.845	14.916.065
Altri ricavi e proventi	222.075	137.966	84.109
Totale	72.305.985	57.305.811	15.000.174

Di seguito si fornisce il dettaglio dei ricavi dalle vendite del 2025 e del 2024

Euro	2024	2024	Variazione
Ricavi Accommodation	50.798.603	43.786.014	7.012.589
Ricavi hotel	21.285.307	13.381.831	7.903.476
Totale	72.083.910	57.167.845	14.916.065

Gli Altri ricavi e proventi sono composti come segue:

Euro	2025	2024	Variazione
Proventi immobiliari	22.480	22.300	180
Arrotondamenti attivi	393	690	(297)
Contributi in c/lavori su edifici	5.517	5.517	0
Contributi in cto esercizio	6.073	0	6.073
Altri ricavi	187.612	109.459	78.153
Totale	222.075	137.966	84.109

Si precisa che non sono presenti ricavi di entità o incidenza eccezionali.

23) Acquisti di materie prime e materiali vari

Euro	2025	2024	Variazione
Merci gestione Hotel	2.280.183	1.059.866	1.220.317
Materiali di consumo	493.746	345.885	147.861
Cancelleria	35.891	28.413	7.478
Acquisto di attrezzature e beni di costo < 516,46	199.412	74.575	124.837
Costi diversi	97.206	45.105	52.101
Totale	3.106.439	1.553.845	1.552.593

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	2025	2024	Variazione
Costi alberghi e acquisti agenzia	46.715.206	38.293.631	8.421.575
Trasporti	6.235	1.071	5.164
Spese di pulizia/lavanderia	1.789.250	1.487.979	301.271
Utenze varie	1.601.726	1.195.900	405.826
Indennità chilometriche	5.879	1.338	4.541
Manutenzione impianti, fabbricati, ecc	471.686	256.776	214.910
Consulenze	2.208.087	1.707.928	500.159
Consulenze operative	240.735	228.197	12.538
Compensi amministratori e sindaci	351.821	336.827	14.994
Compensi ODV e Comitato Benefit	33.440	35.397	(1.957)
Spese per automezzi	22.497	7.885	14.612
Canoni di assistenza tecnica	19.482	13.312	6.170
Spese telefoniche	93.105	68.106	24.999
Spese postali e di affrancatura	3.297	5.408	(2.111)
Spese servizi bancari	520.418	351.324	169.094
Assicurazioni	303.785	202.740	101.045
Spese di rappresentanza	21.943	3.241	18.702
Viaggi	156.651	94.764	61.887
Altri servizi	890.164	551.633	338.531
Totale	55.455.407	44.843.458	10.611.949

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 costi per consulenze sono aumentati a causa della maggiore complessità post-quotazione.

25) Costi per il personale

Euro	2025	2024	Variazione
Salari e stipendi	8.553.235	5.159.641	3.393.594
Oneri sociali	2.631.635	1.557.099	1.074.536
Trattamento di fine rapporto	462.638	341.943	120.696
Altri costi	176.518	179.331	(2.813)
Totale	11.824.026	7.238.013	4.586.012

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	2025	2024	Variazione
Dirigenti	1	1	0
Quadri	22	17	5
Impiegati	113	76	37
Impiegati (branch Albania)	20	11	9
Altri	193	100	93
Totale	350	205	145

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 2025 sono pari a Euro 3.650.648 (Euro 2.108.274 nel precedente esercizio) e risultano così composti:

Euro	2025	2024	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni materiali	735.002	673.741	61.261
Ammortamento del diritto d'uso IFRS 16	2.892.106	1.433.466	1.458.640
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	23.540	1.068	22.472
Totale	3.650.648	2.108.275	1.542.373

La quota di ammortamento riconducibile al diritto d'uso IFRS 16 (Euro 2.892.106) è aumentato rispetto al precedente esercizio (Euro 1.433.466), a seguito delle acquisizioni delle nuove strutture alberghiere.

27) Accantonamenti e altre svalutazioni

Gli accantonamenti e le altre svalutazioni dell'esercizio sono pari a Euro 70.881 (Euro 141.488 nel precedente esercizio). La variazione è così composta:

Euro	2025	2024	Variazione
Accantonamento per rischi su crediti	57.178	59.602	(2.425)
Perdite su crediti	0	11.279	(11.279)
Totale	57.178	70.881	(13.703)

28) Altri costi operativi

Gli altri costi operativi sono pari a Euro 1.292.066 nel 2025 (Euro 976.148 nel precedente esercizio) e sono così dettagliati.

Euro	2025	2024	Variazione
Affitti passivi locali	266.499	336.257	(69.758)
Affitti diversi	120.071	265.113	(145.042)
Noleggi	219.672	194.036	25.636
IMU	7.584	7.628	(44)
Penalità	28.266	24.251	4.015
Imposte e tasse	255.829	117.461	138.368
Altri oneri di gestione	394.146	31.123	363.022
Totale	1.292.066	707.699	316.198

29) Oneri finanziari

Gli oneri finanziari dell'esercizio sono pari a Euro 1.173.499 (Euro 542.592 nel precedente esercizio) e risultano essere così composti:

Euro	2025	2024	Variazione
Interessi passivi verso banche	0	93	(92,58)
Interessi passivi su mutui e altri finanziamenti	561.737	244.832	316.905,45
Oneri bancari	2.293	85.569	(83276,33)
Oneri finanziari da costo ammortizzato	62.472	88.555	(26082,8)
Oneri finanziari IFRS 16	541.154	122.562	418591,32
Interessi passivi su attualizzazione TFR	0	0	0
Altri interessi passivi	5.844	982	4862,13
Totale	1.173.499	542.592	630.907

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

30) Proventi finanziari

Euro	2025	2024	Variazione
Proventi da costo ammortizzato	601.054	369.417	231.637
Interessi su depositi bancari e postali	9.704	46.378	(36.674)
Interessi attivi verso clienti	793	1.813	(1.020)
Totale	611.551	417.608	193.943

I proventi da costo ammortizzato sono il cd. Day One Profit, ovvero il provento finanziario derivante dalla rilevazione iniziale del debito relativo al contratto di *Rent to buy* dell'immobile Phi Hotel Palio, in applicazione del costo ammortizzato.

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

Al 31 dicembre 2025 è stata rilevata una perdita netta pari a Euro 2.489 (perdita netta pari a Euro 1.397 nell'esercizio 2024).

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 2025 le imposte sono una componente positiva di reddito per Euro - 825.606 (Euro 252.723 nel precedente esercizio) e risultano essere così composte:

Euro	2025	2024	Variazione
Imposte correnti - IRES	0	146.183	(146.183)
Imposte correnti - IRAP	63.045	153.114	(90.069)
Imposte differite - IRES	(55.350)	(52.363)	(2.987)
Imposte anticipate - IRES	(849.589)	0	(849.589)
Imposte esercizi precedenti	16.288	5.789	10.499
Totale	(825.606)	252.723	(1.078.329)

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		2025	
Risultato prima delle imposte	(3.543.887)		
Onere fiscale teorico		24%	(850.533)
<u>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi</u>			
Quote ammortamento fiscale avviamento	(417.140)		
<u>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi</u>			
Compensi amministratori non corrisposti	39.077		
<u>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</u>			
Spese di manutenzione es. precedenti	(1461)		
<u>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi</u>			
Ammortamenti beni iscritti al Fair Value	184.645		
Altri ammortamenti non deducibili	93.039		
Spese telefoniche non deducibili	20.060		
Spese relative alla gestione automobili non deducibili	57.371		
Altri costi e spese non deducibili	91.352		
Irap deducibile	(63.045)		
Imponibile fiscale	(3.539.989)		
Imposte correnti sul reddito di esercizio		24%	0
Imposte (anticipate) iscritte a conto economico			(849.589)
Imposte (anticipate) su perdite fiscali	(849.589)		
Imposte differite			(55.350)
Imposte differite imputate direttamente a Stato Patrimoniale	(1.011)		
Utilizzo imposte differite accantonate in es. prec.	(55.350)		
Irap dell'esercizio			63.045
Imposte sostitutive			
Imposte esercizi precedenti	16.288		
Imposte dell'esercizio			(825.606)

33) Note esplicative al Rendiconto finanziario

La liquidità generata dalla gestione corrente nell'esercizio è pari a Euro 427.613, dovuta all'effetto combinato di quanto segue:

- **l'attività operativa** ha generato **flussi di cassa positivi** per complessivi **Euro 6.786.481**, in significativo miglioramento rispetto all'esercizio precedente (Euro 1.728.268). Tale dinamica è

riconducibile principalmente alla positiva gestione del capitale circolante netto, che ha più che compensato la perdita d'esercizio, riflettendo in particolare l'incremento dei debiti verso fornitori e la riduzione dei crediti commerciali. Le rettifiche per componenti economiche non monetarie, costituite prevalentemente da ammortamenti di immobilizzazioni materiali, immateriali e diritti d'uso rilevati ai sensi dell'IFRS 16, hanno contribuito in misura rilevante alla formazione del flusso di cassa operativo.

- **l'attività di investimento** ha assorbito risorse finanziarie per **Euro 30.538.560**, riferibili, in particolare, agli incrementi delle immobilizzazioni da *right of use* (per Euro 17.638.862), agli incrementi delle immobilizzazioni materiali in leasing dovuti alla stipula del contratto di leasing relativamente all'immobile di Bra precedentemente utilizzato in Rent to buy (incremento netto di Euro 963.583), ed il nuovo Rent to buy relativo all'immobile di Phi Hotel Palio (Euro 2.230.000), ed agli incrementi delle immobilizzazioni materiali (Euro 4.244.526) ed immateriali (avviamento per Euro 5.500.719) connessi alle nuove aperture di strutture alberghiere intervenute nel corso dell'esercizio;
- **l'attività di finanziamento** ha generato risorse finanziarie per **Euro 24.179.692**, principalmente per effetto di: (i) aumento dei debiti verso banche e degli altri finanziamenti (Euro 8.060.024), (ii) aumenti dei debiti IFRS 16 e verso società di leasing (Euro 17.730.320), (iii) rimborsi di altri finanziamenti (Euro 140.000), (iii) riduzione parziale del debito Rent to buy (Euro 1.546.199) a seguito di stipula del contratto di leasing per l'immobile di Bra, oltre ad una riduzione dei mezzi propri (Euro 64.453).

Per effetto delle dinamiche sopra descritte, le **disponibilità liquide** registrano un incremento netto di **Euro 427.613**, passando da **Euro 7.854.634** di inizio esercizio a **Euro 8.282.247** al 31 dicembre 2025, confermando una struttura finanziaria complessivamente equilibrata e adeguata a sostenere le esigenze operative e di sviluppo della Società.

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

a) Fidejussioni e altre garanzie prestate

Al 31 dicembre 2025 la Società ha rilasciato le seguenti garanzie:

Garanzie bancarie (Euro)	Importo
Fidejussione a favore di proprietà real estate/hotel	3.122.256

b) Impegni di acquisto

La Società ha sottoscritto contratti di acquisto di ramo azienda. La società ha stipulato in data 16/07/2025 un contratto di leasing immobiliare per l'acquisizione dell'immobile di Phi Hotel Cavalieri sito in Bra (CN). Il contratto di leasing è stato stipulato con la società Alba Leasing Spa e si riportano di seguito le informazioni principali:

Valore totale locazione	4.103.416 Euro
Termine del contratto di leasing	01/07/2037
Debito residuo al 31/12/2025	2.989.487 Euro

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
Phi S.r.l.	43.617					

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)					74.606	
Thot S.r.l.			240.572			

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	2025
Consiglio di Amministrazione	315.287
Collegio Sindacale	33.534
Società di revisione	27.310

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	31/12/2025	31/12/2024
ATTIVITA' FINANZIARIE		
<i>Valutate al fair value con contropartita a CE:</i>		
Finanziamenti e crediti:		
Crediti commerciali	11.167.741	11.642.873
Crediti verso società del gruppo	240.572	240.572
Altre attività:		
Altre attività finanziarie e crediti non correnti	3.593	31.650
Altre attività correnti	2.168.066	996.051
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	8.282.247	7.854.634
Totale attività finanziarie	21.862.220	20.765.780
PASSIVITA' FINANZIARIE		
<i>Valutate al costo ammortizzato</i>		
Debiti commerciali	21.244.194	15.752.737
Debiti verso banche e istituti finanziari e altre passività finanziarie	15.535.189	7.335.164
Altre passività correnti	3.608.768	1.749.657
Totale passività finanziarie	40.388.151	24.837.559

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

Alla data di redazione del presente Bilancio, dopo la chiusura dell'esercizio 2025, si segnalano i seguenti fatti di rilievo:

- Investor & Industry Forum (30 gennaio 2026): la Società ha presentato al mercato i dati preconsuntivi 2025 e ha riconfermato le assumption del Piano Industriale 2025-2028 in occasione dell'Investor & Industry Forum organizzato presso il proprio Phi Hotel Piajo di Nembro (BG), alla presenza di investitori, istituti di credito, stampa e istituzioni.
- Accordo vincolante per l'acquisizione del Resort "Alla Corte delle Terme" di Viterbo (febbraio 2026): la Società ha annunciato il signing per l'acquisizione del ramo d'azienda relativo al resort quattro stelle "Alla Corte delle Terme" di Viterbo, contestualmente alla locazione dell'immobile presso cui il suddetto ramo d'azienda è esercitato.
- Closing dell'acquisizione del Resort "Alla Corte delle Terme" di Viterbo (13 marzo 2026): la Società ha completato il closing dell'acquisizione del ramo d'azienda relativo al resort quattro stelle "Alla Corte delle Terme" di Viterbo, che diventa la 18ª struttura del gruppo alberghiero Phi Hotels. L'operazione ha ampliato ulteriormente il perimetro del gruppo, portando il numero totale degli alberghi a 18 strutture attive, con ulteriori ricavi prospettici stimati su base annua.

- Nuove certificazioni di sistema: la Società ha conseguito la certificazione ISO 37001:2016 - Sistema di Gestione per la Prevenzione della Corruzione - e la certificazione ISO 27001:2022 - Sistema di Gestione della Sicurezza delle Informazioni, rafforzando ulteriormente il proprio framework di governance, compliance e sicurezza delle informazioni, coerentemente con il percorso di crescita responsabile intrapreso dalla Società Benefit.
- Accordo Vincolante per l'acquisizione dell'Hotel LA RUOTA di Pianfei (CN): la Società ha annunciato il Signing per l'acquisizione del Ramo d'Azienda relativo all'Hotel La Ruota di Pianfei (CN) e, contestualmente, la locazione in Rent To Buy per la parte immobiliare portando a 19 le strutture del proprio gruppo alberghiero Phi Hotels.

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.

40) Proposta di destinazione Risultato d'Esercizio

Il Consiglio di Amministrazione propone la copertura parziale della perdita d'esercizio pari a **Euro 2.634.838** mediante l'utilizzo della riserva straordinaria per Euro 1.787.853. Propone inoltre il riporto a nuovo della perdita residua per Euro 846.985.

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 2026

L'Amministratore Delegato



Ercolino Ranieri

XENIA HOTELLERIE SOLUTIONS S.p.A. Società Benefit

Euronext Growth Milan (XHS)

ISIN IT0005568487 • C.F. e P.IVA: 01691390692

REPORT INTEGRATO ESERCIZIO 2025**Sezione (A)**

Informativa Finanziaria

Sezione (B)

Informativa di Sostenibilità (ESG)

Guardiagrele, 25 marzo 2026

La Relazione sulla Gestione è parte essenziale del Bilancio al 31/12/2025 di Xenia S.p.A. Società Benefit ("Xenia" o "Società"), ed è redatta in forma di "Report Integrato" su base volontaria. In particolare, la stessa si compone di due sezioni:

Sezione (A) - Informativa Finanziaria: tale sezione è redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile;

Sezione (B) - Informativa di Sostenibilità: tale sezione è redatta su base volontaria in accordo ai principi contabili ESRS.

La Società è quotata in Borsa Italiana nel segmento EGM (Euronext Growth Milan) a decorrere dal 6 novembre 2023. Il codice ISIN è IT0005568487 e il ticker XHS.

SEZIONE (A) – INFORMATIVA FINANZIARIA**1. PREMESSA****1.1 SINTESI DELL'ESERCIZIO 2025 E LETTURA DEI RISULTATI**

Il 2025 è stato un anno di forte accelerazione del percorso di crescita per acquisizioni pianificato da Xenia, nel corso del quale la Società ha compiuto scelte coerenti con gli obiettivi del Piano Industriale 2025-2028, operando con una velocità e un'intensità superiori alle previsioni iniziali.

La Società ha portato a 17 il numero degli alberghi operanti sotto il brand Phi Hotels, completato l'acquisizione del Gruppo Italica Turismo, integrato un operatore incoming e investito in modo significativo nella propria struttura interna, incrementando il personale e le tecnologie necessarie a sostenere e gestire la crescita.

Il risultato economico dell'esercizio registra una perdita netta di circa € (2,6) milioni e un EBITDA pari a €0,8 milioni. Questo risultato non riflette un deterioramento strutturale della redditività della Società, bensì è la fisiologica rappresentazione di un insieme di fattori – in parte pianificati, in parte legati alle modalità e ai tempi con cui le operazioni acquisitive si sono concretizzate – che hanno determinato un disallineamento tra i costi sostenuti nel corso dell'esercizio e i ricavi che da essi si genereranno nei periodi successivi.

L'esercizio 2025 - al netto di tali disallineamenti - è stato più che coerente con la traiettoria del Piano Industriale 2025-2028 della Società, elaborato con Kearney e presentato a Milano il 22 gennaio 2025 in un evento pubblico, senza che ciò possa essere inteso come la sua validazione implicita.

2. STORIA AZIENDALE, CONTESTO DI BUSINESS E SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ

L'origine delle attività risale al 1991 in forma individuale. La Società è stata fondata nel 1992 da Ercolino Ranieri con il nome di Seneca, con oggetto sociale la fornitura di servizi e consulenza alle aziende e agli operatori di settore per la ricerca di soluzioni hospitality.

Milestones – Tappe Principali

- 1991 | Ercolino Ranieri avvia la sua attività nel settore dell'Accommodation.
- 1992 | Nasce Seneca S.p.A. per la consulenza e la gestione dei servizi di viaggio.
- 1994 | Estensione all'attività di consulenza alberghiera.
- 1996 | Espansione nel Business Travel con divisione dedicata e sistema IT proprietario.
- 1998 | Collaborazione con il Dipartimento di Scienze Statistiche dell'Università di Bologna; nasce Thot S.r.l.
- 2011 | Ingresso nella distribuzione mondiale via GDS (Amadeus, Sabre, Travelport); lancio XENIAtoBOOK®.
- 2015 | La Società prende il nome di Xenia S.p.A. Nasce il brand Phi Hotels.
- 2019 | Phi Hotels conta 6 strutture alberghiere in gestione diretta.
- 2023 | A marzo Xenia diventa B Corp. Il 6 novembre 2023 Xenia si quota su Euronext Growth Milan.
- 2024 | Acquisizione di tre alberghi e apertura di un quarto in partnership con la Piccola Casa della Divina Provvidenza-Cottolengo.
- 2025 | Acquisizione di sei alberghi e un Apartment Hotel; incorporazione del Gruppo Italica Turismo. Phi Hotels raggiunge 17 strutture al 31/12/2025.
- 2026 | Acquisizione "Alla Corte delle Terme" di Viterbo (27/02/2026) e Hotel La Ruota di Pianfei (13/03/2026): 19 strutture totali.

Oggi, la Società si propone come piattaforma industriale integrata dell'hospitality dedicata principalmente alle destinazioni *Tier 2*.

Struttura di Governance

Consiglio di Amministrazione (10 membri, 7 indipendenti): Marcello Valenti (Presidente), Ercolino Ranieri (AD), Maria Di Rosato, Giulio Caso, Ermando Bozza, Stefano Crocetta, Fulvia Tesio, Cristina Sgubin, Vanessa Sobrero, Francesco Amicucci.

Collegio Sindacale: Venanzio Paciocco (Pres.), Antonino Ianieri, Francesco Cancelli. | Organismo di Vigilanza: Luigi Pecorario (Pres.), Francesco De Luca, Marco Giuliani. | Revisore Legale: KPMG S.p.A. (incarico 2025-2027).

Struttura Azionaria

Azionista	N° Azioni	Capitale sociale (%)
PHI S.r.l. (detenuta da Ercolino Ranieri al 100%)	2.244.000	69,71%
Ercolino Ranieri (diretto)	156.000	4,85%
Invitalia S.p.A. (Fondo Cresci al Sud)	285.000	8,85%
Mercato (flottante)	534.000	16,59%
Totale	3.219.000	100,00%

3. ANDAMENTO COMPLESSIVO DELLA SOCIETÀ

ANDAMENTO OPERATIVO 2025 – PRINCIPALI KPI			
Indicatore	2024	2025	Variazione
a ACCOMMODATION			
Ricavi totali	€43,7M	€50,8M	+16,12%
Nota	Crescita organica + consolidamento clienti in portafoglio. Mancato contributo del Tour Operator incoming acquisito con Italica (~€10M)*		
b PHI HOTELS			
Ricavi totali	€13,4M	€21,3M	+58,61%
GOP USALI (Gross Operating Profit)	€1,5M	~€2,8M	+87%
TRevPor (ricavo medio per stanza)	€120,38	€138,63	+15,0%
Quality Index (soddisfazione ospiti)	8,6 / 10	8,8 / 10	+0,2 pt
Nota	La crescita include il contributo delle nuove acquisizioni 2025 (~€5,4M) e la crescita organica like-for-like (€15,9M). Mancato contributo strutture ex Italica (~€14M)*		
c RICAVI TOTALI CONSOLIDATI			
Ricavi totali Gruppo	€57,2M	€72,1M	+25,7%
Nota	I ricavi 2025 non includono il contributo del Gruppo Italica Turismo (closing ottobre 2025). Con apporto pieno di Italica, i ricavi prospettici aggregati superano €96M su base annua.		

TRevPor: Total Revenue Per Occupied Room — equivalente al RevPAR esteso a tutti i servizi venduti. GOP USALI: Gross Operating Profit secondo lo standard USALI (Uniform System of Accounts for the Lodging Industry). Quality Index: media ponderata delle recensioni degli ospiti su tutte le strutture Phi Hotels.

(*) Stime sulla base di elementi gestionali non direttamente amministrati e rilevati nel contesto del Contratto di Management stipulato estemporaneamente prima dell'Operazione con il Gruppo Italica.

Tutti i business hanno performato con incrementi significativi nel corso dell'esercizio 2025 portando i ricavi complessivi a crescere di oltre il 25% rispetto al 2024, pur non avendo beneficiato dell'apporto del Gruppo Italica Turismo il cui closing è avvenuto a fine ottobre anziché a inizio estate 2025.

L'Accommodation ha realizzato €50,8M di ricavi, in crescita del 16,12% rispetto al 2024. Phi Hotels ha realizzato ricavi per €21,285M con una crescita del 58,61% rispetto al 2024. Il GOP USALI è di circa +€2,8M (vs €1,5M del 2024). Il TRevPor è passato da €120,38 del 2024 a €138,63 del 2025 (+15%). Il riconoscimento qualitativo del servizio è cresciuto da 8,6 a 8,8.

La tabella precedente riassume i principali indicatori operativi per linea di business.

4. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE L'ESERCIZIO

- Gennaio 2025 – Presentazione Piano Industriale 2025-2028 (Hotel Principe di Savoia, Milano; Kearney + Nomisma).
- Acquisizione ramo d'azienda Phi Hotel Pajo di Nembro (BG).
- Acquisizione ramo d'azienda Phi Hotel Palio di Asti con contratto Rent-To-Buy.
- Apertura Phi Apartments di Nembro (BG).
- Acquisizione del Gruppo Italica Turismo: 4 strutture alberghiere + Tour Operator Incoming internazionale. Closing: ottobre 2025.
- Governance: nomina Dott.ssa Fulvia Tesio (aprile) e Dott.ssa Cristina Sgubin (maggio, in sostituzione dell'Avv. Francesca Pace).
- Certificazione ISO 27001:2022 (Sicurezza delle Informazioni).

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

- 30 gennaio 2026 – Investor & Industry Forum (Phi Hotel Pajo, Nembro): presentazione dati preconsuntivi 2025 e riconferma Piano Industriale 2025-2028.
- 27 febbraio 2026 – Signing acquisizione "Alla Corte delle Terme" (Viterbo): +€2,5M ricavi prospettici, EBITDA ~10%. Phi Hotels: 18 strutture.
- 13 marzo 2026 – Acquisizione Hotel La Ruota (Pianfei): Phi Hotels sale a 19 strutture.

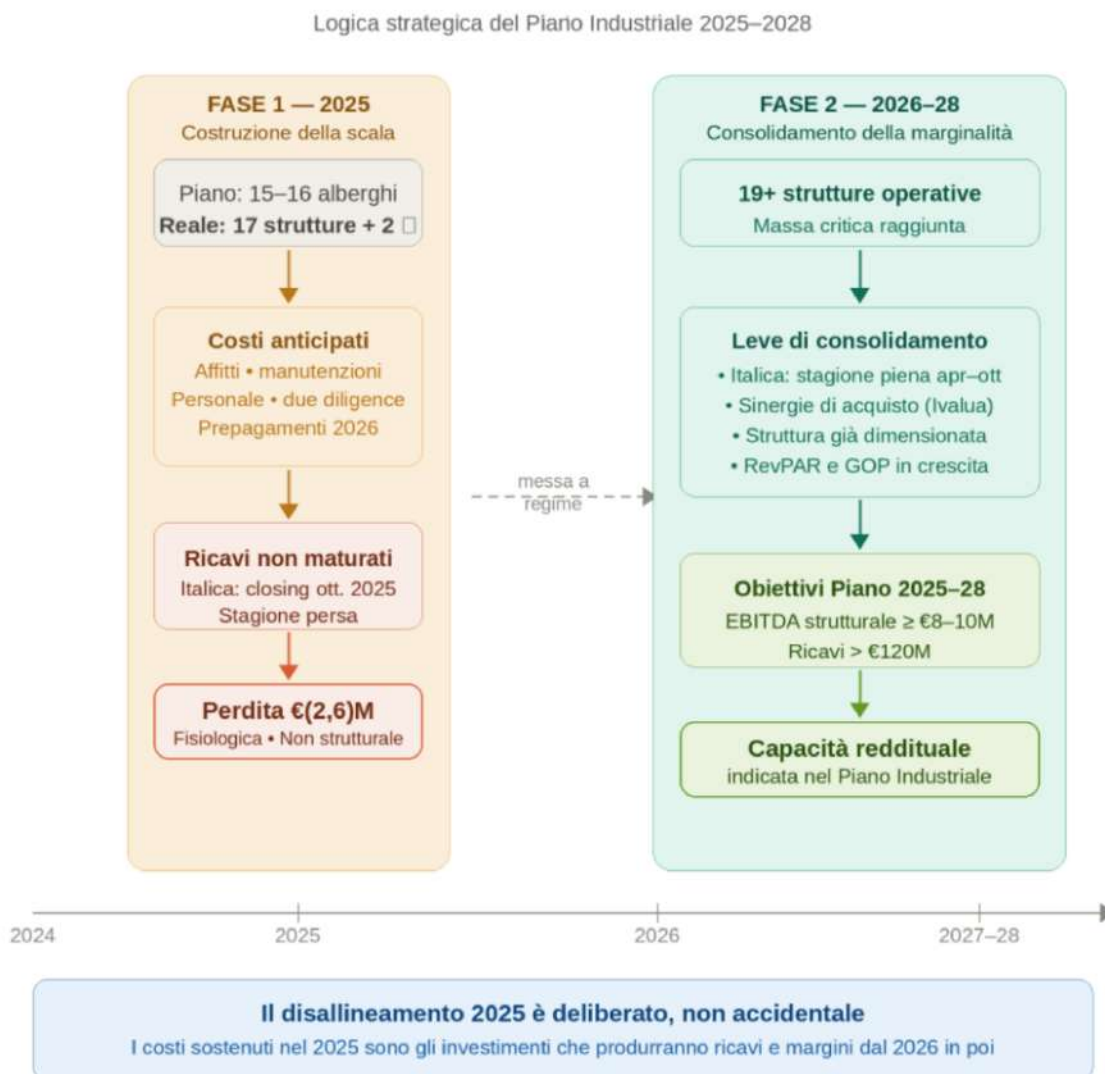
6. IL CONTESTO DELLE SCELTE STRATEGICHE E IL RISULTATO 2025

6.1 Crescita deliberatamente accelerata

Il risultato economico dell'esercizio 2025 va letto nel contesto di un anno nel quale la Società ha scelto consapevolmente di accelerare sulla crescita dimensionale prima di dedicarsi al consolidamento della marginalità, coerentemente con la logica che guida il Piano Industriale 2025-2028.

Il Piano prevedeva di chiudere il 2025 con 15-16 alberghi e con l'integrazione di un operatore incoming verticale di media dimensione. La Società ha invece chiuso l'esercizio con 17 strutture e con almeno altre due operazioni già sostanzialmente definite e con l'integrazione di un operatore incoming di dimensione maggiore. Questa accelerazione, pur positiva nella sua natura

strategica, ha comportato un livello di costi anticipati superiore a quanto pianificato, in un anno nel quale le contribuzioni di ricavo di alcune acquisizioni non potevano ancora manifestarsi pienamente.



6.2 Investimenti nella Struttura Interna

Per sostenere la crescita, la Società ha investito in modo significativo nella propria struttura interna. Gli investimenti hanno riguardato: tecnologie necessarie a gestire un portafoglio di attività sensibilmente più ampio (software supply chain Ivalua) per €150K, marketing €65K, compliance €81K, personale di struttura €524K. Si tratta di costi che producono valore nel medio periodo e che, per loro natura, precedono temporalmente le efficienze operative che ne derivano.

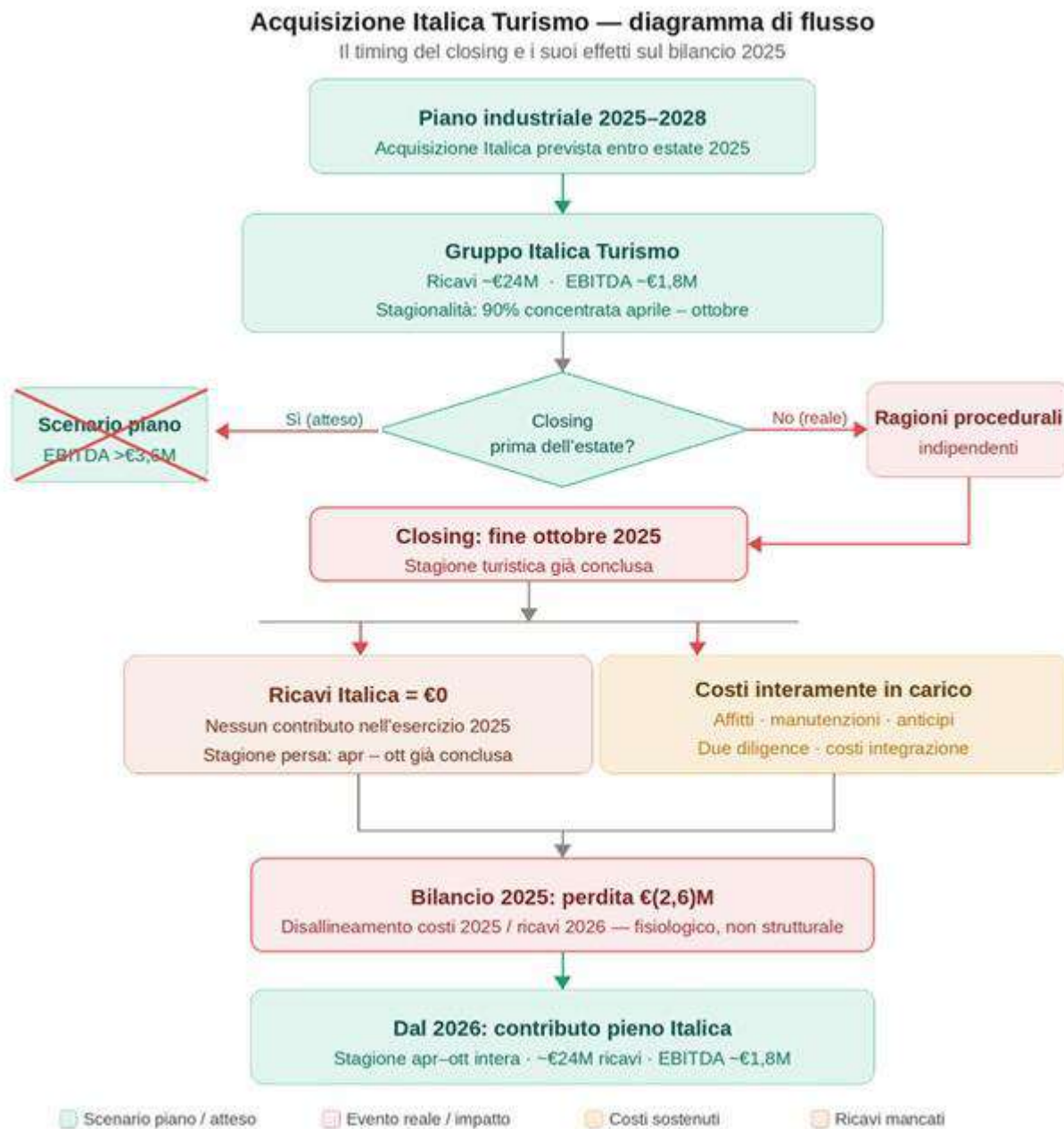
6.3 Fattore Timing dell'Acquisizione del Gruppo Italica Turismo

L'operazione industriale del 2025 è stata quella che ha visto l'acquisizione del Gruppo Italica Turismo, il quale consolida circa € 24M di ricavi annui, con un EBITDA Scenario Gestionale ~€1,8M, e con una forte stagionalità concentrata al 90% nel periodo aprile-ottobre.

Il piano industriale prevedeva che il closing di questa operazione avvenisse prima dell'estate 2025.

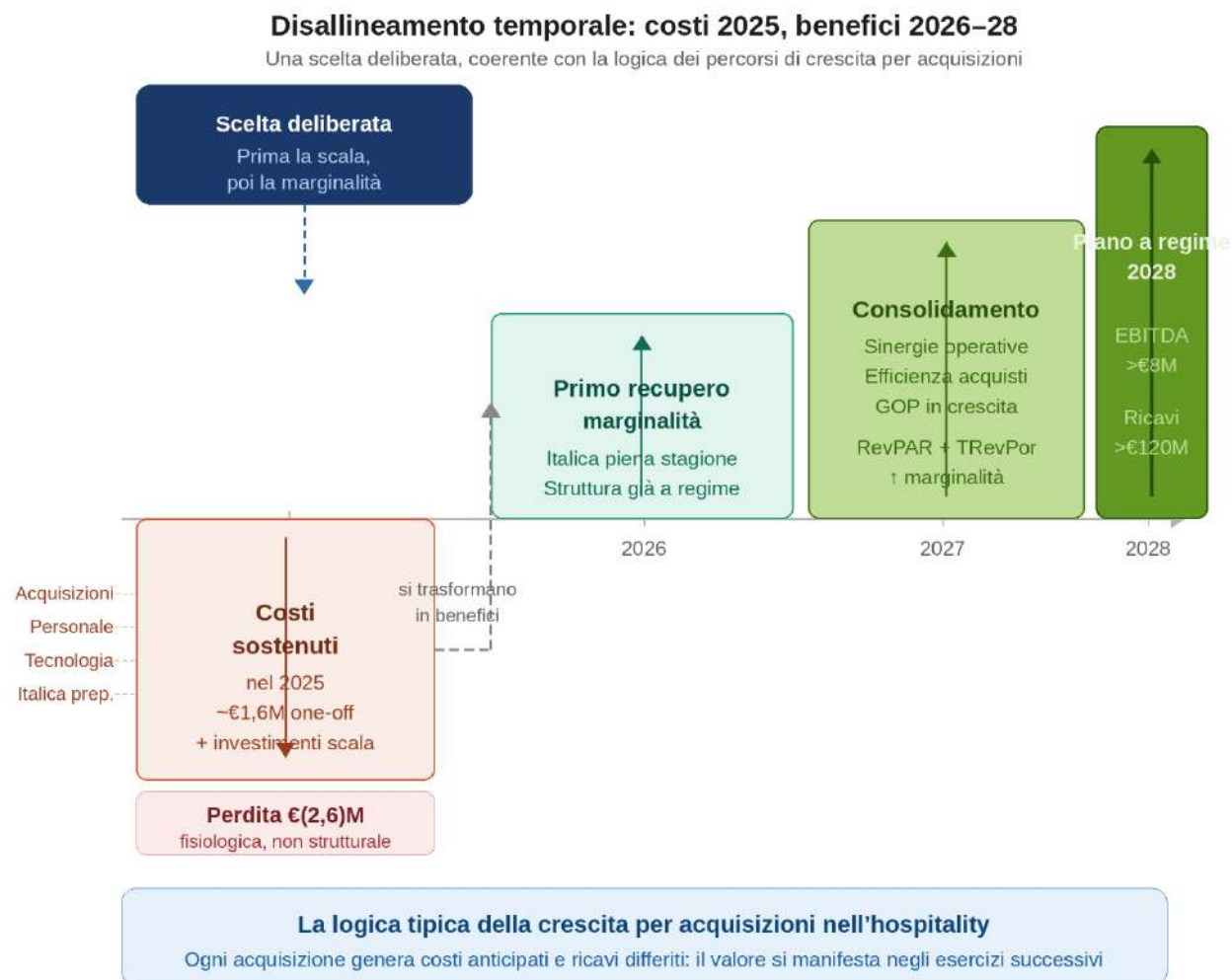
Per ragioni procedurali indipendenti dalla volontà della Società – il closing è avvenuto a fine ottobre 2025, a stagione turistica ormai conclusa.

Il bilancio 2025 ha quindi assorbito tutti i costi legati all'acquisizione e alla preparazione per la stagione 2026 (manutenzioni, affitti, anticipi di servizi) senza alcun contributo di ricavo nell'esercizio.



6.4 Logica Complessiva: Prima la Scala, poi la Marginalità

L'insieme di questi fattori conferma che la Società si è orientata verso una costruzione più decisa della scala che resta necessaria per un consolidamento della marginalità più efficace, in coerenza con la strategia dichiarata e con le logiche tipiche dei percorsi di crescita per acquisizioni nel settore hospitality.



7. RISULTATO ECONOMICO 2025

7.1 Andamento Economico Complessivo

Si riporta di seguito il Conto Economico riclassificato confrontato con il 2024.

La crescita dei ricavi già illustrata nei precedenti capitoli conferma la scalabilità e la robustezza del modello di business. Gli ammortamenti crescono in misura fisiologica con le acquisizioni della linea di business Phi Hotels.

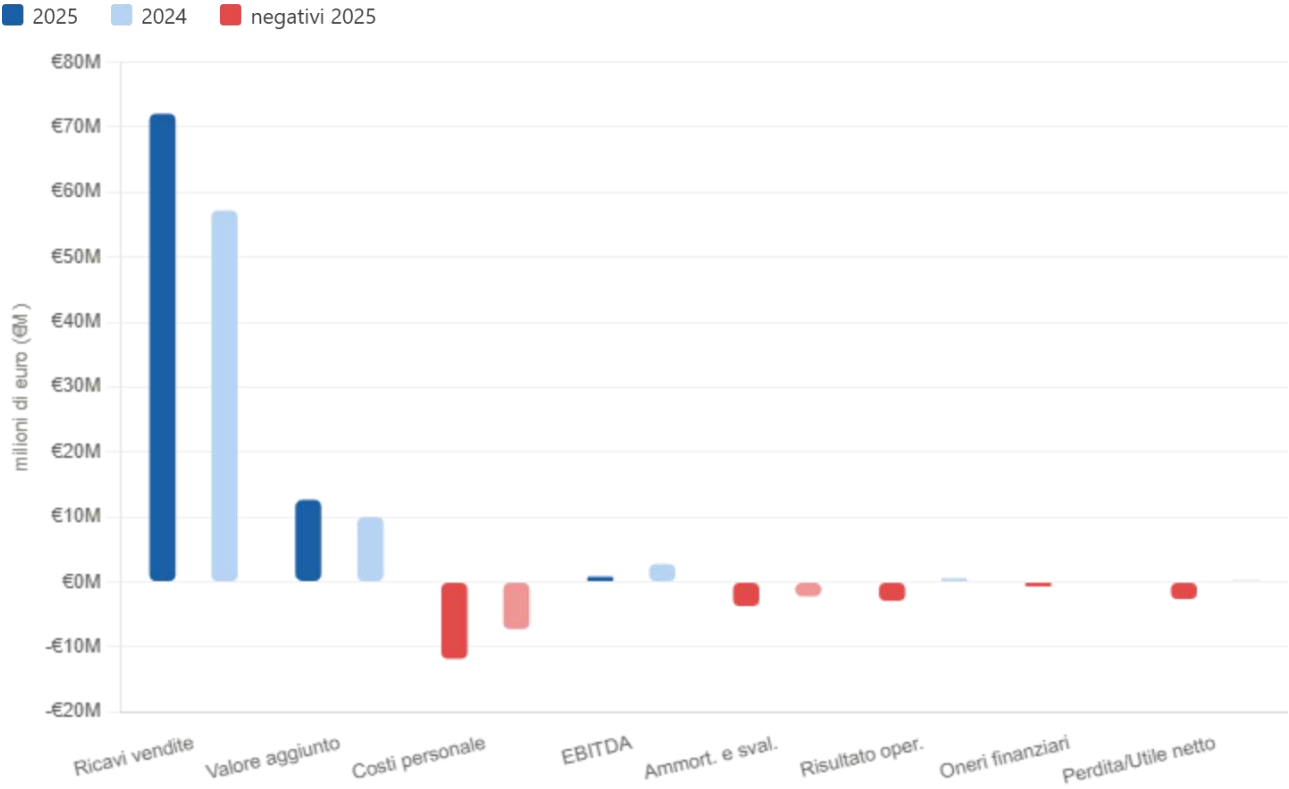
I costi del personale, al netto di quanto rappresentato nel punto 6.2, sono consequenziali all'incremento del numero di alberghi e del tour operator acquisito.

L'incremento dei costi esterni è riconducibile all'incremento del fatturato.

La struttura del conto economico complessivo è coerente con la fase di crescita e acquisitiva che ha caratterizzato l'esercizio 2025.

CONTO ECONOMICO	2025 (€)	2024 (€)	Variazione
Ricavi delle vendite	72.083.910	57.167.845	14.916.065
Altri ricavi e proventi	222.075	137.966	84.109
Costi esterni	(59.670.141)	(47.323.685)	12.346.456
Valore Aggiunto	12.635.844	9.982.126	2.653.718
Costi del personale	(11.824.026)	(7.238.013)	4.586.013
EBITDA Riportato	811.818	2.744.113	(1.932.295)
Ammortamenti e svalutazioni	(3.707.826)	(2.188.155)	1.519.671
Risultato Operativo (EBIT)	(2.896.008)	555.958	(3.451.966)
Proventi/(oneri) finanziari	(647.880)	(126.380)	(438.056)
Risultato ante imposte	(3.460.446)	429.577	(3.890.023)
Imposte	(825.606)	252.723	(1.078.329)
Utile netto / (Perdita netta)	(2.634.840)	176.855	(2.811.694)

Ricavi 2025 €72,1M +26,1% vs 2024	Valore aggiunto €12,6M +26,6% vs 2024	EBITDA riportato €0,8M -70,4% vs 2024	Perdita netta -€2,6M vs +€0,2M 2024
--	--	--	--



7.2 Bridge EBITDA 2024 → 2025 (Waterfall Analysis)

Quale ulteriore elemento di valutazione del contesto, del risultato e della dinamica complessiva caratterizzante l'esercizio 2025, si illustrano, con maggiore dettaglio, i driver che spiegano la variazione dell'EBITDA dall'esercizio 2024 al 2025, distinguendo tra componenti ricorrenti, investimenti deliberati e fattori non ricorrenti anche legati al timing dell'Operazione Italica.

Questa informazione è fornita al fine di chiarire meglio la ragione prevalente - ma non esclusiva - del disallineamento nell'esercizio ed è evidentemente una rappresentazione di uno scenario derivante da assunzioni ragionevoli ma non certe.

Non si deve intendere - quindi - tale informazione come una integrazione della realtà ma esclusivamente come un diverso parametro ed un supporto alla comprensione della dinamica del conto economico 2025 affinché, la complessiva lettura sia del bilancio quanto della presente relazione, possano fornire la rappresentazione più concreta della realtà.

La tesi, secondo la quale il disallineamento nel timing di alcune acquisizioni ha determinato il risultato di esercizio 2025, è considerata ragionevole ed anche immediata nella sua comprensione. Non intende essere, tuttavia, un elemento sostitutivo della conclusione formale dell'esercizio 2025 come rappresentato, né delle sue componenti qualitative e quantitative.

7.3 EBITDA Storico Rettificato – Riconciliazione

Con la premessa che la normalizzazione dell’EBITDA non è sostitutiva dell’EBITDA riportato, la redditività è stata riclassificata sulla base del più ovvio processo di normalizzazione degli effetti delle operazioni straordinarie del 2025 laddove queste si fossero completate nei timing previsti.

L’EBITDA Storico Rettificato è calcolato come EBITDA riportato, rettificato per eliminare l’effetto dei seguenti elementi non ricorrenti o non rappresentativi della performance ordinaria:

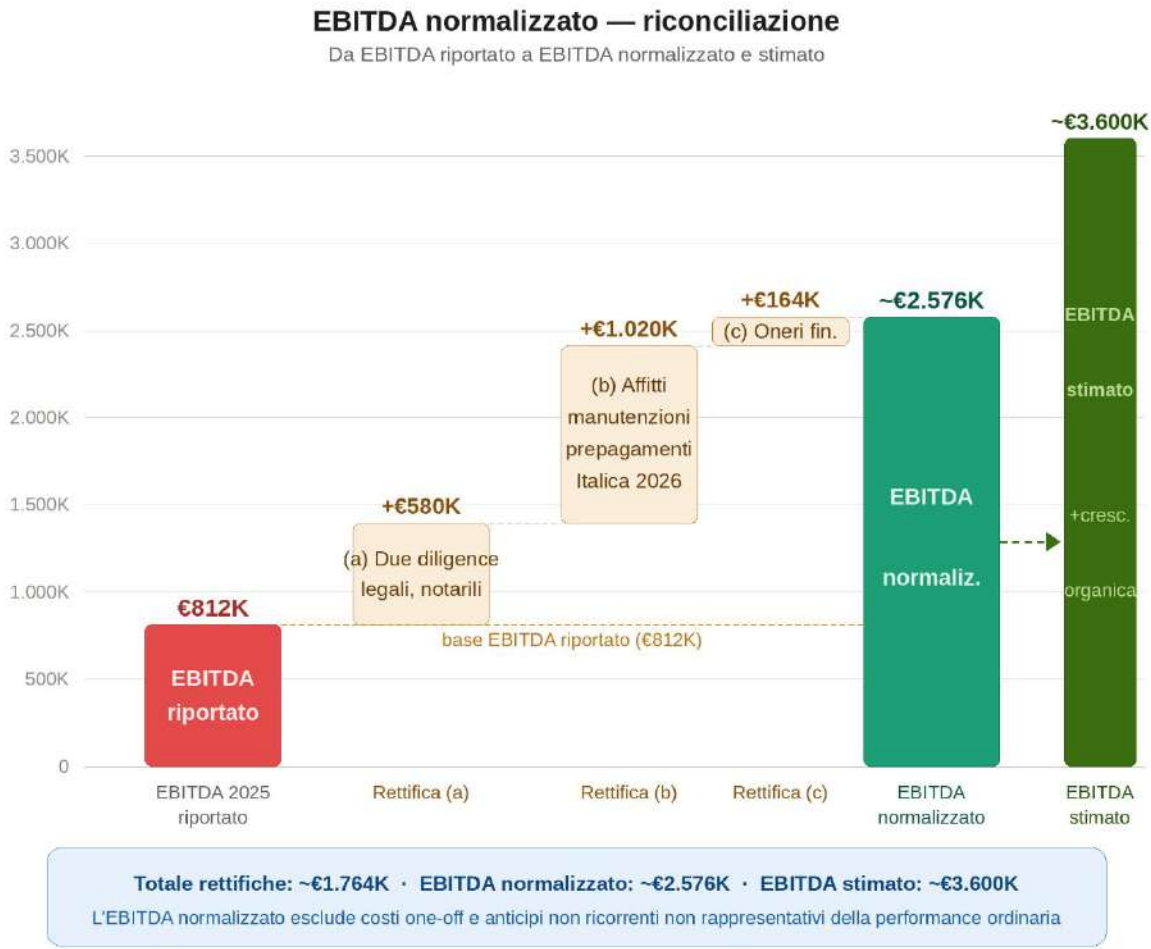
- (a) Costi di acquisizione one-off (due diligence, consulenze legali, oneri notarili): ~€580K
- (b) Costi di preparazione strutture Italica per stagione 2026 (affitti post-closing, manutenzioni, prepagamenti): ~€1.020K
- (c) Maggiori oneri finanziari connessi al finanziamento dell’acquisizione di Italica: ~€164K

Totale rettifiche: ~€1.764K | EBITDA di Bilancio: €812K | EBITDA Storico Rettificato: ~€2.576K

Considerando la crescita organica attesa dei business già consolidati: EBITDA scenario gestionale: ~€3.600K

EBITDA 2025 Scenario Gestionale (escl. effetti one-off Italica)	~3.600
--	---------------

(*) Stima elaborata dalla Società sulla base dei dati gestionali. L’EBITDA Storico Rettificato esclude i costi non ricorrenti di acquisizione e i costi anticipati per la stagione 2026 attribuibili all’Operazione Italica.



7.4 Principali Indicatori Economici

Indicatore	2025	2024	Variazione
ROE Netto	-79,86%	2,91%	-82,77%
ROE Lordo	-104,89%	7,06%	-111,95%
ROI Netto	1,48%	7,49%	-6,01%
ROS	-4,01%	0,99%	-4,99%
OF/Debito bancario	3,22%	3,34%	-0,12%
EBITDA Margin (riportato)	1,1%	4,8%	-3,7%

8. ANALISI DEI COSTI PRINCIPALI

Nel 2025 una parte rilevante dei costi sostenuti è da considerarsi non ricorrente o anticipata rispetto alle relative contribuzioni di ricavo. I costi del personale sono cresciuti da €7,2M a €11,8M (+€4,6M), riflettendo sia l'ampliamento del perimetro operativo, sia gli investimenti nella struttura organizzativa necessaria a gestire e coordinare un gruppo sensibilmente più grande. I costi esterni sono cresciuti da €47,3M a €59,7M (+€12,3M), in larga parte per effetto delle acquisizioni e dei costi connessi alla preparazione delle strutture per la stagione 2026.

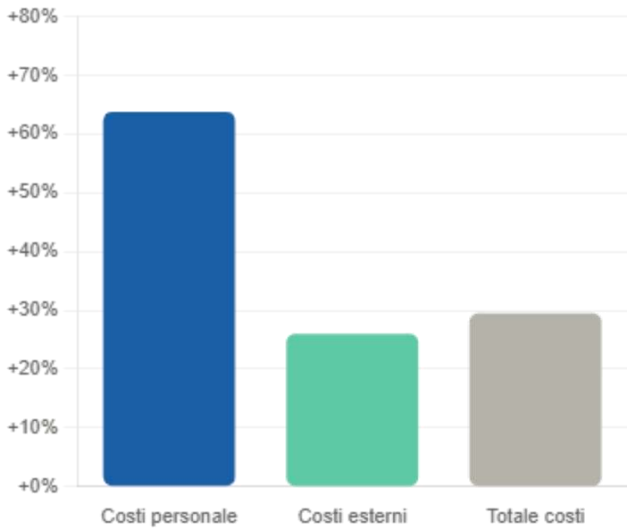


■ Costi del personale ■ Costi esterni — acquisizioni e perimetro ■ Costi esterni — preparazione stagione 2026

Composizione dell'incremento totale +€16,9M



Crescita % per voce (2024 → 2025)



Nota: i costi del personale (+63,8%) riflettono l'investimento nella struttura organizzativa per gestire un gruppo sensibilmente più grande. I costi esterni (+26,0%) includono i costi connessi alle acquisizioni e alla preparazione delle strutture Italica per la stagione 2026 — componenti in larga parte non ricorrenti.

9. DATI PATRIMONIALI E POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

9.1 Situazione Patrimoniale

ATTIVO	31/12/2025 (€)	31/12/2024 (€)	Variazione (€)
Capitale immobilizzato	53.380.025	25.285.753	28.094.273
Rimanenze di magazzino	360.324	108.980	251.344
Crediti commerciali e altri	15.712.405	14.677.406	1.034.999
Attività d'esercizio a breve termine	16.072.729	14.786.386	1.286.342
CAPITALE INVESTITO	69.452.753	40.072.139	28.764.165

PASSIVO	31/12/2025 (€)	31/12/2024 (€)	Variazione (€)
Debiti commerciali	21.244.194	15.752.737	5.491.457
Passività operative a breve termine	25.211.961	17.762.505	7.449.456
Capitale d'esercizio netto	(9.139.232)	(2.976.119)	(6.163.114)
Patrimonio netto	3.382.647	6.081.937	(2.699.291)
PFN (breve termine)	280.869	(3.527.360)	--
PFN (medio-lungo termine)	28.285.083	18.380.575	19.704.503
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	69.092.753	40.072.139	29.020.614

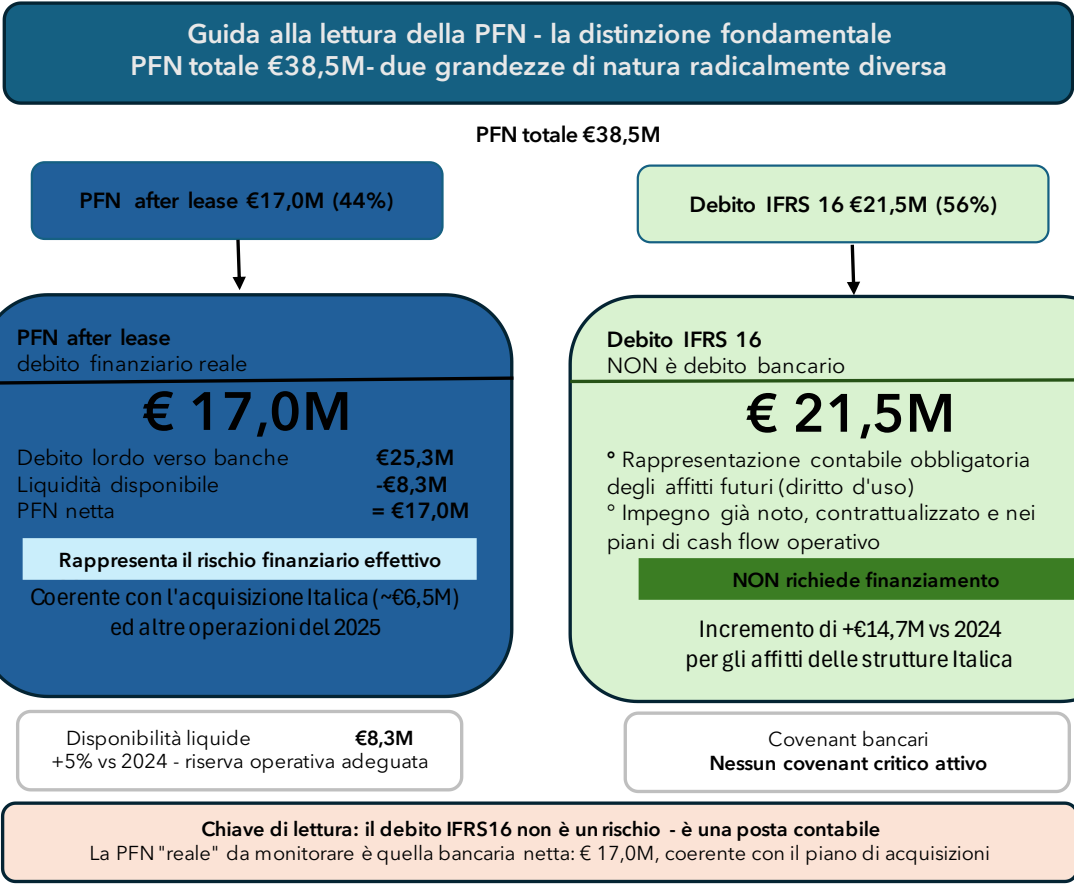
9.2 Analisi della Posizione Finanziaria Netta – Come Leggerla Correttamente

 Guida alla lettura della PFN – La distinzione fondamentale

La PFN totale di €38,5M si compone di due grandezze di natura radicalmente diversa:

- PFN AFTER LEASE (€17,0M): il debito finanziario reale verso banche, al netto della liquidità (€8,3M). Questo è il debito che richiede rifinanziamento e che rappresenta il rischio finanziario effettivo. È coerente con il costo di acquisizione di Italica (~€6,5M) e delle altre operazioni.
- DEBITO IFRS 16 (€21,5M): non è debito bancario. È la rappresentazione contabile obbligatoria degli affitti futuri degli immobili acquisiti (diritti d'uso). È un impegno già noto, contrattualizzato e inserito nei piani di cash flow operativo. NON rappresenta un rischio di rifinanziamento.

Disponibilità liquide: €8,3M (+5% vs 2024) – riserva operativa adeguata. Nessun covenant critico attivo.



POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (€ migliaia)	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debito bancario lordo	22.308	11.421	10.887
(-) Disponibilità liquide	(8.364)	(7.966)	(398)
PFN Bancaria Netta (after lease)	17.017	3.455	10.489
Debito IFRS 16 (diritto d'uso)	21.522	4.926	19.495
PFN Totale (incl. IFRS 16)	38.539	8.381	29.984

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (AFTER LEASE)	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Attività finanziarie a breve termine	-	-	-
Attività finanziarie a breve termine (A)	-	-	-
Depositi bancari	8.261.701	7.793.889	467.813
Denaro e altri valori in cassa	20.546	60.746	(40.200)

Disponibilità liquide (B)	8.282.247	7.854.634	427.613
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	4.433.772	2.599.882	1.833.890
Quota a breve di finanziamenti	-	140.000	(140.000)
Quota a breve di debiti Rent To Buy	260.000	275.000	(15.000)
Quota a breve di debiti Leasing	181.406	-	181.406
Debiti finanziari a breve termine (C)	4.875.178	3.014.882	1.860.296
Posizione finanziaria netta a b.t. (D=C-B-A)	3.407.069	4.839.752	(1.432.683)
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	11.101.417	4.735.283	6.366.134
Quota a lungo debiti Rent To Buy	6.514.878	8.046.077	(1.531.199)
Quota a lungo di debiti Leasing	2.808.081	-	2.808.081
Posizione finanziaria netta a m.l.t. (E)	20.424.376	12.781.360	7.643.016
Posizione finanziaria netta (F=D+E)	17.017.307	7.941.608	9.075.699

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (IFRS16 inclusa)	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Attività finanziarie a breve termine	-	-	-
Attività finanziarie a breve termine (A)	-	-	-
Depositi bancari	8.261.701	7.793.889	467.813
Denaro e altri valori in cassa	20.546	60.746	(40.200)
Disponibilità liquide (B)	8.282.247	7.854.634	427.613
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	4.433.772	2.599.882	1.833.890
Quota a breve di finanziamenti	-	140.000	(140.000)
Quota a breve di debiti IFRS16	3.687.938	1.312.393	2.375.545
Quota a breve di debiti Rent to buy	260.000	275.000	(15.000)
Quota a breve di debiti Leasing	181.406	-	181.406
Debiti finanziari a breve termine (C)	8.563.116	4.327.275	4.235.841
Posizione finanziaria netta a b.t. (D=C-B-A)	(280.869)	3.527.360	(3.808.228)
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	11.101.417	4.735.283	6.366.134
Quota a lungo di finanziamenti	-	-	-
Quota a lungo di debiti IFRS16	17.833.707	5.468.419	12.365.288
Quota a lungo di debiti Rent to buy	6.514.878	8.046.077	(1.531.199)
Quota a lungo di debiti Leasing	2.808.081	-	2.808.081
Posizione finanziaria netta a m.l.t. (E)	38.258.083	18.249.779	20.008.303
Posizione finanziaria netta (F=D+E)	38.538.952	14.722.420	23.816.532

Tabella di Sintesi della Posizione Finanziaria Netta

Voce	31/12/2025 (€)	31/12/2024 (€)	Variazione (€)	Var. %
Disponibilità liquide (B)	8.282.247	7.854.634	427.613	5%
Debiti finanziari a breve (C) – incl. IFRS16	8.563.116	4.327.275	4.235.841	98%
PFN a breve (D = C-B)	(280.869)	3.527.360	(3.808.228)	–
PFN a medio-lungo termine (E) – incl. IFRS16	38.258.083	18.249.779	20.008.303	110%
PFN TOTALE INCLUSA IFRS16 (F = D+E)	38.538.952	14.722.420	23.816.532	161%
di cui: debiti IFRS16 (leasing)	21.521.645	6.780.812	14.740.833	217%
PFN AFTER LEASE (escl. IFRS16)	17.017.307	7.941.608	9.075.699	114%

10. INVESTIMENTI

Nel corso dell'esercizio i principali investimenti hanno riguardato le acquisizioni dei nuovi Phi Hotels e del Gruppo Italica Turismo e il rafforzamento della struttura tecnologica e organizzativa interna (software supply chain Ivalua, sistemi Accommodation, marketing digitale, piano decarbonizzazione, compliance, personale).

11. ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

Xenia ha proseguito nell'implementazione di integrazioni tecnologiche sia nella linea di business Phi Hotels, sia nell'Accommodation. Oltre al miglioramento dei supporti digitali sono stati sviluppati ulteriormente i sistemi di analisi e controllo interno.

12. RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Non ci sono stati rapporti commerciali con la società Thot S.r.l. I rapporti con Xenia Balkan Sh.p.k. sono non rilevanti da un punto di vista dimensionale e fanno riferimento a forniture di servizi; si rimanda alle Note Esplicative.

13. INFORMAZIONI RELATIVE AI RISCHI E ALLE INCERTEZZE (ART. 2428 C.C.)**Rischio Dimensionale**

Nel settore in cui la Società opera, la dimensione aziendale è determinante per la capacità competitiva e la marginalità. Nonostante la crescita registrata nel 2025, la Società ha l'esigenza di ampliare ulteriormente il proprio perimetro in linea con il Piano 2025-2028.

Rischio Commerciale

Il rischio commerciale è mitigato dall'attenta osservazione dei contesti competitivi. Gli eventi geopolitici e le evoluzioni tecnologiche accelerate incrementano il livello di incertezza del contesto di mercato.

Rischio Tecnologico e Cyber Security

Il settore turistico presenta un'elevata esposizione all'innovazione tecnologica. La Società investe continuamente nella sicurezza informatica e nell'evoluzione dei sistemi IT, con particolare attenzione alla protezione dei dati (ISO 27001:2022).

Rischio Finanziario

I potenziali incrementi dei tassi per i finanziamenti potrebbero determinare conseguenze sugli esercizi futuri. Il corretto mix delle fonti di finanziamento e l'assenza di Covenant particolarmente pressanti hanno tuttavia sostenuto positivamente la crescita. Non si sono registrate criticità con il sistema creditizio.

Rischio Reputazionale

La diffusione di notizie o informazioni – vere o false – attraverso media e social può determinare immediati effetti negativi. La Società opera con la massima trasparenza e vigilanza.

Rischi Emergenti

I cambiamenti repentini e strutturali dei business, della tecnologia così come del quadro normativo possono essere elementi costitutivi di rischi emergenti difficili da prevedere.

14. SULLA CONTINUITÀ AZIENDALE

Alla data della presente Relazione, la Società non presenta criticità o rischi tali da compromettere la continuità aziendale.

15. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il 2026 rappresenta il primo esercizio in cui la Società stima di realizzare un primo recupero della redditività, derivante anche dalla messa a regime delle acquisizioni effettuate nel 2025. Il contributo economico dell'operazione di acquisizione del Gruppo Italice Turismo – assente in forma sostanziale nel bilancio 2025 – sarà visibile nella sua interezza a partire dall'anno in corso, con il pieno apporto della stagione turistica aprile-ottobre.

Come già comunicato al mercato in occasione dell'Investor & Industry Forum del 30 gennaio 2026, la Società intende proseguire con la crescita per linee esterne e massimizzare e consolidare i contributi delle acquisizioni già effettuate. Il Piano Industriale 2025-2028 è confermato.

16. PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Il Consiglio di Amministrazione propone la copertura parziale della perdita d'esercizio pari a Euro 2.634.838 mediante l'utilizzo della riserva straordinaria per Euro 1.787.853. Propone inoltre il riporto a nuovo della perdita residua per Euro 846.985.

SEZIONE (B) INFORMATIVA DI SOSTENIBILITÀ

1. INFORMAZIONI ATTINENTI AI TEMI SOCIALI E DI SOSTENIBILITÀ, INCLUSA LA RELAZIONE DI IMPATTO

Nel dossier di bilancio 2025 la Rendicontazione di sostenibilità è inserita all'interno della Relazione sulla gestione, configurando un Report integrato che consente una lettura armonizzata delle informazioni economico-finanziarie e di sostenibilità.

Tale impostazione rappresenta un'evoluzione rispetto agli esercizi precedenti e testimonia un rafforzamento complessivo del sistema di rendicontazione della Società, attraverso il consolidamento dell'informativa non finanziaria e del sistema di disclosure ESG, in coerenza con il percorso di progressivo allineamento al contesto normativo europeo introdotto dalla Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) e ai relativi European Sustainability Reporting Standards (ESRS) in forze all'anno fiscale 2025.

La Società ha scelto di intraprendere tale percorso, su base volontaria, con l'obiettivo di rafforzare la qualità, la comparabilità e la solidità del proprio sistema informativo ESG, nonché di accrescere la trasparenza nei confronti degli stakeholder istituzionali, finanziari e industriali. In tale ambito è stata condotta un'Analisi di Doppia Rilevanza (pag. 30), sviluppata attraverso attività di stakeholder engagement, analisi della catena del valore e valutazione degli impatti, dei rischi e delle opportunità. Il processo ha consentito di individuare e prioritizzare i temi rilevanti per la Società e costituisce la base metodologica per l'organizzazione delle informazioni di sostenibilità.

ESRS 2

ESRS 2 INFORMAZIONI GENERALI

ESRS 2 - BP-1 - Criteri generali per la redazione della dichiarazione sulla sostenibilità

Xenia S.p.A. Società Benefit (di seguito anche "Xenia" o la "Società") redige la presente Rendicontazione di Sostenibilità su base volontaria, anticipando l'applicazione della Direttiva (UE) 2022/2464 ("Corporate Sustainability Reporting Directive" - CSRD) e adottando il quadro informativo previsto dagli European Sustainability Reporting Standards (ESRS). La rendicontazione integra altresì la Relazione d'Impatto annuale prevista per le Società Benefit ai sensi della Legge 208/2015 e rappresenta il principale strumento attraverso cui la Società comunica le proprie performance ambientali, sociali e di governance.

Il perimetro di rendicontazione del presente Bilancio di Sostenibilità è stato definito in coerenza con quanto previsto dal Disclosure Requirement BP-1 degli ESRS e comprende Xenia S.p.A. SB e le società da essa direttamente controllate. Sono invece escluse dal perimetro le strutture e le sedi acquisite nel corso del 2025 nell'ambito dell'operazione relativa al Gruppo Italica. L'acquisizione si è infatti perfezionata nel mese di ottobre 2025 e, pertanto, il contributo delle relative strutture ai dati ESG dell'esercizio risulterebbe limitato rispetto al periodo oggetto di rendicontazione.

Alla data di redazione del presente documento sono ancora in corso le attività di progressiva integrazione tra Xenia e le strutture di recente acquisizione, con particolare riferimento ai sistemi informativi, ai processi operativi e alle modalità di raccolta e gestione dei dati ESG. In considerazione di tali elementi, e al fine di garantire la qualità, l'affidabilità e la comparabilità delle informazioni rendicontate nell'esercizio di riferimento, tali entità non sono state incluse nel perimetro del presente Bilancio di Sostenibilità. La Società prevede di estendere progressivamente il perimetro di rendicontazione anche alle strutture acquisite una volta completata l'integrazione dei sistemi e dei flussi informativi.

In coerenza con gli ESRS, la rendicontazione considera gli impatti, i rischi e le opportunità (IROs) connessi non solo alle operazioni proprie della Società, ma anche alla catena del valore. L'estensione degli IROs, nonché delle politiche, azioni, obiettivi e metriche lungo la catena del

valore, dipende dalla natura e specificità delle singole tematiche di sostenibilità oggetto di rendicontazione.

La Società non ha fatto ricorso a omissioni motivate da ragioni di riservatezza commerciale o dalla tutela della proprietà intellettuale. Eventuali limiti informativi derivano esclusivamente dalla parziale disponibilità dei dati presso partner della catena del valore o dalla necessità di ricorrere, per alcune metriche (ad esempio le emissioni Scope 3), a stime basate su metodologie riconosciute. Alcune metriche quantitative, in particolare quelle relative agli impatti indiretti lungo la catena del valore, sono state elaborate mediante metodologie di stima coerenti con standard internazionali, quali il GHG Protocol – Corporate Value Chain (Scope 3). Il livello di accuratezza delle informazioni può variare in funzione della disponibilità dei dati provenienti da fornitori e altri partner lungo la catena del valore.

Per la presente rendicontazione volontaria, la Società non si è avvalsa delle disposizioni transitorie previste dall'Appendice C dell'ESRS 1 (sezione 7.7) con riferimento agli standard individuati come rilevanti. Eventuali limitazioni connesse alla graduale implementazione dei requisiti ESRS, ove applicabili, sono illustrate nelle rispettive sezioni tematiche del documento.

ESRS 2 - BP-2 - Informativa in relazione a circostanze specifiche

Orizzonti temporali

Ai fini della presente Rendicontazione, la Società ha adottato le definizioni di orizzonti temporali di breve, medio e lungo periodo come definiti dall'ESRS 1 sezione 6.4 e di seguito riportate:

- Breve periodo: entro la fine del periodo di rendicontazione di riferimento
- Medio periodo: tra 1 e 5 anni
- Lungo periodo: oltre 5 anni

Stime riguardanti la catena del valore

In conformità ai requisiti indicati dall'ESRS 1 Sezione 5.2, la rendicontazione comprende informazioni relative all'intera catena del valore della Società. Qualora dati puntuali non siano disponibili presso soggetti upstream o downstream, Xenia ricorre a stime e metodologie di approssimazione, in linea con quanto previsto anche in ESRS 1 Sezione 70.

Il ricorso a stime risulta necessario in particolare per:

- quantificazione delle emissioni Scope 3 secondo lo standard GHG Protocol – Corporate Value Chain;
- alcuni indicatori ambientali e sociali riferiti a fornitori o partner;
- informazioni non direttamente rilevate lungo la catena del valore.

Le metodologie di stima adottate sono descritte nelle sezioni tematiche pertinenti.

Cause di incertezza nelle stime e nei risultati

Qualora all'interno della Rendicontazione siano presenti metriche quantitative ed importi monetari soggetti a un elevato livello di incertezza di misura, saranno forniti ulteriori dettagli nelle sezioni dedicate ai singoli temi di sostenibilità.

Si precisa che, con riferimento ai flussi in entrata descritti nel capitolo dedicato all'Economia Circolare (E5-4), i dati presentati sono stati ottenuti tramite stime e l'utilizzo di proxy di peso, in assenza di informazioni puntuali sul peso delle materie prime effettivamente utilizzate. Ulteriori approfondimenti sono forniti nella sezione specifica.

Modifiche nella redazione e nella presentazione delle informazioni sulla sostenibilità

Conformemente a ESRS 2 – BP-2 (d), la Società segnala che non sono presenti modifiche nella presentazione delle informazioni di sostenibilità relative a periodi precedenti, trattandosi della prima rendicontazione redatta in conformità al quadro tecnico degli ESRS e sviluppata su base volontaria.

Informative richieste da altre normative o da disposizioni in materia di rendicontazione di sostenibilità generalmente accettate

Come previsto da ESRS 2 – BP-2 (f), la presente rendicontazione integra anche le informazioni previste dalla normativa sulle Società Benefit (Legge 208/2015) tramite la Relazione d’Impatto. Non sono presenti ulteriori normative o disposizioni di legge integrate nella presente Rendicontazione di Sostenibilità.

Inclusioni mediante riferimento

La Società non si è avvalsa della facoltà prevista dal BP-2 di rendicontare determinate informazioni mediante riferimento.

ESRS 2 - GOV-1 - Ruolo degli organi di amministrazione, direzione e controllo

Xenia adotta un sistema di corporate governance di tipo tradizionale, fondato su un insieme strutturato di organi societari che presidiano, nell’ambito delle proprie responsabilità, la definizione degli indirizzi strategici, il governo dei rischi e la conformità dell’operatività aziendale. Tale assetto, improntato ai principi di trasparenza e integrità, favorisce l’integrazione delle tematiche ESG nei processi decisionali e nelle scelte strategiche della Società. Questo approccio consente una supervisione efficace delle tematiche di sostenibilità e promuove comportamenti etici e responsabili quali elementi distintivi dell’identità aziendale. L’azionariato e il capitale sociale di Xenia si compongono come da seguente tabella.

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%

*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".

Il Consiglio di Amministrazione rappresenta l’organo centrale del sistema di governance della Società. È composto da dieci membri, di cui sette indipendenti, e riflette un equilibrio tra figure esecutive e non esecutive con esperienze complementari nei settori dell’hospitality, della gestione aziendale, dell’ambito giuridico ed economico-finanziario.

Il Consiglio definisce le linee strategiche della Società, ne indirizza lo sviluppo e approva la rendicontazione di sostenibilità, valutando periodicamente l’evoluzione delle performance ESG e il grado di allineamento delle iniziative aziendali con gli obiettivi definiti nel Piano di Sostenibilità e nel Piano di Gestione del Beneficio Comune. Il Consiglio è inoltre aggiornato

regolarmente sullo stato di avanzamento delle principali progettualità, sui rischi non finanziari e sull'evoluzione dei fattori relativi alla catena del valore, agli stakeholder e al contesto regolatorio. L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione è stata determinata dall'Assemblea dei Soci in data 29 aprile 2025 e resterà in carica fino all'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2025. Nella tabella seguente sono riportati maggiori dettagli sulla composizione e sulla diversità del CdA.

Composizione e diversità del Consiglio di Amministrazione al 31.12.2025	
Numero di membri esecutivi e non	
Membri esecutivi	2
% esecutivi	20%
Membri non esecutivi	8
% non esecutivi	80%
Numero di membri indipendenti e non	
Membri indipendenti	7
% indipendenti	70%
Membri non indipendenti	3
% non indipendenti	30%
Genere del consiglio di Amministrazione	
Uomini	6
% Uomini	60%
Donne	4
% Donne	40%
Età dei membri del consiglio di Amministrazione	
<30 anni	0
% membri < 30 anni	0%
Tra i 30 e i 50 anni	3
% membri tra i 30 e i 50 anni	30%
> 50 anni	7
% membri > 50 anni	70%

Il Collegio Sindacale, composto da tre sindaci effettivi e due supplenti, vigila sull'osservanza delle norme e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, verificando costantemente l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società. Tale ruolo si estende anche alla supervisione dei presidi di sostenibilità, inclusi i sistemi interni orientati alla gestione e al monitoraggio delle tematiche ambientali, sociali ed etiche. L'attuale composizione del Collegio è stata determinata dall'Assemblea dei Soci in data 13 luglio 2023 e resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

L'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e composto da un Presidente e due membri esterni, con incarico triennale, svolge un'attività di vigilanza continuativa sul Modello di Organizzazione, gestione e controllo adottato dalla Società. In tale ambito verifica la conformità dei comportamenti aziendali ai principi previsti dal Modello e dal Codice Etico, analizza i flussi informativi trasmessi dalle funzioni interne e interviene qualora emergano criticità connesse alla compliance o ai processi di prevenzione dei rischi.

Con delibera del 28 aprile 2025, l'Assemblea dei Soci ha affidato a KPMG S.p.A. l'incarico di revisione legale dei bilanci per il triennio 2025-2027, nonché la revisione contabile limitata delle relazioni finanziarie semestrali.

Nella tabella seguente sono riportati maggiori dettagli sulla composizione e sulla diversità del Collegio Sindacale.

Composizione e diversità del Collegio Sindacale al 31.12.2025

Composizione	
Sindaci effettivi	3
Sindaci supplenti	2
Genere del Collegio Sindacale	
Uomini	5
% Uomini	100%
Donne	0
% Donne	0%
Età dei membri del Collegio Sindacale	
<30 anni	0
% membri < 30 anni	0%
Tra i 30 e i 50 anni	0
% membri tra i 30 e i 50 anni	0%
> 50 anni	5
% membri > 50 anni	100%

A supporto del sistema di governance opera il Comitato Benefit e ESG, evoluzione del precedente Comitato Benefit, con un mandato specifico volto al presidio delle finalità di beneficio comune e delle tematiche di sostenibilità. Il Comitato monitora l'attuazione delle iniziative ESG, valuta la coerenza delle azioni intraprese rispetto agli obiettivi dichiarati e riferisce periodicamente al Consiglio di Amministrazione, contribuendo alla definizione delle priorità strategiche e al rafforzamento della governance di sostenibilità.

Il Comitato è composto da cinque membri esterni e indipendenti, selezionati per le competenze maturate nei settori dell'impatto sociale, della sostenibilità, della governance e della gestione economico-finanziaria. Ne fanno parte Anna Cogo, impegnata nello sviluppo e nella diffusione del modello B Corp e dei principi di impresa responsabile, nonché coordinatrice del Comitato; Fabrizio Garavaglia, esperto di sostenibilità, Presidente di NordCom S.p.A. e fondatore di New Vision Sostenibilità; Katia Scannavini, co-segretaria generale di ActionAid Italia ed esperta di politiche sociali e cooperazione internazionale; Madre Elda Pezzuto e Alberto Santoro, rispettivamente Madre Generale e Chief Financial Officer della Piccola Casa della Divina Provvidenza - Cottolengo.

Il Comitato si riunisce con regolarità secondo un piano di sei incontri annuali e trasmette al Consiglio di Amministrazione relazioni periodiche sullo stato di avanzamento delle iniziative connesse al perseguimento delle finalità di beneficio comune e all'attuazione del Piano di Sostenibilità.

La composizione del Comitato assicura la presenza di competenze diversificate e indipendenti sulle tematiche ambientali, sociali e di governance oggetto delle sue attività.

ESRS 2 - GOV-2 - Informazioni fornite agli organi di amministrazione, direzione e controllo dell'impresa e questioni di sostenibilità da questi affrontate

Nel corso dell'esercizio, gli organi di amministrazione, direzione e controllo della Società sono stati informati periodicamente sulle questioni di sostenibilità, incluse quelle relative agli impatti, ai rischi e alle opportunità (IROs) materiali, alle performance ESG e allo stato di avanzamento degli obiettivi e delle iniziative previsti nel Piano di Sostenibilità.

Le informazioni fornite riguardano in particolare:

- evoluzione degli impatti significativi individuati attraverso il processo di analisi di materialità;
- stato di avanzamento degli obiettivi di sostenibilità e delle finalità di beneficio comune;
- andamento delle performance ESG rispetto ai target definiti;
- principali rischi e opportunità di sostenibilità e relative misure di gestione;
- aggiornamenti normativi rilevanti in materia ESG e di compliance.

Tali informazioni sono trasmesse con frequenza periodica – almeno su base annuale e, per alcuni flussi, anche con cadenza infrannuale – attraverso report strutturati, sessioni dedicate di aggiornamento e flussi informativi interni, nonché tramite momenti di confronto con le funzioni aziendali competenti.

Il Comitato Benefit e ESG, in coordinamento continuativo con la Funzione ESG & Compliance, monitora l'attuazione del Piano di Sostenibilità e la coerenza delle iniziative ESG rispetto agli indirizzi strategici della Società. Il Comitato riferisce direttamente al Consiglio di Amministrazione tramite relazioni periodiche sullo stato di avanzamento delle iniziative, sul perseguimento delle finalità di beneficio comune e sulla conformità agli obblighi normativi applicabili (inclusa la Legge n. 208/2015 e le disposizioni statutarie rilevanti).

La Funzione ESG & Compliance, con il coinvolgimento delle Direzioni competenti, predispone e presenta aggiornamenti periodici sulle performance ESG, sull'avanzamento dei progetti di sostenibilità e sull'identificazione e gestione degli IROs rilevanti. Tali flussi informativi supportano gli organi sociali nell'esercizio delle proprie funzioni di indirizzo strategico, supervisione e controllo.

Il Collegio Sindacale riceve inoltre informazioni periodiche sui sistemi di controllo interno, sui processi di compliance e sulle principali iniziative in ambito sostenibilità, nell'ambito delle proprie attività di vigilanza sulla corretta amministrazione e sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile.

L'Organismo di Vigilanza è destinatario di flussi informativi periodici in materia di gestione dei rischi e conformità normativa, con particolare riferimento al D.Lgs. 231/2001, all'attuazione del Modello di organizzazione, gestione e controllo, del Codice Etico e delle politiche di condotta responsabile. Riceve inoltre le segnalazioni trasmesse tramite i canali di whistleblowing, incluse quelle potenzialmente connesse a tematiche ESG.

Nel loro complesso, tali flussi informativi consentono agli organi di amministrazione, direzione e controllo di disporre di informazioni aggiornate e adeguate sulle questioni di sostenibilità rilevanti, supportando:

- supervisione degli impatti, rischi e opportunità ESG;
- integrazione delle considerazioni di sostenibilità nei processi decisionali e strategici;
- monitoraggio del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità.

ESRS 2 - GOV-3 - Integrazione delle prestazioni in termini di sostenibilità nei sistemi di incentivazione

Il sistema retributivo di Xenia è definito in funzione degli incarichi ricoperti e delle responsabilità attribuite, tenendo conto delle diverse categorie professionali e del quadro contrattuale di riferimento. Nell'ambito dei percorsi professionali, la Società attribuisce particolare rilevanza al merito e adotta meccanismi di crescita professionale coerenti con lo sviluppo delle competenze, superando una logica di avanzamento meramente formale.

La gestione delle retribuzioni avviene in conformità alla Politica retributiva aziendale, che definisce i criteri generali applicabili alle diverse categorie professionali (dirigenti, quadri, impiegati e operai), garantendo il rispetto dei livelli previsti dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro di riferimento. La Politica definisce i principi per la determinazione della retribuzione fissa e le modalità per il riconoscimento di eventuali componenti variabili, incluse forme di incentivazione basate su indicatori di performance qualitativi e quantitativi. Fermi restando il rispetto e l'applicazione del CCNL, le condizioni del sistema retributivo e delle eventuali componenti di remunerazione variabile sono definite e periodicamente aggiornate a livello aziendale con il coinvolgimento della funzione Risorse Umane, nell'ambito di processi formalizzati di governance che assicurano coerenza applicativa, tracciabilità delle decisioni e conformità al quadro normativo e contrattuale vigente.

Allo stato attuale, la performance dei membri degli organi di amministrazione, direzione e controllo non è collegata a specifici obiettivi o indicatori di sostenibilità nell'ambito dei sistemi di incentivazione o delle eventuali componenti di remunerazione variabile.

ESRS 2 - GOV-4 - Dichiarazione sul dovere di diligenza

Le informazioni relative al processo di dovere di diligenza adottato sono illustrate nelle diverse sezioni del presente documento dedicate alla governance, alla gestione degli impatti, dei rischi e delle opportunità (IROs), alle politiche adottate e alle azioni intraprese nei principali ambiti ambientali, sociali e di governance.

Xenia adotta un sistema di dovere di diligenza fondato su un insieme strutturato di presidi organizzativi, politiche interne e meccanismi di controllo finalizzati a prevenire, individuare e mitigare potenziali impatti negativi connessi alle proprie attività e alla catena del valore. Tale sistema si inserisce nel più ampio assetto di governance societaria e negli assetti organizzativi, amministrativi e contabili adottati dalla Società e integra principi di legalità, integrità, responsabilità e trasparenza che guidano i comportamenti aziendali e orientano i processi decisionali.

Elemento cardine del sistema di dovere di diligenza è il Codice Etico, che definisce i principi cui dipendenti, collaboratori, fornitori e partner commerciali devono attenersi. Il Codice rappresenta la base dei comportamenti attesi e costituisce un riferimento costante per la gestione dei rapporti interni ed esterni della Società.

A tale presidio si affianca il Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001, che individua le attività sensibili, disciplina i protocolli operativi e prevede un sistema strutturato di prevenzione dei rischi attraverso procedure interne, controlli periodici e flussi informativi. L'Organismo di Vigilanza (OdV), composto da membri esterni e indipendenti, svolge un ruolo centrale nella supervisione dell'effettiva applicazione del Modello 231 e delle disposizioni in esso contenute. L'OdV riceve flussi informativi continuativi dalle diverse funzioni aziendali, verifica la conformità dei processi, valuta eventuali segnalazioni e monitora la coerenza dei comportamenti rispetto ai principi di integrità e responsabilità definiti nelle politiche aziendali.

Il dovere di diligenza trova applicazione anche nelle relazioni con la catena del valore. Xenia richiede ai propri fornitori e partner il rispetto del Codice Etico e delle politiche aziendali in materia di ambiente, diritti umani, lavoro e anticorruzione, promuovendo l'allineamento agli standard di condotta adottati. Qualora emergano criticità rilevanti, la Società attiva misure correttive e valuta l'adozione di ulteriori azioni in coerenza con i principi e le procedure interne applicabili.

A completamento dei presidi sopra descritti, la Società dispone di politiche e procedure operative che disciplinano aspetti quali la tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, la

gestione delle risorse umane, l'integrità nelle relazioni commerciali, la protezione dei dati personali, nonché la promozione della diversità e dell'inclusione. Tali strumenti consentono il monitoraggio delle condizioni operative e l'identificazione tempestiva di potenziali rischi.

Nel suo complesso, il sistema di dovere di diligenza adottato da Xenia integra la gestione degli impatti ambientali, sociali e di governance nei processi aziendali e assicura una supervisione continuativa dei rischi e degli impatti ESG. Tale assetto rafforza una cultura organizzativa orientata alla prevenzione, al miglioramento continuo e al rispetto degli impegni assunti in qualità di Società Benefit, in coerenza con i valori aziendali e con le aspettative degli stakeholder.

ESRS 2 - GOV-5 - Gestione del rischio e controlli interni sulla rendicontazione di sostenibilità

Il processo di rendicontazione di sostenibilità della Società si inserisce nel più ampio sistema di Enterprise Risk Management (ERM), sviluppato in coerenza con la norma ISO 31000:2018 e integrato nel sistema di governance e nei processi decisionali aziendali. In tale ambito sono previste attività strutturate di identificazione, analisi, valutazione, trattamento e monitoraggio dei rischi e delle opportunità rilevanti, nonché presidi di controllo interno finalizzati ad assicurare l'affidabilità, la completezza e la coerenza delle informazioni utilizzate ai fini della rendicontazione di sostenibilità. Il sistema prevede ruoli e responsabilità definiti, flussi informativi tra le funzioni aziendali e meccanismi di supervisione da parte del Top Management e degli organi di controllo. La Società monitora inoltre l'evoluzione del quadro normativo e delle prassi di mercato in materia di informativa di sostenibilità e valuta il progressivo rafforzamento dei presidi di gestione dei rischi e dei controlli interni a supporto del processo di rendicontazione.

L'approccio adottato dalla Società per la valutazione dei rischi, in linea con i principi della ISO 31000:2018, si basa sulla stima della probabilità di accadimento e dell'entità dell'impatto potenziale (economico-finanziario, operativo, reputazionale e di conformità). La rilevanza del rischio è determinata mediante la combinazione di tali fattori in una matrice di rischio, che consente di attribuire livelli di priorità differenziati e supporta l'individuazione dei rischi maggiormente significativi rispetto agli obiettivi aziendali e ai temi di sostenibilità.

Sulla base di tale processo di valutazione, la Società individua rischi e opportunità rilevanti di natura ambientale, sociale e di governance, con potenziali impatti economico-finanziari, operativi, reputazionali e legali. Tra i temi considerati rientrano, a titolo esemplificativo, quelli connessi al cambiamento climatico, alla gestione delle risorse naturali, alle condizioni di lavoro, alla tutela dei diritti delle persone, alla salute e sicurezza di clienti e lavoratori, nonché alla condotta aziendale, all'etica e alla compliance.

Per i rischi rilevanti la Società definisce e attua misure di trattamento proporzionate, che includono politiche aziendali, procedure operative, sistemi di gestione certificati, controlli interni e attività di monitoraggio. Le opportunità rilevanti sono considerate nei processi decisionali e di pianificazione strategica, con l'obiettivo di rafforzare la resilienza organizzativa e cogliere potenziali benefici economici e reputazionali.

Le risultanze della valutazione dei rischi e delle opportunità sono integrate nel processo di rendicontazione di sostenibilità e contribuiscono alla definizione dei contenuti informativi oggetto di disclosure.

In particolare, tali analisi supportano:

- definizione delle priorità di rendicontazione;
- allineamento tra analisi dei rischi, politiche, azioni e obiettivi di sostenibilità;
- coerenza delle informazioni comunicate agli stakeholder.

La gestione dei rischi avviene con il coinvolgimento delle funzioni aziendali competenti, che contribuiscono alla raccolta, alla validazione e al consolidamento dei dati e delle informazioni. Le

risultanze del processo, inclusi i rischi connessi alla sostenibilità, sono oggetto di reporting periodico agli organi di amministrazione, direzione e controllo nell'ambito dei flussi informativi direzionali e dei momenti di revisione dei rischi aziendali.

Tali flussi includono aggiornamenti sui principali rischi emergenti, sullo stato delle azioni di mitigazione e sull'evoluzione dei profili di rischio, a supporto dei processi decisionali e delle attività di supervisione degli organi di governance.

ESRS 2 - SBM-1 - Strategia, modello aziendale e catena del valore

Xenia opera in Italia e Albania nel settore dell'ospitalità attraverso un modello di business integrato che combina servizi di accommodation, gestione alberghiera e soluzioni digitali finalizzate al miglioramento della competitività delle strutture ricettive. Non sono previste restrizioni geografiche sostanziali sui prodotti e servizi offerti nei mercati in cui Xenia è attiva. Analogamente, la Società non opera in alcun settore controverso e non svolge attività connesse a combustibili fossili, produzione chimica ai sensi del regolamento (CE) n. 1893/2006, armi controverse o produzione di tabacco, né genera ricavi da tali ambiti. Al 31 dicembre 2025 la Società impiega 360 dipendenti distribuiti tra Italia e Albania. Per ulteriori informazioni sulla forza lavoro propria si rinvia alle apposite sezioni del capitolo dedicato.

Il modello di business di Xenia riflette la propria natura di Società Benefit, integrando obiettivi economici con finalità di beneficio comune realizzate attraverso iniziative a impatto sociale e territoriale. In tale ambito la Società promuove iniziative orientate alla creazione di valore condiviso, tra cui progetti di inclusione sociale, sostegno alla salute e alla scolarizzazione, e promozione culturale, contribuendo allo sviluppo delle comunità locali e collaborando con enti e associazioni del territorio. Per ulteriori dettagli in merito alle iniziative realizzate per il Beneficio comune si rimanda al capitolo S3 - Comunità interessate.

Questo approccio consente di coniugare le attività economiche con la generazione di impatti positivi sull'ambiente e sulla società, rafforzando il posizionamento competitivo della Società e ampliando le opportunità connesse a modelli di turismo sostenibile e responsabile.

La base clienti comprende sia ospiti finali (B2C) sia operatori del settore ricettivo e turistico (B2B). Al fine di migliorare la qualità dell'esperienza e la soddisfazione della clientela, le attività aziendali sono supportate da un servizio continuativo di customer care che comprende la raccolta e l'analisi delle segnalazioni e delle recensioni degli ospiti, nonché un supporto tecnico diretto.

L'offerta si articola in tre principali linee di attività:

- definizione dei prodotti alberghieri e delle politiche tariffarie;
- sviluppo del marketing e delle opportunità commerciali per Accommodation, Phi Hotels e Distribuzione GDS;
- innovazione tecnologica attraverso strumenti digitali avanzati, inclusi sistemi di benchmark e modelli di machine learning.

Nel periodo di riferimento la Società ha ampliato il proprio perimetro operativo nel comparto alberghiero e nel turismo incoming anche mediante operazioni di crescita inorganica, in continuità con il modello di business.

Per quanto riguarda eventuali altri settori afferenti agli ESRS rilevanti per la Società, non risultano al momento attività accessorie che generino proventi significativi non già ricompresi nelle linee di business sopra descritte.

Xenia sviluppa il proprio Piano Industriale integrando progressivamente le considerazioni ambientali, sociali e di governance (ESG) nel modello di business, nei processi decisionali e nella pianificazione strategica. La sostenibilità è considerata una leva di sviluppo del business e orienta le valutazioni relative alle attività aziendali, in particolare nei settori dell'ospitalità e dei servizi

turistici, al fine di creare valore nel medio-lungo periodo, gestire i rischi ESG e rafforzare la resilienza del modello di business.

Il percorso intrapreso negli ultimi anni ha portato al consolidamento di un framework di sostenibilità coerente con i valori aziendali di integrità, etica, trasparenza, tutela ambientale, inclusione e innovazione. L'integrazione delle tematiche ESG è supportata dal progressivo rafforzamento dei sistemi informativi, dall'adozione di sistemi di gestione certificati e dallo sviluppo di presidi organizzativi dedicati, finalizzati a migliorare la qualità dei dati, la tracciabilità delle informazioni e l'affidabilità del processo di rendicontazione.

In tale contesto la Società valuta gli impatti delle proprie attività sul contesto sociale e territoriale, le relazioni con la catena del valore e le aspettative degli stakeholder rilevanti, integrando tali elementi nei processi di pianificazione e nelle scelte di sviluppo.

Gli obiettivi di sostenibilità dell'Impresa sono definiti all'interno della più ampia strategia aziendale e riguardano un insieme articolato di impegni trasversali finalizzati al miglioramento delle performance aziendali nel breve, medio e lungo periodo. Tali obiettivi sono determinati e aggiornati in base all'evoluzione del modello di business, al rafforzamento delle pratiche gestionali e alla progressiva integrazione delle tematiche ESG nei processi aziendali.

Come definiti nel Piano di Sostenibilità, gli obiettivi sono strutturati per ambiti tematici e riferiti all'insieme delle attività e dei servizi offerti, senza una segmentazione per singole linee di prodotto. Essi tengono conto delle principali categorie di stakeholder coinvolti - in particolare la forza lavoro propria, i potenziali talenti, le comunità e il territorio - nonché delle aree geografiche in cui l'impresa opera, riflettendo un approccio trasversale che integri considerazioni ambientali, sociali e di governance nel modello di business e nelle relazioni con i portatori di interesse. In relazione a tali obiettivi, la Società effettua una valutazione dei propri prodotti e servizi significativi e dei mercati e gruppi di clienti rilevanti, al fine di verificarne nel tempo la coerenza e l'allineamento con gli impegni di sostenibilità definiti. Per ulteriori approfondimenti sugli obiettivi fissati dalla Società si rinvia ai singoli capitoli del bilancio dedicati alle questioni di sostenibilità rilevanti.

La strategia di sostenibilità si fonda su politiche formalizzate in materia di qualità, ambiente, salute e sicurezza, responsabilità sociale, diversità e inclusione, parità di genere ed etica, integrate dal Codice Etico, dal Modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001 e dai sistemi di gestione certificati adottati. Tali strumenti costituiscono il quadro di riferimento per la gestione dei rischi ESG, la definizione delle responsabilità interne e l'attuazione dei controlli. L'integrazione della sostenibilità nel modello di business è inoltre supportata dal Piano di Beneficio Comune e dal Piano di Sostenibilità, che definiscono linee di indirizzo, ambiti di intervento e obiettivi di miglioramento e contribuiscono a orientare le scelte operative e a monitorare l'evoluzione delle performance ESG. L'approccio adottato mira a coniugare performance economica e generazione di valore per gli stakeholder, anche in relazione alle opportunità derivanti dall'evoluzione della domanda di turismo sostenibile e responsabile.

La Società promuove il coinvolgimento degli stakeholder rilevanti attraverso attività di dialogo e confronto finalizzate alla comprensione delle aspettative e alla valutazione dei temi di sostenibilità materiali. Le risultanze di tali processi informano l'analisi di materialità e la definizione delle priorità di intervento e di rendicontazione.

Per ulteriori dettagli sui singoli temi materiali, sui relativi impatti, rischi e opportunità e sulle azioni intraprese, si rinvia alle sezioni tematiche del presente Report.

ESRS 2 - SBM-2 - Interessi e opinioni dei portatori di interessi

La strategia e il modello di business di Xenia sono sviluppati tenendo in considerazione, in modo strutturato, gli interessi, le esigenze e le aspettative dei propri stakeholder. Il dialogo con i

portatori di interesse rappresenta un elemento di supporto alla definizione delle priorità aziendali e alla pianificazione delle attività, contribuendo all'individuazione dei temi e degli impatti rilevanti per l'impresa e per il contesto competitivo in cui opera. Le evidenze raccolte attraverso il coinvolgimento degli stakeholder consentono una migliore comprensione dell'evoluzione del mercato e delle esigenze emergenti, orientando iniziative finalizzate alla soddisfazione dei clienti, al rafforzamento delle partnership e alla valorizzazione dei territori in cui la Società opera.

L'attivazione di canali di comunicazione continuativi e la partecipazione ad associazioni di categoria contribuiscono inoltre a mantenere un confronto costante con gli attori del settore e a definire linee di sviluppo coerenti con le dinamiche dell'hospitality e con il quadro normativo e di mercato. L'impegno di Xenia come Società Benefit, unitamente alle iniziative di sostegno alle comunità locali, riflette le aspettative emerse dal dialogo con gli stakeholder e si traduce nell'integrazione di finalità sociali nelle attività economiche.

Con riferimento all'esercizio 2025, gli stakeholder sono stati coinvolti anche nell'ambito dell'Analisi di Doppia Rilevanza, con l'obiettivo di contribuire alla completezza della long list di impatti, rischi e opportunità (IROs) identificati. Nel corso dell'anno la Società ha realizzato un'attività strutturata di coinvolgimento dei portatori di interesse a supporto del processo di identificazione degli IROs connessi alle attività aziendali. Il coinvolgimento ha interessato una pluralità di categorie, tra cui clienti B2B e B2C, dipendenti, fornitori, management, organi di amministrazione e controllo, istituti finanziari, azionisti, associazioni, enti del terzo settore, partner territoriali, consulenti ed enti di certificazione. L'attività di engagement si è svolta mediante la condivisione di una presentazione informativa e la somministrazione di un questionario, attraverso il quale è stato richiesto agli stakeholder di esprimere una valutazione sugli impatti individuati dalla Società e di segnalare eventuali ulteriori ambiti rilevanti.

I riscontri raccolti hanno contribuito a supportare il processo di valutazione della rilevanza e a rafforzare la completezza e l'accuratezza dell'analisi degli IROs. Le informazioni derivanti dalle attività di stakeholder engagement sono considerate nei processi informativi interni e contribuiscono ad aggiornare gli organi di amministrazione, direzione e controllo in merito alle principali evidenze emerse in materia di sostenibilità, a supporto delle valutazioni e degli indirizzi strategici. Per ulteriori dettagli si rinvia alla sezione dedicata all'Analisi di Doppia Rilevanza. Di seguito sono riportate le categorie di stakeholder coinvolte e le principali modalità di dialogo adottate.

Categorie di Stakeholder	Modalità di comunicazione
Associazioni	Xenia promuove e partecipa attivamente ad eventi, tavole rotonde, studi di settore e altre attività in linea con gli obiettivi delle associazioni a cui aderisce. L'individuazione dei referenti in Xenia è basata sul tipo di associazione e sugli obiettivi dell'adesione. Similmente, le associazioni indicano un proprio referente per supportare l'azienda associata. Gli scambi avvengono principalmente via posta elettronica o accedendo ad un'area web riservata ai membri, con comunicazioni organizzate per argomento e tipo richiesta. È frequente la partecipazione a webinar e riunioni online.
Azionisti	Le informazioni in merito alle tematiche di sostenibilità possono essere approfondite durante le assemblee; sono disponibili sul sito istituzionale di Xenia, dove è possibile consultare anche i report non finanziari. I contatti dell'Investor Relations Manager e dell'Investor & Media Relations Advisor sono riportati nella sezione dedicata.

Banche	In caso di necessità di confronto con gli istituti di credito, o su loro proposta, vengono organizzati incontri a livello dirigenziale (C- Level).
Clienti	I clienti del business Phi Hotels (gli ospiti) sono invitati a condividere feedback e suggerimenti per valutare il livello di gradimento del soggiorno e individuare eventuali spunti di miglioramento. Per i clienti del segmento B2B, invece, il coinvolgimento avviene tramite contatti telefonici o via e-mail, sondaggi e newsletter periodiche, nonché incontri face-to-face durante eventi, congressi, fiere, o visite.
Comunità locali	Per favorire l'inclusione sociale e lavorativa sul territorio, e in linea con il Piano di gestione del beneficio comune, Xenia supporta attività ed eventi organizzati da associazioni, enti, istituzioni e aziende locali attraverso donazioni, contributi o tramite l'offerta di spazi di Phi Hotels per svolgere esperienze formative.
Dipendenti e collaboratori	Xenia organizza eventi aziendali e videoconferenze per condividere nuovi progetti e tematiche operative, incluse attività formative. Vengono somministrati sondaggi e questionari per raccogliere feedback; sono inoltre organizzati incontri periodici con le risorse umane. L'azienda dispone di un Social Performance Team e di un Comitato per la Parità di genere, con canali di comunicazione (anonimi e non) per l'invio di eventuali segnalazioni.
EnVent	Dall'ammissione su EGM, EnVent è l'Euronext Growth Advisor che assiste Xenia nell'assolvimento dei compiti e delle responsabilità derivanti dai regolamenti Euronext Growth Milan. La comunicazione tra Xenia e EnVent è pressoché continuativa e di tipo C-Level.
Fornitori	Xenia coinvolge i propri fornitori in linea con quanto previsto dal Codice Etico, dal Modello 231 e dalle certificazioni ottenute dalla Società. In funzione del tipo di approvvigionamento, il confronto con il fornitore avviene tramite incontri one-to-one di natura sia operativa sia commerciale oppure telefonicamente/via e-mail.
Piccola Casa della Divina Provvidenza	Xenia, come Società Benefit, coopera con l'Ente Morale Cottolengo Piccola Casa della Divina Provvidenza di Torino, destinando parte degli utili netti di esercizio per sostenere le attività di accoglienza, assistenza e scolarizzazione di persone bisognose. I confronti avvengono a livello del Top Management, principalmente tramite telefono o via e-mail.
Scuole, università e centri di ricerca	Xenia coinvolge scuole, università ed enti di ricerca tramite focus group, web meeting ed incontri formativi in presenza. L'obiettivo è creare un solido collegamento tra istituzioni e aziende al fine di sostenere lo sviluppo dell'occupazione e il recruitment nei territori in cui la Società opera.
Sindacati e organizzazioni di categoria	Xenia si impegna a dialogare su base semestrale con i sindacati e le organizzazioni di categoria, seguendo i principi etici e di responsabilità sociale dell'Organizzazione e le previsioni del sistema di Social Accountability SA8000.

Top Management	Il Top Management si incontra settimanalmente, sia in presenza sia da remoto, per discutere elementi di natura strategica o aggiornamenti su progetti. Almeno una volta al mese, è previsto un incontro esclusivamente in presenza.
----------------	---

ESRS 2 - SBM-3 - Impatti, rischi e opportunità rilevanti e loro interazione con la strategia e il modello aziendale

ESRS 2 - IRO-1 - Descrizione del processo per individuare e valutare gli impatti, i rischi e le opportunità rilevanti

La Direttiva (UE) n°2022/2464 (Corporate Sustainability Reporting Directive o CSRD), recepita in Italia con il D.Lgs. 125/2024, ha ridefinito il processo di individuazione dei temi rilevanti oggetto della rendicontazione di sostenibilità. Gli ESRS hanno introdotto una prospettiva di doppia materialità che considera, da un lato, gli impatti generati dalla Società sulle persone e sull’ambiente (materialità d’impatto) e, dall’altro, i rischi e le opportunità che il contesto esterno può generare per l’Impresa (materialità finanziaria).

La presente sezione descrive il processo posto in essere da Xenia per l’Analisi di materialità relativa all’esercizio 2025, la quale ha visto il coinvolgimento, sotto la supervisione e guida del team ESG & Compliance, delle principali funzioni aziendali. Al termine del processo sono stati identificati gli impatti, i rischi e le opportunità (IROs) rilevanti per la Società.

L’analisi è stata svolta in conformità ai requisiti previsti dagli “ESRS 1 - General Requirements” e dagli “ESRS 2 - General Disclosure”, e in particolare con riferimento ai Disclosure Requirements IRO-1 (Descrizione del processo per individuare e valutare gli impatti, i rischi e le opportunità rilevanti) e IRO-2 (Obblighi di informativa degli ESRS oggetto della dichiarazione sulla sostenibilità dell’impresa). La metodologia applicata nel corso dell’Analisi è stata definita sulla base di quanto richiesto dagli ESRS, nella forma dei Disclosure Requirements e degli Application Requirements, nonché delle “Implementation Guidance” a supporto redatte dall’EFRAG.

Il processo di Doppia Rilevanza si è articolato nelle seguenti fasi:

1. Analisi e comprensione del contesto interno ed esterno di Xenia

In una prima fase è stata effettuata un’analisi approfondita del contesto in cui Xenia opera, prendendo come riferimento le attività core del suo business, il quadro normativo di riferimento e le peculiarità del settore hôtellerie. L’analisi è stata integrata con l’esame della catena del valore della Società e con un confronto con operatori comparabili del settore (peer analysis), al fine di individuare le principali tematiche di sostenibilità potenzialmente rilevanti per la Società. Contestualmente è stata effettuata un’analisi delle principali categorie di stakeholder, successivamente coinvolte nelle fasi di consultazione.

2. Identificazione degli impatti, rischi e opportunità potenzialmente rilevanti

Sulla base delle evidenze emerse dall’analisi del contesto è stata definita una prima lista di Impatti, Rischi e Opportunità (IROs) potenzialmente rilevanti per Xenia.

A tal fine sono state considerate diverse fonti informative, tra cui:

- a. principali Standard di settore e fonti pubbliche (es. SASB, UNEP, MSCI, ENCORE, ecc.);
- b. risultati dell’Analisi di Materialità svolta nell’anno fiscale 2024 secondo standard GRI;
- c. principali categorie di rischio individuate tramite Mappatura dei Rischi, svolta dalla Società ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e in linea con il proprio Modello di organizzazione, gestione e controllo.

Il processo di identificazione è stato ulteriormente arricchito considerando gli impatti individuati e i potenziali rischi e opportunità finanziari per la Società, al fine di assicurare una valutazione integrata delle diverse dimensioni della materialità.

3. Coinvolgimento degli stakeholder

Nel processo di identificazione degli Impatti, Rischi e Opportunità è stato previsto anche il coinvolgimento dei principali stakeholder della Società mediante attività di consultazione dedicate. Tale fase ha consentito di raccogliere feedback fondamentali per assicurare la completezza delle analisi condotte ed integrare, laddove necessario, gli IROs individuati, rafforzando così la solidità del percorso di Doppia Rilevanza e i risultati ottenuti.

4. Valutazione degli IROs e identificazione delle informazioni materiali

Al termine delle fasi sopra descritte si è proceduto alla valutazione degli impatti, dei rischi e delle opportunità individuati come potenzialmente rilevanti, applicando i criteri previsti dall' ESRS 1 – General Requirements.

Per quanto riguarda la materialità d'impatto, la valutazione è stata effettuata utilizzando scale di punteggio comprese tra 1 (minimo) e 5 (massimo), sulla base dei seguenti fattori:

- Entità – definisce la gravità dell'impatto negativo o quanto benefico sia l'impatto positivo generato per le persone e/o per l'ambiente;
- Portata – definisce l'estensione con cui l'impatto negativo o positivo si diffonde;
- Irrimediabilità – definisce il grado di difficoltà necessario per porre rimedio a un impatto negativo;
- Probabilità – definisce la probabilità di verificarsi dell'impatto.

Per quanto attiene alla materialità finanziaria, i rischi e le opportunità sono stati valutati sulla base di apposite scale di punteggio (da 1 a 5) rispetto ai seguenti criteri:

- Entità – definisce la gravità del rischio o il potenziale beneficio dell'opportunità per la Società;
- Probabilità – definisce la probabilità di manifestazione del rischio o dell'opportunità.

I risultati delle valutazioni sono stati successivamente confrontati con una soglia di materialità appositamente definita, al fine di individuare gli impatti, i rischi e le opportunità effettivamente materiali per Xenia. Sulla base di tale analisi sono stati individuati gli obblighi di informativa ESRS da includere nella Rendicontazione di Sostenibilità.

Le risultanze del processo sono state quindi sottoposte all'approvazione del Consiglio di Amministrazione, unitamente alla Rendicontazione complessiva.

Tabella impatti, rischi ed opportunità (IROs) rilevanti per Xenia

La tabella seguente riporta gli IROs rilevanti, associati ai rispettivi temi, sotto-temi e sotto-sotto-temi, come emerso dall'Analisi di Doppia Rilevanza. Di seguito è riportata una legenda utile alla comprensione delle diverse tipologie di IROs individuati.

E-	Impatto effettivo negativo
E+	Impatto effettivo positivo
P-	Impatto potenziale negativo
P+	Impatto potenziale positivo
R	Rischio
O	Opportunità

E1 - Cambiamenti climatici				
Sotto-tema	Sotto-sotto tema	Descrizione IRO	Orizzonte temporale	Posizione nella catena del valore
Adattamento ai cambiamenti climatici		(R) L'aumento della frequenza e dell'intensità degli eventi climatici estremi, a causa del cambiamento climatico, può comportare un incremento dei premi assicurativi o la difficoltà di ottenere coperture adeguate per gli asset aziendali, con conseguenti impatti finanziari negativi sul loro business.	Lungo periodo	Across (operazioni proprie e catena del valore)
		(P-) Lo svolgimento delle attività alberghiere senza l'adozione di pratiche sostenibili, per esempio in materia energetica e/o di consumo di risorse, può contribuire all'aumento delle emissioni di gas serra generate dalla Società. (R) Il cambiamento climatico può determinare una maggiore frequenza degli eventi climatici estremi, che possono danneggiare le strutture e interrompere le operazioni, portando a una riduzione dei valori degli asset e dei ricavi.	Medio periodo	Operazioni proprie
Mitigazione dei cambiamenti climatici		(R) Il cambiamento climatico può determinare una maggiore frequenza degli eventi climatici estremi, che possono danneggiare le strutture e interrompere le operazioni, portando a una riduzione dei valori degli asset e dei ricavi.	Lungo periodo	Across (operazioni proprie e catena del valore)
		(E-) Lo svolgimento di attività nel campo alberghiero comporta consumi energetici che, qualora derivino da fonti fossili, contribuiscono alla generazione di gas serra aggravando il cambiamento climatico.	Lungo periodo	Operazioni proprie
		(O) L'implementazione delle migliori pratiche di gestione energetica può contribuire alla riduzione delle spese operative e al miglioramento della reputazione.	Lungo periodo	Across (operazioni proprie e catena del valore)
		(R) Il potenziale aumento del prezzo dell'elettricità convenzionale e la volatilità dei prezzi dei combustibili fossili dovuti all'evoluzione delle normative e ai nuovi incentivi per l'efficienza energetica e le energie rinnovabili possono aumentare i costi operativi e avere un impatto finanziario negativo sull'azienda.	Medio periodo	A monte della catena del valore e Operazioni proprie
Energia		(O) Lo sviluppo di soluzioni innovative per il risparmio energetico e la successiva integrazione nelle proprie operazioni può portare ad una riduzione dei costi energetici.	Medio periodo	A monte della catena del valore e Operazioni proprie

E3 - Acqua e Risorse marine				
Acqua	Consumo idrico	(O) La gestione sostenibile delle risorse idriche da parte degli Hotel tramite l'implementazione di nuove tecnologie o pratiche di consumo ridotto può contribuire a rendere più efficienti i consumi delle strutture, ridurre i costi operativi associati e migliorare la reputazione della Società presso le comunità locali e i consumatori.	Lungo periodo	Operazioni proprie e A valle della catena del valore
E5 - Economia circolare				
Afflussi e uso di risorse		(O) Lo sviluppo di pratiche di approvvigionamento più sostenibili, come la scelta di fornitori locali e l'acquisto di prodotti certificati, può contribuire a creare una catena di fornitura più resiliente, ridurre i rischi legati alla scarsità di risorse e migliorare la trasparenza e la tracciabilità dei materiali utilizzati nelle attività alberghiere.	Medio periodo	A valle della catena del valore e Operazioni proprie
Rifiuti		(P-) Lo smaltimento non corretto di rifiuti speciali (es. batterie, lampade, elettronica) e sottoprodotti delle attività alberghiere può generare rischi ambientali, incrementare la produzione di rifiuti e le emissioni nocive.	Lungo periodo	A valle della catena del valore
		(P-) La rapida obsolescenza delle soluzioni tecnologiche contribuisce alla produzione di grandi volumi di rifiuti elettronici, che spesso non sono smaltiti correttamente, contribuendo così all'inquinamento ambientale e alla degradazione degli ecosistemi sul lungo termine.	Lungo periodo	A monte della catena del valore
		(R) L'assenza di un corretto smaltimento dei rifiuti generati dagli Hotel può determinare rischi legali e reputazionali per la Società, oltre che possibili sanzioni da parte degli organi pubblici.	Medio periodo	Operazioni proprie e A valle della catena del valore
S1 - Forza lavoro propria				
Condizioni di lavoro	Salari adeguati	(E+) L'implementazione di politiche retributive giuste e adeguate da parte della Società può determinare impatti positivi sulla propria forza lavoro, contribuendo al benessere sociale e alla	Breve periodo	Operazioni proprie

		stabilità economica del personale.		
		(O) Una valutazione positiva delle politiche retributive da parte delle comunità in cui opera può determinare un incremento della reputazione della società, il che favorisce l'attrazione di nuovi talenti e nuove potenziali opportunità di business.	Breve periodo	Operazioni proprie
	Dialogo sociale / Contrattazione collettiva / Libertà di associazione, esistenza di comitati aziendali e diritti di informazione, consultazione e partecipazione dei lavoratori / Equilibrio tra vita professionale e vita privata	(E+) L'azienda mantiene un dialogo costante con i sindacati e i rappresentanti dei lavoratori, assicurando la tutela dei diritti, il benessere sociale e il giusto equilibrio tra vita professionale e personale.	Lungo periodo	Operazioni proprie
	Salute e sicurezza	(E+) Garantire la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro alberghieri, tramite formazione, dispositivi di protezione e audit periodici, promuove una cultura della sicurezza, riduce gli infortuni e migliora il benessere del personale.	Lungo periodo	Operazioni proprie
		(R) La mancata adozione o il non rispetto di misure di prevenzione per le malattie professionali e gli infortuni espone l'azienda a controversie legali, rischi reputazionali e possibili sanzioni, oltre a compromettere la fiducia dei dipendenti.	Medio periodo	Operazioni proprie
Parità di trattamento e di opportunità per tutti	Parità di genere e parità di retribuzione per un lavoro di pari valore	(E+) La società assicura piena eguaglianza di genere tra i suoi lavoratori rispetto alle opportunità a cui possono accedere e alla retribuzione offerta a parità di lavoro svolto, contribuendo così al contrasto alla disparità di genere.	Lungo periodo	Operazioni proprie
		(O) La promozione della parità di genere, tramite politiche di assunzione e formazione dedicate, migliora la soddisfazione, la motivazione e la coesione dei dipendenti, rafforza la reputazione della Società e ne aumenta l'attrattività per nuovi talenti.	Breve periodo	Operazioni proprie

		(O) La parità retributiva tra uomini e donne valorizza le competenze e il contributo di tutti i dipendenti, rafforza l'equità e la motivazione interna, contribuisce a un clima aziendale positivo e permette di attrarre e trattenere personale qualificato.	Breve periodo	Operazioni proprie
		(E+) Investire in attività e programmi di formazione continua rafforza le capacità del personale, migliorando la qualità del servizio offerto agli ospiti e aumentando la soddisfazione dei clienti.	Lungo periodo	Operazioni proprie
Parità di trattamento e di opportunità per tutti	Formazione e sviluppo delle competenze	(O) L'incremento delle competenze della forza lavoro, attraverso percorsi di crescita e up-skilling, favorisce la competitività dell'azienda e la sostenibilità sul lungo termine, rendendo la struttura più resiliente ai cambiamenti del mercato.	Lungo periodo	Operazioni proprie
	Occupazione delle persone con disabilità	(E+) L'inserimento lavorativo di persone con disabilità, attraverso percorsi di formazione e adattamento delle mansioni, favorisce lo sviluppo di competenze relazionali e lavorative, promuove l'inclusione sociale e rafforza il legame dell'azienda con la comunità locale.	Lungo periodo	Operazioni proprie
Parità di trattamento e di opportunità per tutti		(O) L'adozione di programmi di inserimento lavorativo e formazione per persone con disabilità consente all'azienda di accedere a finanziamenti e bandi pubblici, migliora la sostenibilità economica delle iniziative ESG e incrementa la reputazione presso le comunità locali e i potenziali clienti.	Medio periodo	Operazioni proprie
	Misure con la violenza e le molestie sul luogo di lavoro	(E+) L'implementazione di programmi di formazione rivolti al personale, finalizzati alla promozione di comportamenti appropriati e alla gestione dei conflitti, contribuisce al benessere sociale e favorisce una cultura dell'inclusività nelle comunità locali.	Lungo periodo	Operazioni proprie
		(R) L'assenza di procedure chiare ed efficienti per la segnalazione di episodi di molestie e/o violenza sul lavoro mette l'Organizzazione a rischio di non riuscire ad intercettare situazioni critiche,	Medio periodo	Operazioni proprie

		determinando conseguenze legali e reputazionali per l'azienda.		
	Diversità	(E+) La promozione della diversità, tramite politiche di inclusione e formazione, stimola l'inclusione sociale, favorisce la riduzione delle discriminazioni e rafforza la coesione interna e il senso di appartenenza.	Lungo periodo	Operazioni proprie
		(O) La riduzione delle discriminazioni e lo sviluppo di una società più coesa permettono all'impresa di attrarre nuovi talenti e nuovi potenziali clienti, creando nuove opportunità di business e sviluppo.	Medio periodo	Operazioni proprie
S2 - Lavoratori nella catena del valore				
Condizioni di lavoro	Occupazione sicura / Orario di lavoro / Salari adeguati / Contrattazione collettiva	(P+) L'introduzione di standard minimi contrattuali per i fornitori di servizi alberghieri (es. outsourcing di housekeeping, catering, manutenzione) può migliorare le condizioni lavorative lungo la catena del valore, riducendo il rischio di sfruttamento e promuovendo il benessere sociale tra tutti i lavoratori coinvolti.	Lungo periodo	A monte e a valle della catena del valore
	Occupazione sicura / Orario di lavoro / Salari adeguati / Libertà di associazione, compresa l'esistenza di comitati aziendali / Equilibrio tra vita professionale e vita privata / Salute e sicurezza	(R) La violazione dei diritti dei lavoratori all'interno della catena del valore alberghiera, come il mancato rispetto di orari, retribuzioni o sicurezza, espone la struttura a elevati rischi reputazionali e legali, compromettendo la stabilità economico-finanziaria e la fiducia degli stakeholder.	Lungo periodo	A monte e a valle della catena del valore
	Salute e sicurezza	(P+) La tutela e promozione della salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro da parte dei fornitori, tramite formazione, dispositivi di protezione e audit periodici, promuove una cultura della sicurezza, riduce gli infortuni e migliora il benessere del personale.	Lungo periodo	A monte e a valle della catena del valore
S3 - Comunità interessate				
Società Benefit	Beneficio Comune	(E+) La cooperazione continua di Xenia con le organizzazioni del terzo settore, tramite attività specifiche e/o donazioni, contribuisce all'inclusione sociale e	Lungo periodo	Operazioni proprie e A valle della catena del valore

		all'accoglienza di soggetti in condizioni di svantaggio.		
Società Benefit	Beneficio Comune	(P+) Le donazioni effettuate da Xenia verso enti benefici sul territorio favoriscono l'accesso di persone indigenti presso strutture e servizi appositi, aumentando così il livello di benessere delle comunità coinvolte.	Medio periodo	Operazioni proprie e A valle della catena del valore
		(O) Lo status di Società Benefit permette di accedere a diverse agevolazioni fiscali e fondi dedicati, con conseguente riduzione dei costi operativi e accesso a nuove opportunità di sviluppo.	Breve periodo	Operazioni proprie e A valle della catena del valore
		(R) Un eventuale peggioramento della situazione economico-finanziaria potrebbe limitare, anche in maniera significativa, il sostegno ad iniziative finalizzate al perseguimento delle finalità di beneficio comune, con un minore impatto sociale positivo.	Lungo periodo	Operazioni proprie e A valle della catena del valore
S4 - Consumatori e utenti finali				
Impatti legati alle informazioni per i consumatori e/o per gli utilizzatori finali	Riservatezza	(P-) La raccolta di dati personali dei consumatori senza il giusto consenso e lo sfruttamento di informazioni personali sensibili può minare la fiducia sociale e contribuire ai casi di violazione della privacy.	Lungo periodo	Operazioni proprie e A valle della catena del valore
Inclusione sociale dei consumatori e/o degli utilizzatori finali	Non discriminazione	(E+) La cura delle relazioni con i clienti e l'adozione di politiche interne di trattamento equo, come la gestione trasparente delle segnalazioni e la formazione del personale, minimizza il rischio di discriminazioni e favorisce un ambiente accogliente per tutti gli ospiti.	Lungo periodo	Operazioni proprie e A valle della catena del valore
		(O) L'assenza di discriminazioni e la presenza di un ambiente accogliente rafforza l'immagine e la reputazione dell'impresa, permettendo di attrarre nuovi clienti e creare nuove opportunità di ulteriore guadagno.	Medio periodo	Operazioni proprie e A valle della catena del valore
Sicurezza personale dei consumatori e/o degli utilizzatori finali	Salute e sicurezza	(R) L'esposizione dei clienti a rischi per la loro salute e sicurezza a causa della mancata o inefficace implementazione di protocolli di sicurezza sottopone	Breve periodo	Operazioni proprie e A valle della catena del valore

		l'impresa a rischi legali e reputazionali.		
	Accesso a prodotti e servizi	(O) Una comunicazione trasparente e accessibile su servizi, prezzi, condizioni di prenotazione e politiche di cancellazione favorisce la fidelizzazione dei clienti, riduce i reclami e migliora la reputazione della Società sul mercato.	Medio periodo	Operazioni proprie e A valle della catena del valore
	Accesso a prodotti e servizi	(O) L'eccellenza nel servizio offerto, dalla rapidità nel check-in alla gestione delle richieste speciali, contribuisce a ridurre il numero di reclami e a consolidare l'immagine positiva della struttura presso i clienti e le piattaforme di recensioni.	Breve periodo	Operazioni proprie e A valle della catena del valore
G1 - Condotta delle Imprese				
		(O) Adottare pratiche fiscali responsabili e impegnarsi in dichiarazioni fiscali trasparenti rafforza la performance ESG della struttura alberghiera, aumenta la fiducia degli investitori e attrae capitali socialmente responsabili, migliorando la resilienza finanziaria e la reputazione a lungo termine.	Lungo periodo	Operazioni proprie
Cultura d'impresa		(O) La trasparenza fiscale proattiva e il coinvolgimento degli stakeholder, come la comunicazione chiara dei contributi fiscali e delle politiche di sostenibilità, aiutano ad allineare gli interessi dell'azienda con le aspettative della comunità, rafforzando la reputazione aziendale e promuovendo relazioni positive con clienti, fornitori e istituzioni.	Medio periodo	Operazioni proprie
		(R) La raccolta di dati personali dei consumatori senza il giusto consenso e lo sfruttamento di informazioni personali sensibili possono esporre la Società a danni reputazionali e rischi legali.	Breve periodo	Operazioni proprie e A valle della catena del valore
Corruzione attiva e passiva	Prevenzione e individuazione compresa la formazione / Incidenti	(E+) L'adozione di programmi di formazione anticorruzione contribuisce alla diffusione di una cultura della legalità tra dipendenti e fornitori, con ricadute positive sulle comunità locali.	Lungo periodo	Operazioni proprie

	Prevenzione e individuazione compresa la formazione	(O) L'implementazione di misure anticorruzione protegge l'azienda da controversie legali e ne tutela la reputazione, rafforzando la fiducia dei clienti e degli stakeholder.	Lungo periodo	Operazioni proprie
		(R) Il coinvolgimento dell'azienda in casi di corruzione può compromettere la fiducia aziendale, provocare ripercussioni legali e danneggiare la reputazione e la stabilità economica dell'Organizzazione.	Breve periodo	Operazioni proprie

ESRS 2 - IRO-2 - Obblighi di informativa degli ESRS oggetto della dichiarazione sulla sostenibilità dell'impresa

ESRS	Obbligo di informativa	Descrizione	Pagina	Note
ESRS 2	BP-1	Criteri generali per la redazione della dichiarazione sulla sostenibilità	18	
	BP-2	Informativa in relazione a circostanze specifiche	19	
	GOV-1	Ruolo degli organi di amministrazione, direzione e controllo	20	
	GOV-2	Informazioni fornite agli organi di amministrazione, direzione e controllo dell'impresa e questioni di sostenibilità da questi affrontate	22	
	GOV-3	Integrazione delle prestazioni in termini di sostenibilità nei sistemi di incentivazione	23	
	GOV-4	Dichiarazione sul dovere di diligenza	24	
	GOV-5	Gestione del rischio e controlli interni sulla rendicontazione di sostenibilità	25	
	SBM-1	Strategia, modello aziendale e catena del valore	26	
	SBM-2	Interessi e opinioni dei portatori di interesse	27	
	SBM-3	Impatti, rischi e opportunità rilevanti e loro interazione con la strategia e il modello aziendale	30	
	IRO-1	Descrizione del processo per individuare e valutare gli impatti, i rischi e le opportunità rilevanti	30	
	IRO-2	Obblighi di informativa degli ESRS oggetto della dichiarazione sulla sostenibilità dell'impresa	39	
E1	E1-1	Piano di transizione per la mitigazione dei cambiamenti climatici	52	
	ESRS 2 SBM-3	Impatti, rischi e opportunità rilevanti e loro interazione con la strategia e il modello aziendale	54	
	ESRS 2 IRO-1	Descrizione dei processi per individuare e valutare gli impatti, i rischi e le opportunità rilevanti legati al clima	54	
	E1-2	Politiche relative alla mitigazione dei cambiamenti climatici e all'adattamento agli stessi	55	
	MDR-P	Politiche adottate per gestire questioni di sostenibilità rilevanti	55	

	E1-3	Azioni e risorse relative alle politiche in materia di cambiamenti climatici	57	
	MDR-A	Azioni e risorse relative a questioni di sostenibilità rilevanti	57	
	E1-4	Obiettivi relativi alla mitigazione dei cambiamenti climatici e all'adattamento agli stessi	57	
	MDR-T	Monitoraggio dell'efficacia delle politiche e delle azioni mediante obiettivi	57	
	E1-5	Consumo di energia e mix energetico	58	
	E1-6	Emissioni lorde di GES di ambito 1, 2, 3 ed emissioni totali di GES	58	
	E1-7	Assorbimenti di GES e progetti di mitigazione delle emissioni di GES finanziati con crediti di carbonio	N/D	Non materiale secondo le risultanze del processo di Doppia Rilevanza
	E1-8	Fissazione del prezzo interno del carbonio	N/D	Non materiale secondo le risultanze del processo di Doppia Rilevanza
	MDR-M	Metriche relative a questioni di sostenibilità rilevanti	58	
	E1-9	Effetti finanziari attesi di rischi fisici e di transizione rilevanti e potenziali opportunità legate al clima	N/D	
E3	ESRS 2 IRO-1	Descrizione dei processi per individuare e valutare gli impatti, i rischi e le opportunità rilevanti legati alle acque e alle risorse marine	60	
	E3-1	Politiche connesse alle acque e alle risorse marine	61	
	MDR-P	Politiche adottate per gestire questioni di sostenibilità rilevanti	61	
	E3-2	Azioni e risorse connesse alle acque e alle risorse marine	63	
	MDR-A	Azioni e risorse relative a questioni di sostenibilità rilevanti	63	
	E3-3	Obiettivi connessi alle acque e alle risorse marine	65	
	MDR-T	Monitoraggio dell'efficacia delle politiche e delle azioni mediante obiettivi	65	
	E3-4	Consumo idrico	65	
	MDR-M	Metriche relative a questioni di sostenibilità rilevanti	65	
	E3-5	Effetti finanziari attesi di rischi fisici e di transizione rilevanti e potenziali opportunità legate all'acqua e alle risorse marine	N/D	
E5	ESRS 2 IRO-1	Descrizione dei processi per individuare e valutare gli impatti, i rischi e le opportunità rilevanti connessi all'uso delle risorse e all'economia circolare	66	
	E5-1	Politiche relative all'uso delle risorse e all'economia circolare	67	
	MDR-P	Politiche adottate per gestire questioni di sostenibilità rilevanti	67	
	E5-2	Azioni e risorse relative all'uso delle risorse e all'economia circolare	68	
	MDR-A	Azioni e risorse relative a questioni di sostenibilità rilevanti	68	
	E5-3	Obiettivi relativi all'uso delle risorse e all'economia circolare	69	
	MDR-T	Monitoraggio dell'efficacia delle politiche e delle azioni mediante obiettivi	69	

	E5-4	Flussi di risorse in entrata	70	
	E5-5	Flussi di risorse in uscita	70	
	MDR-M	Metriche relative a questioni di sostenibilità rilevanti	70	
	E5-6	Effetti finanziari attesi derivanti da impatti, rischi e opportunità legati all'uso delle risorse e all'economia circolare	N/D	
S1	ESRS 2 SBM-2	Interessi e opinioni dei portatori d'interessi	71	
	ESRS 2 SBM-3	Impatti, rischi e opportunità rilevanti e loro interazione con la strategia e il modello aziendale	72	
	S1-1	Politiche relative alla forza lavoro propria	73	
	MDR-P	Politiche adottate per gestire questioni di sostenibilità rilevanti	73	
	S1-2	Processi di coinvolgimento dei lavoratori propri e dei rappresentanti dei lavoratori in merito agli impatti	74	
	S1-3	Processi per porre rimedio agli impatti negativi e canali che consentono ai lavoratori propri di sollevare preoccupazioni	75	
	S1-4	Azioni adottate per affrontare gli impatti rilevanti sulla forza lavoro propria, gestione dei rischi e delle opportunità e valutazione dell'efficacia delle azioni	75	
	MDR-A	Azioni e risorse relative a questioni di sostenibilità rilevanti	75	
	S1-5	Obiettivi legati alla gestione degli impatti negativi rilevanti, al potenziamento degli impatti positivi e alla gestione dei rischi e delle opportunità rilevanti	76	
	MDR-T	Monitoraggio dell'efficacia delle politiche e delle azioni mediante obiettivi	77	
	S1-6	Caratteristiche dei dipendenti dell'impresa	78	
	S1-7	Caratteristiche dei lavoratori non dipendenti nella forza lavoro propria dell'impresa	80	
	S1-8	Copertura della contrattazione collettiva e dialogo sociale	80	
	S1-9	Metriche della diversità	80	
	S1-10	Salari adeguati	81	
	S1-11	Protezione sociale	81	
	S1-12	Persone con disabilità	81	
	S1-13	Metriche di formazione e sviluppo delle competenze	82	
	S1-14	Metriche di salute e sicurezza	83	
	S1-15	Metriche dell'equilibrio tra vita professionale e vita privata	84	
	S1-16	Metriche di remunerazione (divario retributivo e remunerazione totale)	85	
	S1-17	Incidenti, denunce e impatti gravi in materia di diritti umani	86	
	MDR-M	Metriche relative a questioni di sostenibilità rilevanti	86	
	ESRS 2 SBM-2	Interessi e opinioni dei portatori d'interesse	86	

S2	ESRS 2 SBM-3	Impatti, rischi e opportunità rilevanti e loro interazioni con la strategia e il modello aziendale	87	
	S2-1	Politiche connesse ai lavoratori nella catena del valore	88	
	MDR-P	Politiche adottate per gestire questioni di sostenibilità rilevanti	88	
	S2-2	Processi di coinvolgimento dei lavoratori nella catena del valore in merito agli impatti	88	
	S2-3	Processi per porre rimedio agli impatti negativi e canali che consentono ai lavoratori nella catena del valore di esprimere preoccupazioni	89	
	S2-4	Interventi sugli impatti rilevanti per i lavoratori nella catena del valore e approcci adottati per la gestione dei rischi e la valorizzazione delle opportunità, nonché efficacia di tali azioni	89	
	MDR-A	Azioni e risorse relative a questioni di sostenibilità rilevanti	89	
	S2-5	Obiettivi legati alla gestione degli impatti negativi rilevanti, al potenziamento degli impatti positivi e alla gestione dei rischi e delle opportunità rilevanti	90	
	MDR-T	Monitoraggio dell'efficacia delle politiche e delle azioni mediante obiettivi	N/D	
S3	ESRS 2 SBM-2	Interessi e opinioni dei portatori d'interessi	90	
	ESRS 2 SBM-3	Impatti, rischi e opportunità rilevanti e loro interazione con la strategia e il modello aziendale	91	
	S3-1	Politiche connesse alle comunità interessate	91	
	MDR-P	Politiche adottate per gestire questioni di sostenibilità rilevanti	91	
	S3-2	Processi di coinvolgimento delle comunità interessate in merito agli impatti	92	
	S3-3	Processi per porre rimedio agli impatti negativi e canali che consentono alle comunità interessate di esprimere preoccupazioni	92	
	S3-4	Relazione di Impatto Interventi sugli impatti rilevanti per le comunità interessate e approcci adottati per la gestione dei relativi rischi e il conseguimento delle opportunità, inclusa la valutazione dell'efficacia delle azioni intraprese	93	
	MDR-A	Azioni e risorse relative a questioni di sostenibilità rilevanti	93	
	MDR-T	Monitoraggio dell'efficacia delle politiche e delle azioni mediante obiettivi	N/D	
S4	ESRS 2 SBM-2	Interessi e opinioni dei portatori d'interesse	95	
	ESRS 2 SBM-3	Impatti, rischi e opportunità rilevanti e loro interazione con la strategia e il modello aziendale	96	
	S4-1	Politiche connesse ai consumatori e agli utilizzatori finali	97	
	MDR-P	Politiche adottate per gestire questioni di sostenibilità rilevanti	97	
	S4-2	Processi di coinvolgimento dei consumatori e degli utilizzatori finali in merito agli impatti	98	
	S4-3	Processi per porre rimedio agli impatti negativi e canali che consentono ai consumatori e agli utilizzatori finali di esprimere preoccupazioni	98	
	S4-4	Interventi sugli impatti rilevanti per i consumatori e gli utilizzatori finali, approcci per la gestione dei rischi e il conseguimento delle opportunità, nonché efficacia delle azioni intraprese	99	

	MDR-A	Azioni e risorse relative a questioni di sostenibilità rilevanti	99	
	S4-5	Obiettivi legati alla gestione degli impatti rilevanti negativi, al potenziamento degli impatti positivi e alla gestione dei rischi e delle opportunità rilevanti	100	
	MDR-T	Monitoraggio dell'efficacia delle politiche e delle azioni mediante obiettivi	100	
G1	ESRS 2 GOV-1	Ruolo degli organi di amministrazione, direzione e controllo	101	
	ESRS 2 IRO-1	Descrizione dei processi per individuare e valutare gli impatti, i rischi e le opportunità rilevanti	102	
	G1-1	Politiche in materia di cultura d'impresa e condotta delle imprese	103	
	MDR-P	Politiche adottate per gestire questioni di sostenibilità rilevanti	103	
	G1-2	Gestione dei rapporti con i fornitori	N/D	Non materiale secondo le risultanze del processo di Doppia Rilevanza
	G1-3	Prevenzione e individuazione della corruzione attiva e passiva	103	
	MDR-A	Azioni relative alla condotta di impresa	103	
	G1-4	Casi di corruzione attiva o passiva	104	
	G1-6	Prassi di pagamento	N/D	Non materiale secondo le risultanze del processo di Doppia Rilevanza
	MDR-M	Metriche relative a questioni di sostenibilità rilevanti	104	
	MDR-T	Monitoraggio dell'efficacia delle politiche e delle azioni mediante obiettivi	N/D	

Indice degli elementi d'informazione derivanti da altri atti legislativi dell'UE

Obbligo di informativa ed elemento d'informazione corrispondente	Riferimento SFDR	Riferimento Pillar 3	Riferimento regolamento sugli indici di riferimento	Riferimento normativa dell'UE sul clima	Pagina
ESRS 2 GOV-1 Diversità di genere nel consiglio, paragrafo 21, lettera d)	Allegato I, tabella 1, indicatore n. 13		Regolamento delegato (UE) 2020/1816 della Commissione, allegato II		20
ESRS 2 GOV-1 Percentuale di membri indipendenti del consiglio di amministrazione, paragrafo 21, lettera e)			Regolamento delegato (UE) 2020/1816 della Commissione, allegato II		20

ESRS 2 GOV-4 Dichiarazione sul dovere di diligenza, paragrafo 30	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 10				24
ESRS 2 SBM-1 Coinvolgimento in attività collegate ad attività nel settore dei combustibili fossili, paragrafo 40, lettera d), punto i)	Allegato I, tabella 1, indicatore n. 4	Articolo 449 bis del regolamento (UE) n. 575/2013; regolamento di esecuzione (UE) 2022/2453 della Commissione (6), tabella 1 - Informazioni qualitative sul rischio ambientale e tabella 2 - Informazioni qualitative sul rischio sociale	Regolamento delegato (UE) 2020/1816 della Commissione, allegato II		Non rilevante
ESRS 2 SBM-1 Coinvolgimento in attività collegate alla produzione di sostanze chimiche, paragrafo 40, lettera d), punto ii)	Allegato I, tabella 2, indicatore n. 9		Regolamento delegato (UE) 2020/1816 della Commissione, allegato II		Non rilevante
ESRS 2 SBM-1 Partecipazione ad attività connesse ad armi Controverse, paragrafo 40, lettera d), punto iii)	Allegato I, tabella 1, indicatore n. 14		Articolo 12, paragrafo 1, del regolamento delegato (UE) 2020/1818 (7) e allegato II del regolamento delegato (UE) 2020/1816		Non rilevante
ESRS 2 SBM-1 Coinvolgimento in attività collegate alla coltivazione e alla produzione di tabacco, paragrafo 40, lettera d), punto iv)			Articolo 12, paragrafo 1, del regolamento delegato (UE) 2020/1818 e allegato II del regolamento delegato (UE) 2020/1816		Non rilevante
ESRS E1-1 Piano di transizione per conseguire la neutralità climatica entro il 2050, paragrafo 14				Articolo 2, paragrafo 1, del regolamento (UE) 2021/1119	52
ESRS E1-1 Imprese escluse dagli indici di riferimento allineati con l'accordo di Parigi, paragrafo 16, lettera g)		Articolo 449 bis del regolamento (UE)n. 575/2013; regolamento di esecuzione (UE) 2022/2453 della Commissione, modello	Articolo 12, paragrafo 1, lettere a d) a g), e paragrafo 2, del regolamento delegato (UE) 2020/1818		Non rilevante

		1: Portafoglio bancario -Indicatori del potenziale rischio di transizione connesso ai cambiamenti climatici: Qualità Creditizia delle esposizioni per settore, emissioni durata residua			
ESRS E1-4 Obiettivi di riduzione delle emissioni di GES, paragrafo 34	Allegato I, tabella 2, indicatore n. 4	Articolo 449 bis del regolamento (UE)n. 575/2013; regolamento di esecuzione (UE)2022/2453 della Commissione, modello 3: Portafoglio bancario -Indicatori del potenziale rischio di transizione connesso ai cambiamenti climatici: metriche di allineamento	Articolo 6 del regolamento delegato (UE) 2020/1818		57
ESRS E1-5 Consumo di energia da combustibili fossili disaggregato per fonte (solo settori ad alto impatto climatico), paragrafo 38	Allegato I, tabella 1, indicatore n. 5 allegato I, tabella 2, indicatore n. 5				58
ESRS E1-5 Consumo di energia e mix energetico, paragrafo 37	Allegato I, tabella 1, indicatore n. 5				58
ESRS E1-5 Intensità energetica associata con attività in settori ad alto impatto climatico, paragrafi da 40 a 43	Allegato I, tabella 1, indicatore n. 6				Non rilevante
ESRS E1-6 Emissioni lorde di ambito 1, 2, 3 ed emissioni totali di GES, paragrafo 44	Allegato I, tabella 1, indicatori nn. 1 e 2	Articolo 449 bis del regolamento (UE) n. 575/2013; regolamento di esecuzione (UE) 2022/2453 della Commissione, modello 1: Portafoglio bancario - Indicatori del potenziale rischio di transizione connesso ai cambiamenti climatici: Qualità creditizia delle esposizioni per settore,	Articolo 5, paragrafo 1, articolo 6 e articolo 8, paragrafo 1, del regolamento delegato (UE) 2020/1818		58

		emissioni e durata residua			
ESRS E1-6 Intensità delle emissioni lorde di GES, paragrafi da 53 a 55	Allegato I, tabella 1, indicatore n. 3	Articolo 449 bis del regolamento (UE) n. 575/2013; regolamento di esecuzione (UE) 2022/2453 della Commissione, modello 3: Portafoglio bancario - Indicatori del potenziale rischio di transizione connesso ai cambiamenti climatici: metriche di allineamento	Articolo 8, paragrafo 1, del regolamento delegato (UE) 2020/1818		58
ESRS E1-7 Assorbimenti di GES e crediti di carbonio, paragrafo 56				Articolo 2, paragrafo 1, del regolamento (UE) 2021/1119	Non rilevante
ESRS E1-9 Esposizione del portafoglio dell'indice di riferimento verso rischi fisici legati al clima, paragrafo 66			Allegato II del regolamento delegato (UE) 2020/1818 e allegato II del regolamento delegato (UE) 2020/1816		Non applicabile (disposizione transitoria)
ESRS E1-9 Disaggregazione degli importi monetari per rischio fisico acuto e cronico, paragrafo 66, lettera a) ESRS E1-9 Posizione delle attività significative a rischio fisico rilevante, paragrafo 66, lettera c)		Articolo 449 bis del regolamento (UE) n. 575/2013; punti 46 e 47 del regolamento di esecuzione (UE) 2022/2453 della Commissione; modello 5: Portafoglio bancario - Indicatori del potenziale rischio fisico connesso ai cambiamenti climatici: esposizioni soggette al rischio fisico			Non applicabile (disposizione transitoria)
ESRS E1-9 Ripartizione del valore contabile dei suoi attivi immobiliari per classi di efficienza energetica, paragrafo 67, lettera c)		Articolo 449 bis del regolamento (UE) n. 575/2013; punto 34 del regolamento di esecuzione (UE) 2022/2453 della Commissione; Modello 2: Portafoglio bancario - Indicatori del potenziale rischio di transizione connesso ai			Non applicabile (disposizione transitoria)

		cambiamenti climatici: prestiti garantiti da beni immobili - Efficienza energetica delle garanzie reali			
ESRS E1-9 Grado di esposizione del portafoglio a opportunità legate al clima, paragrafo 69			Allegato II del regolamento delegato (UE) 2020/1818		Non applicabi le (disposizi one transitori a)
ESRS E2-4 Quantità di ciascun inquinante che figura nell'allegato II del regolamento E-PRTR (registro europeo delle emissioni e dei trasferimenti di sostanze inquinanti) emesso nell'aria, nell'acqua e nel suolo, paragrafo 28	Allegato I, tabella 1, indicatore n. 8; allegato I, tabella 2, indicatore n. 2; allegato 1, tabella 2, indicatore n. 1; allegato I, tabella 2, indicatore n. 3				Non rilevante
ESRS E3-1 Acque e risorse marine, paragrafo 9	Allegato I, tabella 2, indicatore n. 7				61
ESRS E3-1 Politica dedicata, paragrafo 13	Allegato I, tabella 2, indicatore n. 8				61
ESRS E3-1 Sostenibilità degli oceani e dei mari paragrafo 14	Allegato I, tabella 2, indicatore n. 12				Non rilevante
ESRS E3-4 Totale dell'acqua riciclata e riutilizzata, paragrafo 28, lettera c)	Allegato I, tabella 2, indicatore n. 6.2				65

ESRS E3-4 Consumo idrico totale in m ³ rispetto ai ricavi netti da operazioni proprie, paragrafo 29	Allegato I, tabella 2, indicatore n. 6.1				65
ESRS 2 IRO-1 - E4 paragrafo 16, lettera a), punto i)	Allegato I, tabella 1, indicatore n. 7				Non rilevante
ESRS 2 IRO-1 - E4 paragrafo 16, lettera b)	Allegato I, tabella 2, indicatore n. 10				Non rilevante
ESRS 2 IRO-1 - E4 paragrafo 16, lettera c)	Allegato I, tabella 2, indicatore n. 14				Non rilevante
ESRS E4-2 Politiche o pratiche agricole/di utilizzo del suolo sostenibili, paragrafo 24, lettera b)	Allegato I, tabella 2, indicatore n. 11				Non rilevante
ESRS E4-2 Pratiche o politiche di utilizzo del mare/degli oceani sostenibili, paragrafo 24, lettera c)	Allegato I, tabella 2, indicatore n. 12				Non rilevante
ESRS E4-2 Politiche volte ad affrontare la deforestazione, paragrafo 24, lettera d)	Allegato I, tabella 2, indicatore n. 15				Non rilevante
ESRS E5-5 Rifiuti non riciclati, paragrafo 37, lettera d)	Allegato I, tabella 2, indicatore n. 13				70
ESRS E5-5 Rifiuti pericolosi e rifiuti radioattivi, paragrafo 39	Allegato I, tabella 1, indicatore n. 9				70

ESRS 2 – SBM3 – S1 Rischio di lavoro forzato, paragrafo 14, lettera f)	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 13				Non rilevante
ESRS 2 – SBM3 – S1 Rischio di lavoro minorile, paragrafo 14, lettera g)	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 12				Non rilevante
ESRS S1-1 Impegni politici in materia di diritti umani, paragrafo 20	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 9 e allegato I, tabella 1, indicatore n. 11				73
ESRS S1-1 Politiche in materia di dovuta diligenza sulle questioni oggetto delle convenzioni fondamentali da 1 a 8 dell'Organizzazione internazionale del lavoro, paragrafo 21			Regolamento delegato (UE) 2020/1816 della Commissione, allegato II		73
ESRS S1-1 Procedure e misure per prevenire la tratta di esseri umani, paragrafo 22	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 11				73
ESRS S1-1 Politica di prevenzione o sistema di gestione degli infortuni sul lavoro, paragrafo 23	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 1				73
ESRS S1-3 Meccanismi di trattamento dei reclami/delle denunce, paragrafo 32, lettera c)	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 5				75
ESRS S1-14 Numero di decessi e numero e tasso di infortuni connessi al lavoro, paragrafo 88, lettere b) e c)	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 2		Regolamento delegato (UE) 2020/1816 della Commissione, allegato II		83

ESRS S1-14 Numero di giornate perse a causa di ferite, infortuni, incidenti mortali o malattie, paragrafo 88, lettera e)	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 3				83
ESRS S1-16 Divario retributivo di genere non corretto, paragrafo 97, lettera a)	Allegato I, tabella 1, indicatore n. 12		Regolamento delegato (UE) 2020/1816 della Commissione, allegato II		85
ESRS S1-16 Eccesso di divario retributivo a favore dell'amministratore delegato, paragrafo 97, lettera b)	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 8				85
ESRS S1-17 Incidenti legati alla discriminazione, paragrafo 103, lettera a)	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 7				86
ESR S1-17 Mancato rispetto dei principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani e OCSE, paragrafo 104, lettera a)	Allegato I, tabella 1, indicatore n. 10 e allegato I, tabella 3, indicatore n. 14		Allegato II del regolamento delegato (UE) 2020/1816 e articolo 12, paragrafo 1, del regolamento delegato (UE) 2020/1818		86
ESRS 2 SBM-3 - S2 Grave rischio di lavoro minorile o di lavoro forzato nella catena del lavoro, paragrafo 11, lettera b)	Allegato I, tabella 3, indicatori nn. 12 e 13				Non rilevante
ESRS S2-1 Impegni politici in materia di diritti umani, paragrafo 17	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 9 e allegato I, tabella 1, indicatore n. 11				88
ESRS S2-1 Politiche connesse ai lavoratori nella catena del valore, paragrafo 18	Allegato I, tabella 3, indicatori nn. 11 e 4				88

ESRS S2-1 Mancato rispetto dei principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani e delle linee guida dell'OCSE, paragrafo 19	Allegato I, tabella 1, indicatore n. 10		Allegato II del regolamento delegato (UE) 2020/1816 e articolo 12, paragrafo 1, del regolamento delegato (UE) 2020/1818		88
ESRS S2-1 Politiche in materia di dovuta diligenza sulle questioni oggetto delle convenzioni fondamentali da 1 a 8 dell'Organizzazione internazionale del lavoro, paragrafo 19	N/A		Regolamento delegato (UE) 2020/1816 della Commissione, allegato II		88
ESRS S2-4 Problemi e incidenti in materia di diritti umani nella sua catena del valore a monte e a valle, paragrafo 36	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 14				89
ESRS S3-1 Impegni politici in materia di diritti umani, paragrafo 16	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 9 e allegato I, tabella 1, indicatore n. 11				Non rilevante
ESRS S3-1 Mancato rispetto dei principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani, dei principi dell'OIL o delle linee guida dell'OCSE, paragrafo 17	Allegato I, tabella 1, indicatore n. 10		Allegato II del regolamento delegato (UE) 2020/1816 e articolo 12, paragrafo 1, del regolamento delegato (UE) 2020/1818		Non rilevante
ESRS S3-4 Problemi e incidenti in materia di diritti umani, paragrafo 36	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 14				Non rilevante
ESRS S4-1 Politiche connesse ai consumatori e agli utilizzatori finali, paragrafo 16	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 9 e allegato I, tabella 1, indicatore n. 11				97

ESRS S4-1 Mancato rispetto dei principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani e delle linee guida dell'OCSE, paragrafo 17	Allegato I, tabella 1, indicatore n. 10		Allegato II del regolamento delegato (UE) 2020/1816 e articolo 12, paragrafo 1, del regolamento delegato (UE) 2020/1818		97
ESRS S4-4 Problemi e incidenti in materia di diritti umani, paragrafo 35	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 14				99
ESRS G1-1 Convenzione delle Nazioni Unite contro la corruzione, paragrafo 10, lettera b)	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 15				103
ESRS G1-1 Protezione degli informatori, paragrafo 10, lettera d)	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 6				103
ESRS G1-4 Ammende inflitte per violazioni delle leggi contro la corruzione attiva e passiva, paragrafo 24, lettera a)	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 17		Allegato II del regolamento delegato (UE) 2020/1816		104
ESRS G1-4 Norme di lotta alla corruzione attiva e passiva, paragrafo 24, lettera b)	Allegato I, tabella 3, indicatore n. 16				104

ESRS E

ESRS E1 CAMBIAMENTI CLIMATICI

ESRS E1-1 - Piano di transizione per la mitigazione dei cambiamenti climatici

Xenia non dispone attualmente di un Piano di Transizione Climatico formalizzato e allineato agli obiettivi dell'Accordo di Parigi. Tuttavia, la Società prevede di sviluppare nei prossimi esercizi un Piano conforme ai requisiti previsti dagli standard ESRS. In questa fase, Xenia ha avviato un percorso strutturato attraverso la definizione di un Piano di Decarbonizzazione volontario relativo al patrimonio immobiliare e alla flotta aziendale, che costituisce il primo passo tecnico e operativo per l'individuazione delle opportunità di riduzione delle emissioni e per la definizione di un futuro percorso di allineamento agli obiettivi climatici nazionali ed europei. L'iniziativa nasce dall'esigenza di comprendere il profilo emissivo della Società, individuare le leve più efficaci per la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra e valutarne la fattibilità tecnica ed economica.

Nel processo di definizione della strategia climatica, la Società ha analizzato tre diversi scenari di decarbonizzazione, costruiti sulla base delle principali leve tecnologiche disponibili. Ciascuno scenario prevede un diverso livello di intervento in termini di efficientamento energetico, elettrificazione degli impianti, incremento della produzione da fonti rinnovabili e trasformazione della flotta aziendale. A valle di un'analisi comparativa basata sul potenziale di abbattimento, sui costi marginali di riduzione, sulla sostenibilità economico-finanziaria, sulla fattibilità tecnica e sui rischi operativi, è stato selezionato uno scenario bilanciato quale riferimento per il medio termine. Tale scelta riflette un equilibrio tra ambizione di riduzione delle emissioni, realizzabilità degli interventi e capacità organizzativa di integrarli progressivamente nei processi gestionali e operativi.

Il Piano di Decarbonizzazione si fonda sulla ricostruzione della baseline emissiva relativa all'anno 2024, ottenuta mediante la raccolta dei consumi energetici delle strutture e l'analisi tecnica degli impianti esistenti. Tale baseline costituisce il riferimento per la modellazione degli scenari di riduzione delle emissioni Scope 1 e Scope 2 al 2030. Dal punto di vista metodologico, il Piano adotta assunzioni tecniche ed economiche coerenti con la normativa vigente e con le principali best practice di settore, integrando valutazioni di performance energetica, ritorno sugli investimenti (ROI) atteso degli interventi, potenziale di abbattimento e costo marginale di riduzione delle emissioni.

La governance del piano è affidata alla Funzione ESG & Compliance, responsabile del coordinamento del processo, della supervisione delle analisi e del monitoraggio dell'avanzamento degli interventi. Tale funzione opera congiuntamente alla Funzione HSE, che assicura la supervisione tecnica delle soluzioni impiantistiche, la valutazione delle condizioni di sicurezza e la coerenza degli interventi rispetto ai requisiti normativi in ambito ambientale e di sicurezza. Il presidio operativo è completato dal coinvolgimento delle funzioni aziendali competenti, nonché dal confronto continuativo con il Management della Società, chiamato a validare le scelte strategiche e gli investimenti connessi al percorso di decarbonizzazione.

Lo scenario di abbattimento individuato da Xenia consente di stimare la capacità di riduzione delle emissioni raggiungibile attraverso interventi tecnologici e gestionali sostenibili per l'organizzazione.

In base a tale scenario, Xenia ambisce a conseguire una riduzione del 72% delle emissioni di Scope 1&2 entro il 2030, rispetto alla baseline del 2024, corrispondente a un abbattimento di 1.625 tonnellate di CO₂ equivalente e a un livello residuo pari a 627 tonnellate di CO₂ equivalente al termine dell'orizzonte considerato (Scope 1 e 2, Market Based). La riduzione stimata delle emissioni deriva da un insieme coerente di interventi che agiscono sia sul patrimonio immobiliare sia sulla flotta aziendale. Il percorso di efficientamento si basa, in primo luogo, sulla progressiva elettrificazione degli impianti termici, attraverso la sostituzione delle caldaie esistenti con pompe di calore, con conseguente riduzione dell'utilizzo di gas naturale e miglioramento dell'efficienza energetica complessiva delle strutture. A ciò si affianca l'incremento della produzione di energia da fonte rinnovabile tramite l'installazione di impianti fotovoltaici, che contribuiscono a ridurre il prelievo di energia dalla rete.

Parallelamente, la modernizzazione dei sistemi di illuminazione mediante l'utilizzo di corpi illuminanti ad alta efficienza consente di ridurre il fabbisogno elettrico e di migliorare la gestione energetica degli ambienti. L'introduzione di sistemi di controllo e monitoraggio degli impianti (BMS) permette inoltre di ottimizzare il funzionamento degli asset tecnici, riducendo gli sprechi e favorendo un uso più efficiente dell'energia.

Il percorso è completato dall'approvvigionamento del 100% di energia elettrica da fonti rinnovabili tramite Garanzie d'Origine, avviato nel 2025, che consente l'azzeramento delle emissioni Scope 2 secondo l'approccio Market-Based, nonché dalla progressiva riconversione

della flotta aziendale verso soluzioni a minore impatto, anche attraverso l'utilizzo di carburante HVO100 per le auto diesel.

Il piano prevede un orizzonte di implementazione compreso tra il 2025 e il 2030, con un fabbisogno complessivo di intervento Scenario Gestionale pari a circa 700.000 euro.

Gli effetti attesi, oltre alla riduzione delle emissioni, includono un miglioramento complessivo dell'efficienza energetica, con una diminuzione stimata dei consumi di gas naturale pari al 19% e dei consumi di energia elettrica pari al 16% rispetto alla baseline.

La Società si riserva di valutare, nei successivi esercizi, l'estensione delle attività di decarbonizzazione anche allo Scope 3 e oltre l'orizzonte temporale del 2030, potenzialmente puntando al Net-Zero al 2050, in coerenza con gli obiettivi dell'Accordo di Parigi¹.

La scelta dello scenario di riferimento è stata effettuata a valle di un confronto strutturato con il Management e le principali funzioni aziendali (Operations, Acquisti, ESG), nel quale sono stati valutati i trade-off tra investimenti richiesti, benefici ambientali, fattibilità tecnica degli interventi e tempistiche di implementazione. Tale processo di valutazione comparata ha incluso un'analisi dei costi marginali di abbattimento tramite MACC (Marginal Abatement Cost Curve) e una valutazione dei principali indicatori economico-finanziari (NPV, IRR, Payback Period) associati alle diverse leve di decarbonizzazione.

Poiché il presente rappresenta il primo esercizio di rendicontazione ai sensi degli ESRS, su base volontaria, Xenia si riserva di applicare le disposizioni transitorie previste dagli standard. Il Piano di Decarbonizzazione costituisce la base tecnica per la futura formalizzazione di un Piano di Transizione climatica pienamente conforme agli ESRS, che potrà includere l'estensione al perimetro complessivo della Società, inclusi gli impatti di Scope 3.

ESRS E1 (Integrazione ESRS 2 IRO-1) - Descrizione dei processi per individuare e valutare gli impatti, i rischi e le opportunità rilevanti legati al clima

ESRS E1 (Integrazione ESRS 2 SBM-3) - Impatti, rischi e opportunità rilevanti e loro interazione con la strategia e il modello aziendale

Xenia considera i temi del cambiamento climatico, inclusi i consumi energetici e le emissioni climalteranti, come elementi centrali del proprio modello di business. Al fine di individuare le proprie performance rispetto a tali tematiche, la Società ha condotto un'analisi di Doppia Rilevanza che ha consentito di identificare e valutare gli impatti, i rischi e le opportunità rilevanti connessi al clima. Nell'ambito di tale processo sono state considerate le attività svolte, il settore di riferimento e l'ubicazione geografica delle strutture alberghiere e degli asset immobiliari, nonché le caratteristiche e le peculiarità della catena del valore. Si segnala che, nel periodo di rendicontazione, la Società non ha condotto un'analisi di scenario climatico ai fini dell'identificazione dei rischi e delle opportunità connessi al cambiamento climatico.

Con riferimento agli impatti, i principali impatti negativi rilevanti individuati sono riconducibili alle emissioni di Gas ad effetto serra (GES) e ai consumi energetici associati alle operazioni proprie, in particolare laddove derivanti da fonti non rinnovabili. La Società ha inoltre identificato impatti positivi connessi all'implementazione di misure di efficientamento energetico e di approvvigionamento da fonti energetiche più sostenibili, con conseguente riduzione delle emissioni generate.

Per quanto concerne l'analisi dei rischi, questi sono stati individuati in relazione all'intensificarsi degli eventi climatici estremi e alla volatilità dei prezzi dell'energia. In particolare, la rilevanza dei

¹ L'Accordo di Parigi, adottato nel 2015 nell'ambito della Convenzione Quadro delle Nazioni Unite sui Cambiamenti Climatici (UNFCCC), definisce un impegno globale finalizzato a limitare l'aumento della temperatura media mondiale ben al di sotto dei 2°C rispetto ai livelli pre-industriali, perseguendo gli sforzi per contenerlo entro 1,5°C.

rischi fisici è connessa all'esposizione degli immobili della Società - che rappresentano un elemento centrale del modello di business - ai fenomeni meteorologici estremi.

Sono state inoltre identificate opportunità legate all'implementazione di interventi di efficientamento e risparmio energetico, in coerenza con gli impatti positivi sopra descritti.

Per informazioni dettagliate in merito al processo di Analisi della Doppia Rilevanza e agli impatti, ai rischi e alle opportunità (IROs) rilevanti identificati rispetto ai temi dell'ESRS E1, si rimanda ad apposita sezione nel capitolo sulle Informazioni generali.

ESRS E1-2 - Politiche relative alla mitigazione dei cambiamenti climatici e all'adattamento agli stessi

La gestione degli impatti, dei rischi e delle opportunità connessi al cambiamento climatico è disciplinata dalla Politica ambientale, che si applica a tutte le attività di Xenia. Non sono esplicitamente individuate attività escluse dall'ambito di applicazione, né sono previste limitazioni o applicazioni parziali con riferimento a specifiche categorie di strutture o tipologie di servizio.

La Politica, pubblicamente accessibile sul sito internet della Società, si estende anche alla catena del valore. Pur in assenza di una mappatura formale, essa individua implicitamente diversi gruppi di stakeholder, tra cui stakeholder interni (ad esempio dipendenti e collaboratori), stakeholder esterni diretti (quali gli ospiti), stakeholder esterni indiretti (quali le comunità locali) e fornitori. Con riferimento alla catena del valore a monte, la Politica include esplicitamente la filiera dei fornitori, prevedendo criteri di selezione basati su aspetti ambientali, la preferenza per fornitori locali e filiera corta e la collaborazione con operatori che adottino pratiche ecosostenibili. A valle, invece, la Politica coinvolge gli ospiti quali attori attivi della catena del valore, attraverso iniziative di engagement finalizzate alla riduzione dell'impatto ambientale del soggiorno.

La Politica, allineata agli obiettivi dell'Agenda 2030 e coerente con i requisiti della certificazione B-Corp, si articola nelle seguenti cinque aree tematiche principali:

1. Efficienza energetica e uso responsabile delle risorse

Xenia si impegna a implementare sistemi di risparmio energetico attraverso soluzioni tecnologiche avanzate, ad aumentare la quota di energia da fonti rinnovabili, a ridurre il consumo d'acqua per ospite e ad attuare un percorso strutturato di decarbonizzazione con obiettivi misurabili e trasparenti.

2. Riduzione dei rifiuti e lotta allo spreco

Gli obiettivi includono la minimizzazione della produzione di rifiuti, l'incentivazione della raccolta differenziata, la preferenza per materiali riutilizzabili e riciclabili, la collaborazione con fornitori ecologici e l'attuazione di programmi di riduzione dello spreco alimentare.

3. Mobilità sostenibile

Xenia si propone di promuovere soluzioni di trasporto ecologiche sia per gli ospiti che per i collaboratori, offrendo opzioni di mobilità green dedicate.

4. Acquisti sostenibili e filiera corta

La selezione dei fornitori avviene anche sulla base di criteri ambientali, privilegiando fornitori locali e prodotti biologici certificati, valorizzando la stagionalità e riducendo le emissioni per il trasporto.

5. Sensibilizzazione ed engagement

Comprende la formazione del personale su temi ambientali, il coinvolgimento attivo degli ospiti per rendere il soggiorno più eco-friendly, il supporto a progetti di tutela della biodiversità e campagne di sensibilizzazione sul rispetto degli ecosistemi.

Il documento prende in considerazione i principali impatti connessi al cambiamento climatico, tra cui i consumi energetici delle strutture ricettive e le emissioni di gas serra, nonché i rischi correlati, quali il rischio di non conformità normativa, il rischio reputazionale associato a pratiche non sostenibili e i potenziali impatti negativi sulle comunità locali e sugli ecosistemi.

Contestualmente, la Politica abilita opportunità di sviluppo, tra cui l'ottenimento e il mantenimento di certificazioni eco-sociali (es. ISO 14001:2015, B-Corp), l'integrazione dei criteri ESG nei processi decisionali e il miglioramento della soddisfazione dei clienti anche rispetto agli aspetti ambientali del soggiorno.

L'Amministratore Delegato, al vertice della struttura dirigenziale, approva la Politica e ne assicura l'indirizzo strategico in ambito di governance. L'attuazione è demandata alle strutture organizzative competenti, in coerenza con le responsabilità attribuite e con i presidi del sistema di controllo interno. Il documento delinea inoltre un sistema strutturato di governance ambientale volto al monitoraggio della sua attuazione, nell'ambito del quale sono previsti:

- adozione di un Sistema di Gestione Ambientale conforme ai requisiti della norma ISO 14001:2015;
- rendicontazione annuale delle informazioni ambientali, con pubblicazione dei risultati delle azioni intraprese e performance rispetto agli obiettivi adottati;
- monitoraggio e comunicazione delle performance ambientali agli stakeholder;
- promozione del miglioramento continuo tramite audit e revisioni periodiche.

Con riferimento ai contenuti della Politica ambientale rispetto ai temi dell'ESRS E1, il documento esprime un impegno diretto in materia di mitigazione del cambiamento climatico e gestione dei consumi energetici, sia in termini di efficienza sia di incremento dell'energia da fonti rinnovabili. Il tema dell'adattamento non è invece esplicitamente trattato; la Società si riserva pertanto di valutare un'estensione della Politica al fine di includere anche tale ambito.

In relazione alla mitigazione, Xenia prevede, tra l'altro:

- calcolo delle emissioni climalteranti (Carbon footprint);
- adozione, su base volontaria, di un piano di decarbonizzazione progressiva, citato esplicitamente come strumento strategico di riduzione delle emissioni nel tempo e di creazione di valore;
- definizione di obiettivi misurabili e trasparenti nell'ambito del percorso di decarbonizzazione;
- riduzione delle emissioni legate al trasporto attraverso la preferenza per fornitori locali e filiera corta;
- progressiva riduzione delle emissioni come obiettivo ambientale esplicito nell'ambito della governance ambientale, monitorato attraverso il Sistema di Gestione Ambientale ISO 14001:2015.

Con riferimento all'efficienza energetica, gli impegni dichiarati includono:

- implementazione di sistemi di risparmio energetico attraverso soluzioni tecnologiche avanzate e intelligenti per la gestione dei consumi nelle strutture;
- monitoraggio delle performance energetiche nell'ambito del Sistema di Gestione Ambientale ISO 14001:2015 e la rendicontazione nel Bilancio di Sostenibilità.

Si evidenzia infine che la Politica ambientale tratta anche ulteriori tematiche non direttamente riconducibili all'ESRS E1, quali la gestione delle risorse idriche e la gestione dei rifiuti. Tali tematiche sono richiamate nei capitoli del Bilancio direttamente interessati da tali temi, ai quali si rimanda per approfondimenti.

ESRS E1-3 - Azioni e risorse relative alle politiche in materia di cambiamenti climatici

Xenia sta implementando diverse iniziative finalizzate alla gestione dei temi legati al cambiamento climatico e al supporto di una transizione verso un modello di sviluppo più sostenibile. In tale contesto, la Società prosegue nel percorso di miglioramento delle proprie performance ambientali attraverso l'estensione della certificazione ISO 14001:2015 a ulteriori strutture del Gruppo. Nel corso del 2025, la certificazione è stata conseguita da ulteriori due Phi Hotels (Phi Hotel Bologna e Phi Hotel Milano) e alla data di pubblicazione del presente documento da un'ulteriore sede (Phi Hotel Piajo), per un totale cumulativo di cinque strutture certificate. Nel corso del 2024 sono state avviate, e successivamente proseguite nel 2025, alcune attività rilevanti rispetto ai temi trattati nel presente capitolo. In particolare, è stato avviato il calcolo e il monitoraggio delle emissioni Scope 3, che si affianca alle già consolidate attività di misurazione delle emissioni Scope 1 e Scope 2. Tale processo ha consentito di definire una baseline emissiva a supporto della costruzione della strategia di decarbonizzazione delle strutture del Gruppo. I risultati sono riportati nella sezione E1-6 - Emissioni lorde di GES.

Contestualmente, è stata avviata la definizione di una roadmap di decarbonizzazione, che rappresenta un ulteriore sviluppo rispetto alle attività di calcolo delle emissioni e costituisce lo strumento operativo attraverso cui Xenia intende tradurre il proprio impegno in obiettivi misurabili e temporalmente definiti, in coerenza con quanto previsto dalla Politica ambientale. A scopo esemplificato si segnalano interventi quali l'implementazione di misure di efficientamento energetico e di approvvigionamento di energia sostenibile, con conseguente riduzione delle emissioni e dell'impatto ambientale associato alle operazioni proprie.

Per ulteriori dettagli rispetto al Piano di Decarbonizzazione si rimanda a quanto riportato nella sezione E1-1 Piano di transizione per la mitigazione dei cambiamenti climatici.

ESRS E1-4 - Obiettivi relativi alla mitigazione dei cambiamenti climatici e all'adattamento agli stessi

Nel corso del 2025 Xenia ha sviluppato, su base volontaria, un Piano di Decarbonizzazione relativo al proprio patrimonio immobiliare e alla flotta aziendale. Tale iniziativa ha consentito di definire in modo strutturato specifici obiettivi di riduzione delle emissioni e di delineare un percorso di progressivo allineamento agli obiettivi climatici a livello nazionale ed europeo. Per ulteriori approfondimenti sui contenuti del Piano si rimanda alla sezione E1-1 - Piano di transizione.

Con riferimento agli obiettivi individuati, Xenia ha adottato come scenario di riferimento uno scenario di natura prudenziale, che consente di stimare la reale capacità di riduzione delle emissioni conseguibile attraverso l'implementazione di interventi tecnologici sostenibili per la Società.

Di seguito sono riportati gli obiettivi definiti nel Piano di Decarbonizzazione con un orizzonte temporale di medio termine al 2030. Alla data di rendicontazione, la Società non ha fissato obiettivi di lungo periodo, né target relativi allo Scope 3; tuttavia si riserva di valutare, nei successivi periodi di rendicontazione, l'estensione del proprio impegno allo Scope 3 e su un orizzonte di lungo termine, mediante la definizione di target al 2050.

Obiettivi	Valore base (2024)	Target (2030)	Target % (2030)
Riduzione consumi gas naturale	278.003 smc	206.433 smc	-26%
Riduzione consumi energia elettrica	2.807.464,14 kWh	2.318.605,14 kWh	-17%
Riduzione Scope 1	846 tCO2e	627 tCO2e	-26%

Riduzione Scope 2 (Market Based)	1.405 tCO ₂ e	0 tCO ₂ e	-100%
Riduzione complessiva Scope 1 e Scope 2	2.251 tCO ₂ e	627 tCO ₂ e	-72%

ESRS E1-5 - Consumo di energia e mix energetico

Si riportano nella seguente tabella i dati relativi al consumo di energia e al mix energetico delle operazioni proprie della Società per il 2025. Il consumo energetico, espresso in MWh, è disaggregato per consumo totale di energia da fonti fossili, nucleari, e rinnovabili.

I dati sono stati ottenuti effettuando una conversione dei consumi realizzati nel 2025 tramite fattori di conversione DEFRA 2025.

Consumo di energia e mix energetico	Unità di Misura	2025
Consumo di combustibili di carbone e prodotti del carbone	MWh	0
Consumo di combustibili di petrolio greggio e prodotti petroliferi	MWh	264,5
Consumo di combustibili di gas naturale	MWh	5.386,6
Consumo di combustibili di altre fonti fossili	MWh	0
Consumo di energia elettrica, calore, vapore e raffrescamento da fonti fossili, acquistati o acquisiti	MWh	3.893,9
Consumo totale di energia da fonti fossili	MWh	9.545
Quota di fonti fossili sul consumo totale di energie (%)	%	99,6
Consumo da fonti nucleari	MWh	0
Quota di fonti nucleari nel consumo totale di energia (%)	%	0
Consumo di combustibili rinnovabili, compresa biomassa solida, liquida e gassosa e i biocombustibili di origine biologica	MWh	0
Consumo di energia elettrica, calore, vapore e raffrescamento da fonti rinnovabili acquistata o acquisita	MWh	0
Energia rinnovabile autoconsumata senza ricorrere a combustibili	MWh	35
Consumo da fonti rinnovabili	MWh	35
Quota di fonti rinnovabili nel consumo totale di energia	%	0,4
Consumo totale di energia	MWh	9.580

ESRS E1-6 - Emissioni lorde di GES di ambito 1, 2, 3 ed emissioni totali di GES

La tabella seguente riporta le emissioni totali di Gas a effetto serra (GES), in tonnellate di CO₂ equivalente, riferite alla Società per il periodo di rendicontazione 2025. Nella stessa tabella è inoltre riportata l'intensità emissiva della Società in relazione ai ricavi consolidati.

Si evidenzia che, per il periodo in esame, Xenia ha acquistato Certificati di Garanzia d'Origine per 2.988.999 kWh, tramite il Consorzio Esperienza Energia, e 972.755,81 kWh, tramite Up2You. Tali acquisti hanno permesso di coprire l'intero consumo di energia elettrica della Società per il 2025, tale per cui le emissioni Market Based sono pari a 0.

Emissioni di GES	UdM	2025
Emissioni lorde di GES in ambito 1 (c.d. Scope 1)	tCO ₂ e	1.241
Emissioni lorde di GES in ambito 2 (c.d. Scope 2) - Location-based	tCO ₂ e	774
Emissioni lorde di GES in ambito 2 (c.d. Scope 2) - Market-based	tCO ₂ e	0
Emissioni lorde di GES in ambito 3 (c.d. Scope 3)	tCO ₂ e	3.904

- di cui Beni e servizi acquistati (Categoria 1)	tCO ₂ e	2.145
- di cui Beni strumentali (Categoria 2)	tCO ₂ e	807
- di cui Attività legate ai combustibili e all'energia - non incl. in Scope 1 e 2 (Categoria 3)	tCO ₂ e	458
- di cui Trasporto e distribuzione a monte (Categoria 4) ²	tCO ₂ e	-
- di cui Rifiuti generati nel corso delle operazioni (Categoria 5)	tCO ₂ e	59
- di cui Viaggi di affari (Categoria 6)	tCO ₂ e	2
- di cui Pendolarismo dei dipendenti (Categoria 7)	tCO ₂ e	203
- di cui Attivi in Leasing a monte (Categoria 8)	tCO ₂ e	218
- di cui Trasporto a valle (Categoria 9)	tCO ₂ e	N/A
- di cui Trasformazione dei prodotti venduti (Categoria 10)	tCO ₂ e	N/A
- di cui Uso dei prodotti venduti (Categoria 11)	tCO ₂ e	N/A
- di cui Trattamento di fine vita dei prodotti venduti (Categoria 12)	tCO ₂ e	N/A
- di cui Attivi in Leasing a valle (Categoria 13)	tCO ₂ e	12
- di cui Franchising (Categoria 14)	tCO ₂ e	N/A
- di cui Investimenti (Categoria 15)	tCO ₂ e	N/A
Totale emissioni di GES (Location-based)	tCO ₂ e	5.920
Totale emissioni di GES (Market-based)	tCO ₂ e	5.145

Intensità emissiva	UdM	2025
Ricavi da prestazioni di servizi FY2025	€	72.083.909,9
Intensità emissiva (Location-based)	tCO ₂ e/€	0,0000821
Intensità emissiva (Market-based)	tCO ₂ e/€	0,0000713

Metodologia di Calcolo

Si riportano di seguito le metodologie di calcolo impiegate per Scope 1, Scope 2 e le categorie di Scope 3 emerse come rilevanti per Xenia:

Scope 1: le emissioni rientranti in tale categoria sono state stimate utilizzando i fattori emissivi DEFRA 2025, moltiplicati per la quantità consumata dei diversi vettori energetici (es. carburanti, gas, ecc.);

Scope 2: le emissioni rientranti in tale categoria sono state stimate utilizzando i fattori emissivi ISPRA 2025 (Location-based) e AIB 2024 (Market-based), moltiplicati per la quantità di energie elettrica consumata, distinta in rinnovabile o non rinnovabile, acquistata o prodotta e autoconsumata;

Scope 3:

- Categoria 1 - Beni e servizi acquistati: Le emissioni sono state stimate mediante metodologia spend-based, moltiplicando le voci di spesa del Conto Economico di Xenia per i fattori di

² Le emissioni relative alla Categoria 4 - Trasporto e distribuzione upstream sono state oggetto di stima preliminare ma non incluse nel computo complessivo delle emissioni Scope 3, in quanto ritenute non rilevanti ai fini della rendicontazione sulla base dell'attuale approccio metodologico spend-based, che comporta un elevato livello di approssimazione e incertezza per tale categoria. L'organizzazione si riserva di rafforzare l'analisi di materialità e la raccolta dati nel prossimo esercizio, con l'obiettivo di migliorare la qualità informativa e valutare l'adozione di metodologie più accurate (es. activity-based o dati primari dei fornitori), in linea con le raccomandazioni del GHG Protocol.

emissione EPA 2022, corretti per il tasso d'inflazione programmata 2024-2025 e attualizzati con il Purchasing Power Parities (PPP)³.

- Categoria 2 - Beni strumentali: Le emissioni sono state stimate attraverso metodologia spend-based, applicata alle voci del Libro Cespiti di Xenia. Le spese per investimenti sono state moltiplicate per i relativi fattori di emissione EPA 2022 attualizzati, coerenti con le categorie NAICS di riferimento.
- Categoria 3 - Attività legate ai combustibili e all'energia: le emissioni sono state stimate moltiplicando i rispettivi fattori emissivi DEFRA 2025 con le quantità di gas, carburanti ed energie elettrica acquistati e consumati dalla Società, a cui si aggiungono le emissioni associate alle perdite lungo la rete e alla distribuzione dell'energia elettrica;
- Categoria 5 - Rifiuti generati nel corso delle operazioni: la stima è basata su un metodo activity-based. Le quantità di rifiuti urbani e speciali, suddivise per tipologia e trattamento sono state moltiplicate per i fattori di emissione DEFRA 2025 specifici per materiale e per processo di gestione.
- Categoria 6 - Viaggi di lavoro: le emissioni sono state stimate calcolando i km percorsi per viaggi di lavoro, distinti per mezzo di trasporto impiegato, con i relativi fattori emissivi DEFRA 2025;
- Categoria 7 - Pendolarismo dei dipendenti: Le emissioni sono state calcolate con metodologia hybrid, basata su dati puntuali forniti dai dipendenti:
 - distanza casa-lavoro,
 - giorni di presenza effettivi nel 2025,
 - mezzi di trasporto utilizzati (auto, scooter, treno, bus, mezzi elettrici, modalità ibride),
 - eventuale smart working.

Ai km totali percorsi sono stati applicati i relativi fattori di emissione DEFRA 2025 per tipologia di mezzo.

- Categoria 8 - Attività in leasing a monte: Le emissioni sono state calcolate con metodologia spend-based, applicando i fattori EPA 2022 attualizzati ai costi sostenuti per leasing operativo, noleggio attrezzature, auto, multifunzioni, licenze software e canoni di affitto non contabilizzati in Scope 1 e Scope 2;
- Categoria 13 - Attività in leasing a valle: Le emissioni sono state calcolate con metodologia spend-based, applicando i fattori EPA 2022 ai ricavi derivanti da beni di proprietà concessi in locazione a terzi (affitti attivi, riaddebiti utenze).

Le restanti categorie di Scope 3 non sono emerse come rilevanti alla luce del business di Xenia e, per questo, non sono state oggetto di calcolo.

ESRS E3 ACQUE E RISORSE MARINE

ESRS E3 (Integrazione ESRS 2 IRO-1) - Descrizione dei processi per individuare e valutare gli impatti, i rischi e le opportunità rilevanti legati alle acque e alle risorse marine

Nel 2025 Xenia ha analizzato in modo strutturato le proprie interazioni con la risorsa idrica nell'ambito del processo di Analisi di Doppia Rilevanza ai fini della valutazione degli impatti, rischi e opportunità ESG. L'approccio adottato, ispirato alla logica LEAP, ha consentito di esaminare il

³ I fattori di emissione EPA sono fattori elaborati nel 2022 dall'Environmental Protection Agency statunitense per stimare le emissioni in atmosfera di inquinanti e gas serra sulla base della spesa conseguente allo svolgimento di date attività. Trattandosi di fattori americani, gli EPA sono espressi in dollari. Di conseguenza, al fine di un'analisi più puntuale rispetto a valori in euro, si è proceduto ad attualizzare e correggere i coefficienti con il Tasso di Inflazione Programmata (TIP), elaborato dal Ministero dell'Economia e Finanze per il 2025. Inoltre, si è applicato il Purchasing Power Parities, una teoria economica che permette di confrontare i prezzi tra località diverse, aventi o meno la stessa valuta.

tema acqua in relazione al contesto territoriale delle strutture, alle caratteristiche del modello di business e alle possibili evoluzioni regolatorie e climatiche.

L'analisi ha avuto avvio con la mappatura delle sedi operative e delle strutture del brand Phi Hotels, considerando per ciascuna il sistema di approvvigionamento idrico e il contesto infrastrutturale locale. Tutte le strutture si approvvigionano esclusivamente tramite rete idrica pubblica e conferiscono i reflui in pubblica fognatura con trattamento a livello comunale; non sono presenti prelievi diretti da corpi idrici né scarichi industriali propri.

Particolare attenzione è stata dedicata alle strutture caratterizzate da una maggiore intensità d'uso della risorsa, come quelle dotate di piscine, aree benessere o spazi verdi. Ciò ha consentito di analizzare il profilo dei consumi e di individuare possibili leve di efficientamento. Alla data di rendicontazione non sono previsti progetti di riutilizzo e/o riciclo delle risorse idriche consumate internamente tramite sistemi dedicati di trattamento e recupero delle acque.

La valutazione ha inoltre approfondito le principali dipendenze del modello alberghiero rispetto alla disponibilità continuativa di acqua potabile di qualità, elemento essenziale per l'erogazione dei servizi di ospitalità, ristorazione e benessere, nonché per il mantenimento degli standard igienico-sanitari. Nell'ambito dell'analisi è stato individuato un impatto positivo rilevante associato alla riduzione dei consumi idrici attraverso l'adozione di soluzioni tecnologiche e pratiche operative più efficienti.

Alla luce dell'espansione del Gruppo, mediante l'acquisizione di nuove strutture, si evidenzia che eventuali riduzioni dei consumi idrici potranno manifestarsi principalmente con riferimento alle strutture già incluse nel perimetro operativo negli esercizi precedenti. L'ingresso di nuove realtà operative può infatti determinare un incremento dei consumi complessivi a livello consolidato, pur in presenza di miglioramenti in termini di efficienza nelle strutture già operative.

In termini prospettici, sono stati considerati i potenziali rischi fisici legati a fenomeni di scarsità idrica o a eventuali restrizioni temporanee nell'utilizzo della risorsa, nonché i rischi di natura regolatoria o reputazionale connessi alla crescente attenzione verso un uso responsabile dell'acqua. Pur non essendo emersi rischi rilevanti secondo il processo di Analisi di Doppia Rilevanza, è stata individuata un'opportunità rilevante di miglioramento delle performance economico-finanziarie della Società, connessa all'efficientamento degli impianti, all'ottimizzazione dei consumi per ospite e al progressivo rafforzamento della qualità e della disponibilità dei dati ambientali.

In considerazione della natura delle attività del Gruppo, gli impatti e i rischi legati alle acque e alle risorse marine risultano prevalentemente associati alle operazioni proprie della Società. Non sono stati identificati impatti materiali significativi lungo la catena del valore connessi alla gestione della risorsa idrica.

Nell'ambito del processo di Analisi di Doppia Rilevanza non sono state svolte consultazioni specifiche con comunità locali in relazione alla gestione della risorsa idrica; la valutazione è stata condotta principalmente attraverso analisi interne e il coinvolgimento delle funzioni aziendali competenti. Per informazioni dettagliate in merito al processo di Analisi della Doppia Rilevanza e agli impatti, ai rischi e alle opportunità (IROs) rilevanti identificati rispetto ai temi dell'ESRS E3, si rimanda alla sezione sulle Informazioni Generali.

ESRS E3-1 - Politiche connesse alle acque e alle risorse marine

La gestione della risorsa idrica è integrata nella Politica ambientale, applicata a tutte le strutture oggetto di rendicontazione e inserita nel più ampio percorso di miglioramento continuo perseguito dalla Società. L'Amministratore Delegato, quale massimo livello dirigenziale, approva la Politica ambientale e ne garantisce l'indirizzo strategico a livello di governance.

La Politica è attuata nell'ambito del sistema di gestione ambientale adottato dalla Società e rappresenta il riferimento per l'individuazione delle misure operative e dei criteri di gestione delle risorse naturali.

L'impostazione adottata si colloca in una prospettiva di medio-lungo periodo, nella quale l'efficienza operativa, la progressiva omogeneizzazione delle prassi tra le diverse strutture e il rafforzamento della qualità dell'informazione ambientale rappresentano fattori abilitanti per la resilienza del modello di business e per la credibilità della disclosure ESG.

In tale contesto la Politica è orientata alla prevenzione dell'inquinamento, all'uso responsabile dell'acqua nelle operazioni proprie e al contenimento progressivo dell'intensità dei consumi, in coerenza con gli esiti dell'analisi degli impatti, dei rischi e delle opportunità condotta nel 2025.

La Politica si applica principalmente alle operazioni proprie della Società e orienta, ove pertinente, anche i rapporti con fornitori e altri soggetti coinvolti nell'erogazione dei servizi.

Le attività del Gruppo si svolgono in contesti serviti da infrastrutture idriche pubbliche e non comportano interazioni dirette con corpi idrici naturali né scarichi di natura industriale. Il presidio del tema si concentra pertanto sull'efficienza gestionale, sulla corretta conduzione degli impianti e sulla prevenzione di rilasci accidentali.

Le politiche aziendali promuovono l'adozione di soluzioni tecniche a basso consumo nelle camere e nelle aree comuni, la gestione razionale delle aree verdi e delle piscine, l'impiego di prodotti conformi ai requisiti ambientali applicabili al settore e la formazione del personale sulla corretta gestione delle sostanze utilizzate nelle attività operative.

Un ruolo centrale è svolto dal monitoraggio dei consumi idrici, rendicontato con cadenza annuale, che consente di evidenziare eventuali differenze tra le strutture, individuare casi virtuosi di riduzione dell'intensità pro-capite e identificare situazioni che richiedono un monitoraggio più puntuale. Tale attività costituisce una base per la progressiva omogeneizzazione delle prassi gestionali e per la diffusione interna delle soluzioni più efficienti.

Parallelamente, nei rapporti con fornitori e ospiti, l'approccio della Società è orientato alla sensibilizzazione e alla promozione di comportamenti responsabili. In tale prospettiva, la Società riconosce il ruolo che ciascun attore coinvolto nell'erogazione del servizio può svolgere nel contenimento del consumo idrico complessivo.

Con riferimento alle strutture alberghiere, i criteri di sostenibilità idrica sono progressivamente integrati nelle attività di progettazione, manutenzione e riqualificazione degli edifici, con l'obiettivo di favorire una riduzione strutturale dei consumi e contenere l'intensità di utilizzo della risorsa per camera/notte. Le dotazioni impiantistiche privilegiano dispositivi a elevata efficienza idrica, quali limitatori di portata e sistemi di scarico a doppio flusso, con l'obiettivo di mantenere adeguati livelli di comfort per l'ospite riducendo al contempo la pressione sulla risorsa.

Nelle aree benessere e nelle piscine, la configurazione tecnica degli impianti è orientata all'ottimizzazione dei sistemi di ricircolo e alla limitazione dei reintegri, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari applicabili. Analogamente, la gestione delle aree verdi è improntata a criteri di razionalizzazione dell'irrigazione coerenti con le caratteristiche dei singoli siti e con la disponibilità locale della risorsa idrica.

L'approccio adottato si fonda prevalentemente su soluzioni impiantistiche e organizzative; l'evoluzione verso strumenti digitali di monitoraggio più avanzati potrà essere valutata nell'ambito del progressivo consolidamento del sistema informativo ambientale dell'Impresa.

La Società considera il tema dello stress idrico, anche di natura stagionale, un elemento da presidiare nelle destinazioni in cui opera. Alla data di rendicontazione non risultano strutture localizzate in aree caratterizzate da condizioni strutturali di elevato stress idrico tali da richiedere politiche dedicate ulteriori rispetto al quadro ambientale adottato. Alcune strutture operano

tuttavia in territori che possono presentare livelli di stress idrico elevato o molto elevato secondo le classificazioni utilizzate per la rendicontazione.

Il tema resta comunque oggetto di monitoraggio nell'ambito della valutazione periodica dei rischi ambientali ed è integrato nell'impegno della Società a ridurre progressivamente l'intensità di utilizzo delle risorse idriche nelle operazioni proprie e a promuovere comportamenti responsabili lungo l'intero ciclo di erogazione del servizio alberghiero.

A livello operativo, ciò si traduce, ad esempio, nell'adozione sistematica di dispositivi a basso consumo, nella manutenzione programmata degli impianti e nella gestione attenta delle aree a maggiore intensità idrica, quali SPA, piscine e aree verdi.

Le attività del Gruppo si svolgono prevalentemente in contesti urbani e non comportano interazioni dirette con ecosistemi marini. Le tematiche relative alla sostenibilità degli oceani e dei mari non sono emerse come materiali nell'ambito dell'Analisi di Doppia Rilevanza. Tali aspetti sono comunque considerati in coerenza con l'impostazione generale di prevenzione dell'inquinamento e di utilizzo responsabile delle risorse idriche adottata dalla Società.

ESRS E3-2 - Azioni e risorse connesse alle acque e alle risorse marine

Nel 2025 la Società ha individuato nell'efficientamento strutturale dei consumi idrici nelle camere e nelle aree comuni l'azione prioritaria per la gestione dei propri impatti connessi alla risorsa acqua. Tale orientamento verso azioni preventive e di miglioramento continuo è coerente con il profilo operativo dell'Impresa e con l'assenza, nell'anno di rendicontazione, di impatti negativi effettivi o di incidenti ambientali tali da richiedere interventi di riparazione o compensazione nei confronti di comunità locali o ecosistemi.

La riduzione strutturale dei consumi rappresenta la principale leva di intervento. Le azioni adottate si collocano principalmente nei primi livelli della gerarchia di mitigazione prevista dagli ESRS, privilegiando l'evitamento di consumi non necessari e la riduzione dell'uso della risorsa idrica attraverso interventi di efficientamento e miglioramento gestionale.

In primo luogo, la Società interviene per evitare consumi idrici non strettamente necessari, agendo sia sulla dimensione comportamentale sia sulla prevenzione tecnica. In tale contesto, le strutture promuovono pratiche di utilizzo responsabile rivolte agli ospiti, quali il riutilizzo della biancheria su richiesta, con l'obiettivo di eliminare cicli di lavaggio non indispensabili e il conseguente utilizzo di acqua per servizi non essenziali.

Gli interventi realizzati hanno riguardato principalmente le attività caratterizzate da maggiore intensità di consumo idrico, quali camere, aree comuni, servizi wellness e cucine. In tali ambiti la Società ha progressivamente sostituito e aggiornato la rubinetteria e i soffioni doccia con dispositivi a portata controllata, consentendo di ridurre i volumi di acqua utilizzati mantenendo invariati gli standard qualitativi del servizio. Tali interventi sono integrati da programmi di manutenzione preventiva degli impianti, finalizzati a prevenire dispersioni e anomalie tecniche che potrebbero determinare consumi evitabili.

Per quanto riguarda la gestione delle aree verdi, ove tecnicamente e normativamente consentito, l'impiego di fonti idriche alternative per l'irrigazione contribuisce a preservare l'acqua potabile destinata agli usi civili, in coerenza con un principio di utilizzo appropriato della risorsa in funzione della destinazione d'uso.

Con riferimento agli ambiti caratterizzati da maggiore intensità di utilizzo della risorsa, come le aree wellness e le piscine, Xenia adotta soluzioni orientate alla circolarità. Gli impianti sono configurati per privilegiare sistemi di ricircolo e filtrazione che consentono di limitare il fabbisogno di reintegro totale, nel rispetto delle normative igienico-sanitarie applicabili. Questo

approccio consente di contenere la domanda di nuova risorsa mantenendo al contempo la qualità e la sicurezza del servizio offerto.

L'obiettivo perseguito è una riduzione progressiva dell'intensità di consumo idrico per camera/notte, in coerenza con le politiche ambientali e con gli esiti dell'analisi degli impatti e dei rischi condotta. I risultati attesi riguardano non solo il contenimento del prelievo idrico, ma anche una maggiore stabilità dei consumi tra le diverse strutture del Gruppo.

Gli interventi sono inseriti in un orizzonte di medio periodo coerente con i programmi di manutenzione straordinaria e con i cicli di rinnovo delle dotazioni impiantistiche. Il completamento del roll-out delle misure di efficientamento è pertanto pianificato in linea con i programmi di rinnovo degli asset e con le priorità operative. In parallelo, la manutenzione ordinaria e preventiva degli impianti è orientata all'individuazione tempestiva di malfunzionamenti e perdite occulte, contribuendo a ridurre sprechi non visibili e a prevenire consumi evitabili.

Le azioni di efficientamento, implementate in continuità con quanto avviato negli esercizi precedenti, hanno interessato l'intero perimetro delle operazioni dirette del Gruppo, coinvolgendo tutte le strutture a marchio Phi Hotels e le sedi operative. L'applicazione è uniforme a livello geografico, indipendentemente dal grado di stress idrico locale, pur prevedendo una maggiore attenzione gestionale nelle aree caratterizzate da vulnerabilità stagionale della risorsa. Alla data di rendicontazione non risultano strutture localizzate in aree formalmente classificate come ad elevato stress idrico sistemico secondo le principali fonti internazionali disponibili.

L'analisi dei consumi 2025 ha evidenziato, accanto a casi di significativa riduzione dell'intensità pro-capite, la necessità di un progressivo allineamento delle performance tra strutture. In tale prospettiva, l'intensità di consumo idrico è progressivamente orientata a consolidarsi come indicatore gestionale integrato nei processi decisionali del Gruppo.

Il rafforzamento del sistema di monitoraggio e della qualità e comparabilità del dato ambientale rappresenta pertanto un elemento chiave per rendere sempre più misurabile l'efficacia degli interventi e supportare, negli esercizi futuri, la definizione di obiettivi quantitativi più strutturati.

L'attuazione delle iniziative di efficientamento idrico si basa prevalentemente sull'impiego di risorse interne e, alla data di rendicontazione, non sono stati utilizzati strumenti formalmente qualificati di finanza sostenibile. Gli interventi comportano investimenti in conto capitale connessi al rinnovo e all'aggiornamento delle dotazioni impiantistiche, nonché costi operativi relativi alla posa in opera e alla manutenzione specialistica.

Per l'esercizio 2025, tali interventi sono ricompresi nelle ordinarie voci di bilancio relative agli investimenti in impianti e attrezzature e ai costi per servizi e manutenzioni tecniche. Il Gruppo sta progressivamente rafforzando la tracciabilità interna delle spese ambientali, con l'obiettivo di garantire un allineamento sempre più puntuale tra disclosure ESG e reporting economico-finanziario.

In coerenza con l'orizzonte temporale definito, il Gruppo prevede di proseguire gli investimenti in efficientamento idrico nell'ambito dei normali cicli di rinnovo degli asset. L'allocazione futura delle risorse sarà modulata in funzione dell'evoluzione dei consumi osservati, delle condizioni territoriali e delle priorità definite nel piano industriale, in una logica di equilibrio tra sostenibilità ambientale e disciplina finanziaria.

Le attività del Gruppo non prevedono attualmente interventi diretti di ripristino o rigenerazione di ecosistemi acquatici, in considerazione della natura e della localizzazione delle operazioni. La riduzione dei prelievi idrici e la gestione controllata degli scarichi contribuiscono tuttavia alla tutela della qualità delle risorse idriche locali e alla salvaguardia dei territori in cui le strutture operano.

In futuro, ove coerente con il modello di business e con i territori di riferimento, la Società potrà valutare forme di collaborazione con iniziative territoriali di tutela delle risorse idriche, in una logica di responsabilità condivisa.

Nelle aree identificate come potenzialmente vulnerabili sotto il profilo della disponibilità idrica, il Gruppo mantiene comunque un livello di presidio gestionale rafforzato, finalizzato a garantire resilienza operativa e a contenere l'impatto sulla risorsa locale.

ESRS E3-3 - Obiettivi connessi alle acque e alle risorse marine

In un contesto globale caratterizzato da una crescente pressione sulle risorse idriche, anche in relazione agli effetti del cambiamento climatico che amplificano fenomeni quali siccità e stress idrico territoriale, la Società riconosce l'importanza di una gestione responsabile della risorsa acqua. L'efficientamento dei consumi e la prevenzione degli sprechi rappresentano pertanto elementi coerenti con le priorità ambientali a livello europeo e internazionale in materia di tutela dei corpi idrici, utilizzo sostenibile delle risorse naturali e accesso all'acqua pulita.

Le attività della Società non comportano l'utilizzo diretto di risorse marine né l'impiego di prodotti derivanti da tali risorse; di conseguenza non sono stati definiti obiettivi specifici connessi alla gestione di tali risorse.

In tale contesto, il tema della gestione sostenibile delle risorse idriche è stato oggetto di analisi anche nell'ambito del processo di coinvolgimento degli stakeholder e dell'Analisi di Doppia Rilevanza. Per ulteriori dettagli su tali processi si rimanda alle specifiche sezioni del capitolo dedicato alle Informazioni Generali.

L'orientamento della Società è volto alla progressiva riduzione dell'intensità di consumo idrico nelle strutture operative, misurata attraverso indicatori rapportati al livello di attività, quali ad esempio i metri cubi di acqua per camera/notte o metriche equivalenti applicabili alle sedi operative.

Alla data di rendicontazione non risultano tuttavia formalizzati target quantitativi specifici relativi alle risorse idriche. Non risultano inoltre obblighi normativi specifici che impongano alla Società la definizione di target quantitativi relativi ai consumi idrici.

L'impresa monitora comunque sistematicamente l'efficacia delle politiche e delle azioni adottate attraverso rilevazioni periodiche dei consumi per struttura e l'analisi di indicatori di intensità idrica rapportati al livello di attività. Tale monitoraggio consente di individuare eventuali differenze di performance tra strutture e di supportare l'adozione di misure di miglioramento gestionale.

Particolare attenzione è riservata alle strutture che operano in contesti territoriali potenzialmente esposti a fenomeni di vulnerabilità idrica o a condizioni di stress idrico stagionale, al fine di valutare l'adeguatezza delle misure di gestione della risorsa rispetto alle caratteristiche locali.

Alla data di rendicontazione, la definizione degli obiettivi non si basa sull'individuazione di specifiche soglie ecologiche quantitative. L'eventuale futura formalizzazione di target quantitativi potrà essere valutata anche alla luce dell'evoluzione dei sistemi di monitoraggio dei consumi e della disponibilità.

ESRS E3-4 - Consumo idrico

Il consumo idrico totale della Società nel 2025 è pari a 54.765 m³. Il consumo è principalmente riconducibile all'utilizzo di acqua per usi potabili e igienico-sanitari nelle strutture operative di Xenia, in particolare nelle attività caratterizzate da maggiore intensità d'uso della risorsa, quali camere, aree comuni, servizi wellness e cucine.

Le strutture della Società si approvvigionano esclusivamente tramite rete idrica pubblica e non effettuano prelievi diretti da corpi idrici naturali. Alla data di rendicontazione non sono presenti sistemi di riciclo o riutilizzo interno delle acque né sistemi di stoccaggio rilevanti ai fini della rendicontazione; pertanto, i volumi di acqua riciclata, riutilizzata o immagazzinata risultano nulli.

Il monitoraggio dei consumi idrici si basa principalmente sui dati forniti dai gestori del servizio idrico locale, integrati, ove disponibili, con rilevazioni interne effettuate dalle strutture operative. I dati sono successivamente elaborati dalla Società ai fini della rendicontazione ambientale e utilizzati per la costruzione di indicatori gestionali di intensità idrica rapportati ai livelli di attività delle strutture. La classificazione delle aree per livello di stress idrico è stata effettuata sulla base delle informazioni disponibili nei principali database internazionali relativi al rischio idrico territoriale.

Con riferimento all'indicatore previsto dallo standard, l'intensità idrica della Società, calcolata come consumo idrico totale nelle operazioni proprie per milione di euro di ricavi netti, risulta pari a 0,00075 m³/mln €.

Di seguito vengono presentate le informazioni quantitative relative al consumo idrico di Xenia, sia nella sua totalità sia articolate per aree caratterizzate da stress idrico. Per la definizione di tali aree si è ripreso quanto definito dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA), che classifica un'area a stress idrico come quell'area geografica in cui la disponibilità di risorse non è sufficiente a soddisfare la pienamente le esigenze ambientali, sociali ed economiche, sia in termini di quantità sia di qualità. Maggiore è l'incapacità delle risorse locali di soddisfare tali esigenze, maggiore è il livello di stress idrico che caratterizza l'area geografica.

Informazioni inerenti al consumo idrico	Unità di Misura	2025
Consumo idrico totale	m ³	54.765
Di cui zona a stress molto elevato		9.768
Di cui zona a stress elevato		-
Di cui zona a stress medio		21.344
Di cui zona a stress medio-basso		6.339
Di cui zona a stress basso		17.314

ESRS E5 USO DELLE RISORSE ED ECONOMIA CIRCOLARE

ESRS E5 (Integrazione ESRS 2 IRO-1) - Descrizione dei processi per individuare e valutare gli impatti, i rischi e le opportunità rilevanti connessi all'uso delle risorse e all'economia circolare

Nell'identificazione e successiva valutazione degli impatti, dei rischi e delle opportunità legati all'utilizzo delle risorse e all'economia circolare, Xenia ha considerato le attività svolte dalle strutture della Società. L'analisi, condotta nel corso del 2025, ha preso in considerazione anche le caratteristiche e le peculiarità della propria catena del valore, con particolare riferimento alle fasi di approvvigionamento delle risorse e alla gestione a valle dei flussi in uscita.

In tale contesto, i principali impatti individuati come rilevanti sono riconducibili alla gestione dei rifiuti prodotti dalle strutture della Società e alle relative modalità di smaltimento. A tali impatti si associano anche potenziali rischi di natura legale e sanzionatoria, connessi a eventuali non conformità nella gestione dei rifiuti, nonché opportunità operative derivanti dall'adozione di

pratiche di approvvigionamento più sostenibili, quali la selezione di fornitori locali e l'acquisto di prodotti certificati.

Per informazioni dettagliate in merito al processo di Analisi di Doppia Rilevanza e agli impatti, ai rischi e alle opportunità (IROs) rilevanti identificati rispetto ai temi dell'ESRS E5, si rimanda all'apposito paragrafo nel capitolo sulle Informazioni Generali.

ESRS E5-1 - Politiche relative all'uso delle risorse e all'economia circolare

La Politica ambientale di Xenia è il principale documento di riferimento per la gestione degli impatti, dei rischi e delle opportunità connessi all'uso delle risorse e all'economia circolare. L'obiettivo generale è la tutela dell'ambiente attraverso l'implementazione di pratiche sostenibili, con un orientamento al soddisfacimento degli obblighi di conformità e al miglioramento continuo delle prestazioni ambientali. Inoltre, la Politica richiama l'Agenda 2030 delle Nazioni Unite quale quadro di riferimento per l'allineamento degli obiettivi ambientali, con specifico riferimento agli SDG 6, 7, 12 e 13.

Con specifico riferimento all'uso delle risorse e all'economia circolare, la Politica affronta i seguenti ambiti:

- minimizzazione della produzione di rifiuti con particolare attenzione alla plastica monouso;
- promozione della raccolta differenziata e riutilizzo e riciclo delle risorse in un'ottica di circolarità;
- riduzione dello spreco alimentare;
- selezione di fornitori che adottino pratiche ecologiche.

Il Piano di Sostenibilità traduce tali indirizzi in azioni operative concrete, ad esempio l'installazione di dispenser ricaricabili in sostituzione delle tradizionali amenities in plastica monouso e il calcolo delle emissioni Scope 3. Le attività implementate sono monitorate anche attraverso il Sistema di Gestione Ambientale, conforme alla norma ISO 14001:2015, richiamato esplicitamente nella politica, che prevede la definizione di obiettivi ambientali misurabili, l'identificazione di opportunità di miglioramento, la valutazione delle performance ambientali e la promozione del miglioramento continuo.

L'Amministratore Delegato, quale massimo livello dirigenziale, approva la Politica e ne garantisce l'indirizzo strategico per tutte le attività operative di Xenia, senza esclusioni o distinzioni per tipologia di struttura o servizio. Analogamente, la Politica riguarda l'insieme degli stakeholder della Società, senza l'individuazione di categorie specifiche.

Con riferimento alla catena del valore a monte, la Politica include la filiera dei fornitori, prevedendo criteri di selezione basati su aspetti ambientali, la preferenza per fornitori locali e per prodotti biologici certificati. Il calcolo delle emissioni Scope 3 consente di estendere la misurazione degli impatti anche alla catena del valore a monte. Con riferimento alla catena del valore a valle, la Politica riconosce il ruolo degli ospiti quali attori attivi nella riduzione dell'impatto ambientale del soggiorno.

In linea con la Politica, Xenia ha adottato una Procedura per i rifiuti con l'obiettivo di garantirne una corretta gestione lungo l'intero ciclo di vita, prevenire e ridurre gli impatti ambientali negativi, assicurare la conformità normativa e promuovere il miglioramento continuo in un'ottica di economia circolare.

La procedura disciplina in modo strutturato l'identificazione e la classificazione dei rifiuti mediante attribuzione del codice CER, le modalità di deposito temporaneo secondo criteri temporali e volumetrici, la gestione dei rifiuti urbani tramite raccolta differenziata, la segnalazione e

tracciabilità dei rifiuti speciali pericolosi attraverso il sistema RENTRI, la compilazione del Formulario di Identificazione dei Rifiuti per ciascun trasporto, le disposizioni specifiche per il trasporto di rifiuti pericolosi ecotossici in regime ADR, la verifica preventiva delle autorizzazioni dei soggetti coinvolti nella gestione dei rifiuti e la predisposizione della dichiarazione ambientale annuale MUD. Si segnala che, per quanto attiene ai Formulari di identificazione dei rifiuti, nel corso dell'anno di rendicontazione è stato utilizzato esclusivamente il formato cartaceo; a partire dal 2026, alla luce delle modifiche normative introdotte dal legislatore, sarà adottato il formato digitale.

ESRS E5-2 - Azioni e risorse relative all'uso delle risorse e all'economia circolare

Le principali iniziative in materia di economia circolare si estendono all'intero perimetro operativo della Società, dalle strutture alberghiere agli uffici di Guardiagrele e Tirana. Alla data di rendicontazione non è ancora definito un cronoprogramma con milestone estese all'intero perimetro aziendale, in considerazione della fase di continua espansione della Società, che non consente allo stato attuale di definire tempistiche uniformi.

Con riferimento alla catena del valore, le iniziative trovano applicazione sia a monte, ad esempio attraverso la selezione di fornitori locali e l'acquisto di prodotti a ridotto impatto ambientale, sia a valle, tramite attività di sensibilizzazione rivolte agli ospiti.

La Società ha adottato, per tutte le sedi, un sistema di monitoraggio della produzione dei rifiuti, con particolare attenzione al rapporto tra le quantità prodotte e il numero di presenze nelle strutture Phi Hotels. Le azioni implementate sono orientate, in linea con i principi della gerarchia dei rifiuti, alla prevenzione della produzione; ove ciò non sia possibile, la Società promuove il recupero, il riciclo e il riutilizzo dei materiali, anche al fine di ridurre il ricorso a materie prime vergini.

Si riportano di seguito le principali iniziative adottate, applicabili a tutte le strutture salvo diversa indicazione:

- Riduzione della plastica

Prosegue la sostituzione delle amenities monouso con dispenser da parete da 400 ml contenenti prodotti certificati Cosmos Organic. Nel complesso, grazie ai dispenser, è stato evitato l'utilizzo di 246.015 boccette, con un risparmio di circa 2,15 tonnellate di plastica.

- Kit cortesia ecosostenibili

I kit cortesia a disposizione degli ospiti sono realizzati con materiali naturali, imballaggi biodegradabili e compostabili, eliminando l'uso di plastica e carta vergine.

- Lotta allo spreco alimentare

In aggiunta all'ottimizzazione dei processi di acquisto, sono adottate misure per il recupero e la valorizzazione delle eccedenze alimentari, tra cui l'offerta agli ospiti, nei welcome corner, dei prodotti non consumati a colazione, nonché il servizio doggy bag.

- Distributori di acqua microfiltrata

L'utilizzo e l'offerta di acqua microfiltrata contribuiscono a ridurre il trasporto e lo stoccaggio di bottiglie in PET o vetro e la conseguente produzione di rifiuti.

- Gestione responsabile dei rifiuti speciali

Lo smaltimento dei rifiuti speciali avviene tramite operatori qualificati. In particolare, i toner esausti sono conferiti a soggetti autorizzati; l'olio esausto è avviato a processi di trasformazione in biodiesel; lampadine, neon e RAEE sono gestiti dai manutentori, qualora dotati di apposita

autorizzazione al trasporto in conto proprio, ovvero da gestori ambientali; le pile esauste, infine, sono conferite a gestori ambientali, al pari degli altri rifiuti speciali.

- Raccolta e riciclo dei mozziconi di sigaretta (Re-Cig®)

La collaborazione con Re-Cig®, finalizzata alla raccolta e al riciclo dei mozziconi di sigaretta, ha previsto l'installazione di appositi posacenere (Smokers Point), la gestione periodica dei conferimenti e la rendicontazione dei quantitativi raccolti. I mozziconi raccolti sono trattati e trasformati in acetato di cellulosa, utilizzato per la produzione di montature per occhiali e componenti per la stampa 3D. Nel corso del 2025 sono stati raccolti 8,36 kg di mozziconi, corrispondenti a 27.830 sigarette, da cui sono stati ottenuti 3,24 kg di materiale plastico riciclato destinato a nuove applicazioni.

- RiVending Zero Rifiuti

Presso l'Headquarter è proseguita la partecipazione al progetto RiVending Zero Rifiuti, realizzato in collaborazione con il fornitore di distribuzione automatica Coccione DA S.r.l. Il progetto, che prevede la raccolta e il riciclo di palette e bicchieri in plastica, ha consentito nel corso del 2025 il recupero di 3.482 bicchieri e la riduzione di 23,85 kg di emissioni di CO₂.

Nel complesso, le iniziative descritte contribuiscono al rafforzamento progressivo del sistema di gestione delle risorse e dei rifiuti della Società, supportando il monitoraggio delle performance ambientali attraverso indicatori dedicati e l'individuazione di ulteriori ambiti di miglioramento in coerenza con i principi dell'economia circolare.

ESRS E5-3 - Obiettivi relativi all'uso delle risorse e all'economia circolare

Gli obiettivi di economia circolare definiti da Xenia nel Piano di Sostenibilità sono allineati all'SDG 12 (Consumo e produzione responsabili) dell'Agenda ONU 2030, con particolare riferimento al target 12.3, relativo al dimezzamento dello spreco alimentare pro capite entro il 2030. Tali obiettivi si inseriscono inoltre nel quadro delle politiche europee in materia di economia circolare, tra cui la Direttiva SUP (Single Use Plastics 2019/904/UE) sull'eliminazione della plastica monouso, il Piano d'Azione per l'Economia Circolare (COM/2020/98) e la strategia Farm to Fork.

Gli obiettivi sono espressi in termini relativi; non sono stati individuati target assoluti in termini di tonnellate complessive, in considerazione della progressiva crescita del Gruppo e della conseguente variabilità del perimetro operativo. Tale impostazione consente di mantenere la significatività degli indicatori anche in presenza di variazioni del perimetro.

In coerenza con tale approccio, anche l'obiettivo relativo all'utilizzo dei dispenser ecofill è definito in termini di copertura progressiva. Rispetto alle previsioni di gradualità originariamente incluse nel Piano di Sostenibilità, la Società ha adottato un approccio più accelerato, orientato alla sostituzione sistematica delle amenities monouso con dispenser ecofill in tutte le strutture progressivamente acquisite, con l'obiettivo di garantire il mantenimento di una copertura pari al 100% delle strutture Phi Hotels.

Il Piano di Sostenibilità si applica alle operazioni proprie di Xenia e a tutte le strutture ubicate in Italia. Alcune iniziative coinvolgono anche la catena del valore, sia a monte, attraverso l'ottimizzazione degli acquisti di materie prime e la selezione di fornitori con standard sostenibili, sia a valle, tramite attività di sensibilizzazione rivolte agli ospiti.

Con riferimento alla riduzione dei rifiuti pro capite e alla lotta allo spreco alimentare, non sono stati definiti target quantitativi intermedi specifici per il 2025 e il 2026. Il monitoraggio è effettuato attraverso il sistema interno di rendicontazione ambientale, con rilevazioni su base annuale e analisi periodiche a livello di singola struttura.

Gli ospiti sono coinvolti direttamente nelle iniziative di riduzione dello spreco alimentare; i dipendenti delle strutture partecipano operativamente alla raccolta differenziata e alla gestione responsabile delle risorse, mentre i fornitori sono progressivamente integrati nella catena di fornitura sulla base di criteri di sostenibilità.

La definizione degli obiettivi è avvenuta senza il riferimento a specifiche soglie ecologiche, in coerenza con l'approccio progressivo adottato dalla Società e con la natura dinamica del perimetro operativo. In tale contesto, la Società prevede un progressivo affinamento del sistema di definizione degli obiettivi e dei relativi indicatori, anche in funzione dell'evoluzione del perimetro e del sistema informativo ESG.

Il sistema di monitoraggio è sottoposto a riesame periodico da parte del Comitato Benefit e ESG, al fine di valutare le performance e individuare eventuali ambiti di miglioramento.

ESRS E5-4 - Flussi di risorse in entrata

Si riportano di seguito i flussi in entrata registrati dalla Società nel corso dell'esercizio. Sulla base dei dati attualmente disponibili, non è possibile fornire una rappresentazione dettagliata dei flussi distinta per materiale.

Al fine di garantire una panoramica comunque rappresentativa dell'attività di hôtellerie, è stata condotta un'analisi sulla base delle informazioni fornite dall'Ufficio Acquisti.

In assenza di dati espressi in termini di peso (chilogrammi o tonnellate), nonché di una classificazione per tipologia di materiale e/o imballaggio, è stata elaborata una stima per categoria di prodotto, mediante l'utilizzo di specifiche proxy finalizzate alla determinazione del peso delle diverse tipologie di beni considerate.

Le proxy sono state definite come valori medi, calcolati sulla base dei pesi standard associabili alle singole tipologie di prodotti ricomprese in ciascuna sottocategoria.

Complessivamente, nel corso del 2025 sono state stimate 5.486,3 tonnellate di materiali in entrata, riconducibili a tre principali macrocategorie, come di seguito riportato.

La metodologia adottata sarà progressivamente affinata con l'evoluzione del sistema di raccolta e sistematizzazione dei dati.

Macrocategoria	Unità di Misura	Peso	% sul totale
Food	Ton	2.046	37%
Beverage		2.920	53%
Amenities		520	10%
Totale		5.486	100%

ESRS E5-5 - Flussi di risorse in uscita

L'analisi della produzione dei rifiuti per l'esercizio 2025 è stata condotta in coerenza con i requisiti informativi previsti dagli ESRS applicabili, secondo un approccio omogeneo rispetto all'esercizio precedente e in linea con quanto previsto dalla Politica Ambientale della Società in materia di gestione dei rifiuti. La misurazione dei rifiuti urbani è effettuata mediante campagne di pesatura diretta su periodi campione di due settimane per ciascuna struttura, con distinzione per area operativa, distribuite nel corso dell'anno al fine di intercettare la variabilità operativa stagionale. I dati così rilevati sono successivamente utilizzati per calcolare metriche di intensità (kg/presenza per le aree alberghiere; kg/coperto per i ristoranti aperti al pubblico) e stimare la produzione annua complessiva sulla base delle presenze annuali registrate e dei coperti serviti. I rifiuti speciali,

interamente tracciati tramite Formulário di Identificazione Rifiuto (FIR), sono contabilizzati sulla base dei quantitativi effettivamente conferiti e documentati e non sono oggetto di stima.

Nel complesso, l'approccio adottato presenta un margine di approssimazione fisiologico, ritenuto non significativo ai fini della presente rendicontazione. La metodologia sarà oggetto di progressivo affinamento con l'evoluzione del sistema di raccolta e monitoraggio dei dati.

Si riportano di seguito i dati relativi alla quantità e alla tipologia di rifiuti prodotti dalle strutture di Xenia nel 2025, distinti tra rifiuti pericolosi e non pericolosi.

Rifiuti prodotti	UdM	Quantità	% sul totale
Quantità totale di rifiuti prodotti	Ton	132,99	-
Quantità totale di rifiuti pericolosi prodotti	Ton	1,32	1%
Rifiuti non destinati allo smaltimento	Ton	93,25	70%
Rifiuti pericolosi non destinati allo smaltimento	Ton	1,32	1%
- di cui preparati al riutilizzo	Ton	-	-
- di cui riciclati	Ton	0,06	-
- di cui destinati ad altre operazioni	Ton	1,26	-
Rifiuti non pericolosi non destinati allo smaltimento	Ton	91,93	69%
- di cui preparati al riutilizzo	Ton	-	-
- di cui riciclati	Ton	88,94	-
- di cui destinati ad altre operazioni	Ton	2,99	-
Rifiuti destinati allo smaltimento	Ton	39,74	30%
Rifiuti pericolosi destinati allo smaltimento	Ton	-	-
- di cui destinati a incenerimento	Ton	-	-
- di cui destinati a discarica	Ton	-	-
- di cui destinati ad altre operazioni di smaltimento	Ton	-	-
Rifiuti non pericolosi destinati allo smaltimento	Ton	39,74	30%
- di cui destinati a incenerimento	Ton	2,61	-
- di cui destinati a discarica	Ton	37,13	-
- di cui destinati ad altre operazioni di smaltimento	Ton	-	-

ESRS S

ESRS S1 FORZA LAVORO PROPRIA

ESRS S1 (Integrazione ESRS 2 SBM-2) - Interessi e opinioni dei portatori d'interessi

Le persone che compongono la forza lavoro di Xenia rappresentano un elemento centrale nella creazione di valore e nello sviluppo del modello organizzativo della Società. Il loro contributo, nelle diverse strutture e funzioni aziendali, incide direttamente sulla qualità dei servizi offerti e sulla reputazione dell'Impresa; per questo motivo, interessi, aspettative e diritti dei lavoratori sono tenuti in considerazione nelle scelte strategiche e nei principali processi decisionali, integrando la tutela dei diritti umani e dei diritti del lavoro nei processi di governance e di gestione.

Il Codice Etico, il Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e le politiche aziendali applicabili all'insieme delle attività costituiscono gli strumenti attraverso cui tali impegni trovano concreta attuazione. Ciascuno di tali strumenti, per il proprio ambito di competenza, contribuisce ad orientare e disciplinare il rapporto con le persone della Società, con particolare riguardo ai profili di eticità, tutela dei diritti fondamentali, salute e sicurezza sul lavoro, sviluppo delle competenze, pari opportunità e contrasto ad ogni forma di discriminazione.

L'adesione a iniziative e riferimenti internazionali che richiamano la dimensione sociale della sostenibilità – tra cui l'UN Global Compact, i Women's Empowerment Principles (WEPs) e il Manifesto per le Imprese e la Società – rafforza e consolida ulteriormente tale impostazione. Tali riferimenti promuovono un modello di sviluppo orientato alla creazione di valore nel lungo periodo, alla transizione equa e inclusiva e al benessere delle persone, riconoscendo nell'equità, nella diversità e nell'investimento nelle competenze elementi strategici per la crescita sostenibile dell'Impresa.

In coerenza con tali impegni e con l'obiettivo di beneficio comune perseguito, nel 2023 la Società ha ottenuto la certificazione B Corp; nel 2025 la Società ha confermato la Gold Medal EcoVadis, mantenendo il posizionamento nel top 5% delle società valutate e l'ESGe Rating "BBB" di Cerved Rating Agency. Le certificazioni e attestazioni conseguite in ambito etico-sociale, tra cui SA8000:2014, ISO 30415:2021, UNI/PdR 125:2022, ISO 26000:2010, ISO 31030:2021 e ISO 45001:2018, rappresentano ulteriori strumenti di presidio e miglioramento continuo a supporto della gestione responsabile delle persone e del rispetto delle condizioni di lavoro.

ESRS S1 (Integrazione ESRS 2 SBM-3) - Impatti, rischi e opportunità rilevanti e loro interazione con la strategia e il modello aziendale

Gli impatti effettivi sulla forza lavoro propria individuati nell'ambito della valutazione di Doppia Rilevanza sono strettamente connessi al modello operativo e alle scelte strategiche dell'Impresa. La centralità delle persone nelle own operations rende infatti rilevanti i profili legati alle condizioni di lavoro, alla salute e sicurezza, alla parità di trattamento, alla formazione e all'inclusione.

Le politiche retributive, il dialogo sociale, la formazione continua e le iniziative a tutela della diversità contribuiscono a generare effetti positivi sul benessere del personale e sulla qualità dei servizi offerti. La relazione tra la gestione delle risorse umane e la performance organizzativa si riflette nel tempo anche nelle scelte strategiche, consolidando un modello orientato alla valorizzazione delle competenze e alla responsabilità sociale.

Parallelamente, una gestione strutturata di tali ambiti mitiga l'esposizione a rischi operativi, legali e reputazionali, in particolare quelli connessi alla salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, al rispetto delle condizioni contrattuali e alla prevenzione di comportamenti discriminatori o inappropriati. In questo senso, la gestione della forza lavoro rappresenta non solo un ambito di impatto sociale, ma anche un fattore di resilienza del modello di business.

L'analisi di impatti, rischi e opportunità è stata condotta considerando tutte le tipologie di lavoratori sui quali l'Impresa può generare effetti rilevanti, in coerenza con quanto previsto dall'ESRS 2. Sono inclusi sia i lavoratori dipendenti impiegati nelle diverse linee di business, sia i lavoratori non dipendenti operanti attraverso tirocini, collaborazioni coordinate e continuative, contratti di collaborazione professionale o rapporti di somministrazione di lavoro.

Nel processo di valutazione sono stati inoltre esaminati potenziali IRO riferiti a specifici gruppi della forza lavoro propria che, per caratteristiche individuali, contesti operativi o tipologie di attività svolte, potrebbero risultare maggiormente esposti a determinati rischi. Alla luce del contesto normativo e dei presidi adottati, non sono emersi impatti negativi rilevanti riconducibili in modo specifico a tali gruppi, pur permanendo rischi intrinseci al settore, quali stagionalità e turnazione, rispetto ai quali Xenia opera in ottica preventiva. Sono invece emersi come rilevanti

diversi impatti positivi relativi alle condizioni di lavoro e alla promozione della parità di trattamento e delle opportunità di sviluppo all'interno della forza lavoro propria.

Gli impatti individuati generano per l'Impresa opportunità e potenziali rischi sotto il profilo operativo, reputazionale e organizzativo. Il rafforzamento dell'equità retributiva, delle pari opportunità e dei percorsi di sviluppo professionale accresce il coinvolgimento dei lavoratori e l'attrattiva dell'Impresa; al contrario, un'eventuale inefficace applicazione dei presidi in materia di salute e sicurezza o di prevenzione delle discriminazioni potrebbe esporre la Società a conseguenze legali e reputazionali, con possibili effetti sulla continuità delle attività.

Per ulteriori dettagli sul processo di Doppia Rilevanza si rimanda alla sezione dedicata nel capitolo sulle Informazioni Generali.

ESRS S1-1 - Politiche relative alla forza lavoro propria

La gestione degli impatti, dei rischi e delle opportunità connessi alla forza lavoro propria è presidiata attraverso un insieme coordinato di politiche applicabili all'insieme delle attività dell'Impresa. Tali politiche sono orientate alla tutela dei diritti dei lavoratori, al rispetto della dignità individuale e alla promozione di condizioni di lavoro eque e sicure, considerando anche eventuali categorie maggiormente esposte a rischi. L'Amministratore Delegato, quale massimo livello dirigenziale, approva il corredo delle politiche aziendali e ne garantisce l'indirizzo strategico in ambito di governance. L'attuazione è assicurata dalle strutture organizzative competenti nell'ambito delle responsabilità attribuite e dei meccanismi di controllo interno. Il Codice Etico, il Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e le politiche aziendali in materia di gestione del personale, salute e sicurezza, responsabilità sociale, inclusione e parità di genere costituiscono il quadro attraverso cui tali impegni sono resi operativi. Essi definiscono principi e standard di comportamento, integrando nei processi aziendali criteri di legalità, correttezza e trasparenza.

Le politiche si applicano all'intera forza lavoro propria, indipendentemente dalla tipologia di inquadramento e dalla struttura in cui i lavoratori operano o alla quale appartengono, e sono improntate a un approccio inclusivo e attento alle differenze individuali. Le politiche pubbliche della Società sono accessibili ai lavoratori e ai portatori di interesse attraverso molteplici canali, quali, ad esempio, il sito istituzionale della Società e i sistemi informativi aziendali. L'Impresa promuove criteri di equità nei processi di selezione, sviluppo e permanenza nel contesto lavorativo, favorendo pari opportunità di accesso e crescita professionale e prestando attenzione ad eventuali situazioni di vulnerabilità.

La gestione del personale si fonda sul rispetto della normativa vigente e dei principali standard internazionali in materia di diritti umani e diritti del lavoro, tra cui la Dichiarazione Universale dei Diritti Umani, i Principi Guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani, le Convenzioni dell'Organizzazione Internazionale del Lavoro (ILO), le Linee Guida OCSE destinate alle imprese multinazionali e i principi dell'UN Global Compact. In qualità di aderente a quest'ultimo, Xenia si impegna a rispettare e promuovere i Dieci Principi fondamentali, tra cui l'eliminazione di ogni forma di discriminazione in ambito lavorativo.

In materia di pari opportunità e non discriminazione, le politiche aziendali vietano espressamente qualsiasi forma di discriminazione fondata su caratteristiche personali o condizioni individuali. I processi di selezione, valutazione e sviluppo professionale sono improntati a criteri oggettivi e coerenti con competenze ed esperienza, anche attraverso modalità organizzative volte a ridurre possibili bias, quali il ricorso a pratiche di blind recruiting. Inoltre, è espressamente vietata qualsiasi forma di lavoro minorile e/o forzato. Eventuali violazioni possono essere comunicate tramite i canali interni previsti dal sistema di segnalazione adottato dall'Impresa.

La Politica retributiva disciplina i criteri generali di remunerazione applicabili alle diverse categorie professionali, nel rispetto del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro di riferimento. Essa definisce i principi per la determinazione della retribuzione fissa e le modalità per l'eventuale riconoscimento di componenti variabili, incluse forme di incentivazione basate su indicatori di performance qualitativi e quantitativi. Le condizioni del sistema retributivo sono definite e periodicamente aggiornate dalla funzione Risorse Umane nell'ambito di processi formalizzati che assicurano coerenza applicativa e conformità al quadro normativo e contrattuale vigente. Alla data di rendicontazione, i sistemi di valutazione della performance risultano basati su parametri gestionali e operativi e non includono indicatori formalmente strutturati collegati al raggiungimento di obiettivi o impatti di sostenibilità. L'integrazione di metriche ESG nei sistemi di performance management e incentivazione rappresenta un ambito di possibile evoluzione, in coerenza con il progressivo rafforzamento delle pratiche di sostenibilità dell'Impresa.

Infine, Xenia adotta una politica specificamente orientata alla tutela della salute e sicurezza sul lavoro, supportata da un sistema di gestione strutturato e certificato volto alla prevenzione di infortuni e malattie professionali. Tale sistema, in linea con le normative nazionali e comunitarie in materia di salute e sicurezza, si fonda sull'identificazione e valutazione dei rischi, sull'adozione di misure preventive e protettive adeguate e su attività di informazione e formazione rivolte ai lavoratori. L'approccio adottato non si limita al rispetto della normativa applicabile, ma è improntato a una logica di prevenzione e miglioramento continuo delle condizioni di lavoro, anche attraverso il monitoraggio delle performance e il costante aggiornamento dei presidi organizzativi.

ESRS S1- 2 - Processi di coinvolgimento della forza lavoro propria e dei rappresentanti dei lavoratori in merito agli impatti

Xenia promuove un modello organizzativo fondato su partecipazione, dialogo e responsabilità condivisa, riconoscendo il coinvolgimento della forza lavoro come elemento rilevante nella gestione degli impatti connessi alle proprie attività. Le opinioni, le esigenze e le prospettive dei lavoratori sono considerate nell'ambito dei processi ordinari di gestione delle risorse umane e dell'organizzazione del lavoro, contribuendo a orientare decisioni e interventi in ottica preventiva.

Il coinvolgimento avviene sia in forma diretta, attraverso i canali interni di comunicazione e confronto, sia in forma indiretta mediante specifici organismi e comitati aziendali, tra cui il Social Performance Team e il Comitato Guida per la Parità di Genere. Tali strumenti consentono di raccogliere osservazioni, segnalazioni e proposte e di integrare i relativi esiti nei processi decisionali, in particolare con riferimento ai temi attinenti alle condizioni di lavoro, alla salute e sicurezza, all'inclusione e alla parità di trattamento. La frequenza e le modalità di coinvolgimento variano in funzione della natura dei temi trattati. Accanto ai momenti strutturati di confronto, l'Impresa favorisce un dialogo continuativo con i lavoratori, anche attraverso strumenti di segnalazione e canali dedicati. I lavoratori possono attivare tali strumenti con la periodicità ritenuta opportuna, mentre l'Impresa può promuovere ulteriori occasioni di confronto in relazione a specifiche esigenze organizzative o evoluzioni normative.

La responsabilità di assicurare che i processi di coinvolgimento siano effettivamente attuati e che i relativi esiti siano presi in considerazione è attribuita al management, con il coordinamento della funzione Risorse Umane, nell'ambito dei presidi di governance già descritti.

Particolare attenzione è rivolta alla comprensione delle esigenze di lavoratori che possano trovarsi in condizioni di maggiore vulnerabilità o rischio di emarginazione. In tale ambito, l'Impresa promuove un approccio inclusivo e monitora eventuali criticità anche attraverso i comitati interni e i processi di certificazione di natura etico-sociale, favorendo un ambiente di lavoro volto all'inclusione.

Alla data di rendicontazione non risultano in essere accordi globali con rappresentanze sindacali di livello internazionale; restano ferme le forme di rappresentanza e tutela previste dal quadro normativo e contrattuale applicabile.

ESRS S1- 3 - Processi per porre rimedio agli impatti negativi e canali che consentono ai lavoratori propri di sollevare preoccupazioni

L'Impresa mette a disposizione della forza lavoro propria diversi canali attraverso i quali i lavoratori possono esprimere preoccupazioni, segnalare comportamenti non conformi o rappresentare esigenze connesse al rapporto di lavoro. Tali strumenti comprendono i canali interni di comunicazione e confronto, il sistema di segnalazione whistleblowing previsto dal Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001, nonché il ricorso a organismi e comitati aziendali con partecipazione della forza lavoro, tra cui il Comitato Guida per la Parità di Genere e il Social Performance Team.

Il sistema di segnalazione disciplinato dal Modello 231 è accessibile tramite il sito istituzionale dell'Impresa ed è gestito secondo procedure formalizzate che prevedono il coinvolgimento dell'Organismo di Vigilanza per le segnalazioni rientranti nel relativo ambito di competenza.

Le segnalazioni e le istanze ricevute sono oggetto di analisi e monitoraggio, con l'obiettivo di assicurare la corretta presa in carico, la coerenza delle modalità di gestione rispetto ai presidi aziendali applicabili e l'adeguatezza delle risposte fornite. L'efficacia del sistema è valutata anche in relazione all'accessibilità degli strumenti, alla riservatezza garantita, alla tempestività dei riscontri e alla capacità di intercettare e gestire le problematiche rilevanti. La ricezione, l'analisi e la gestione delle segnalazioni avvengono nel rispetto dei principi di riservatezza, imparzialità e tutela delle persone coinvolte. L'Impresa ha inoltre adottato presidi volti a prevenire qualsiasi forma di ritorsione nei confronti dei soggetti che utilizzano i canali di segnalazione, nonché a garantire adeguata tutela anche alle persone eventualmente coinvolte, in coerenza con quanto previsto dal Modello 231 e dalla normativa applicabile.

Nell'ambito di tale sistema, l'Impresa adotta un approccio volto a prevenire e, ove necessario, a porre rimedio a eventuali impatti negativi rilevanti sulla forza lavoro propria, attraverso presidi organizzativi e sistemi di gestione strutturati e certificati, in coerenza con i principi aziendali, la normativa applicabile e il Modello 231. Qualora dalle segnalazioni o da altre attività di controllo emergano situazioni di non conformità o potenziali impatti negativi, sono attivati i processi interni di analisi e gestione previsti, coinvolgendo le funzioni competenti e, per gli ambiti di pertinenza, l'Organismo di Vigilanza. Tali processi sono finalizzati all'individuazione delle cause, all'adozione di misure correttive e preventive e al monitoraggio della loro efficacia, anche attraverso l'utilizzo di indicatori qualitativi e quantitativi.

ESRS S1- 4 - Interventi su impatti rilevanti per la forza lavoro propria e approcci per la gestione dei rischi rilevanti e il perseguimento di opportunità rilevanti in relazione alla forza lavoro propria, nonché efficacia di tali azioni

La gestione degli impatti che le attività aziendali possono generare sulla forza lavoro propria, nonché dei rischi correlati, costituisce per Xenia un elemento strutturale del proprio modello di governance e gestione. In tale quadro, la formazione continua rappresenta una leva strategica trasversale attraverso cui trovano attuazione le principali azioni rivolte alla forza lavoro propria. Xenia pianifica ed eroga percorsi formativi periodici differenziati per linee di business e ruoli organizzativi, comprendenti aggiornamenti tecnico-professionali, moduli dedicati ai temi ESG e iniziative orientate alla promozione della cultura dell'inclusione e della prevenzione. Tale impostazione consente di consolidare competenze operative, comportamenti coerenti con i valori aziendali e una maggiore consapevolezza dei rischi connessi alle attività svolte.

La Diversità e Inclusione è presidiata sia attraverso misure organizzative sia mediante azioni formative e di sensibilizzazione. Oltre all'adozione di pratiche volte a garantire equità nei processi di selezione - tra cui il blind recruiting e lo screening anonimo dei curricula - la Società promuove percorsi finalizzati a rafforzare la responsabilità individuale nella valorizzazione delle differenze e nella prevenzione di bias e comportamenti discriminatori. Un'analoga impostazione caratterizza l'ambito della salute e sicurezza sul lavoro. L'impegno si traduce sia nel consolidamento dei sistemi di gestione - vedasi progressiva estensione della certificazione ISO 45001:2018 alle strutture del brand Phi Hotels - sia nella diffusione di una cultura della prevenzione integrata nei processi operativi e nei comportamenti quotidiani. Con riferimento alla forza lavoro propria, la valutazione di rilevanza effettuata nell'ambito del processo di analisi degli impatti non ha evidenziato impatti negativi materiali. Ciononostante, Xenia mantiene un approccio preventivo e sistemico, integrando strumenti di controllo e monitoraggio nei processi ordinari di gestione delle risorse umane e dell'organizzazione del lavoro, al fine di intercettare e mitigare tempestivamente eventuali rischi potenziali e garantire condizioni di lavoro eque e sicure, nel rispetto delle disposizioni normative e contrattuali applicabili.

Il presidio dei potenziali ambiti di rischio è assicurato anche mediante la disponibilità di canali interni di segnalazione e ascolto, che garantiscono modalità riservate e protette per la gestione di eventuali criticità, nonché attraverso un'architettura integrata di sistemi di gestione, procedure formalizzate e responsabilità chiaramente attribuite. In tale ambito rientrano, tra l'altro, i meccanismi di whistleblowing, le iniziative e le politiche in materia di parità di genere e diversità e inclusione e i sistemi di gestione della salute e sicurezza sul lavoro.

L'efficacia delle azioni è monitorata nell'ambito dei sistemi di governance e dei processi di riesame aziendali, attraverso indicatori quantitativi e qualitativi relativi alla formazione erogata, ai livelli di partecipazione, alla retention, alla mobilità interna e al grado di coinvolgimento della popolazione aziendale. I risultati del monitoraggio orientano l'aggiornamento delle misure e il miglioramento continuo, in coerenza con gli obiettivi ESG e di beneficio comune.

Parallelamente alla mitigazione dei rischi, la Società valorizza le opportunità connesse alla forza lavoro propria attraverso politiche retributive eque e trasparenti, la promozione della parità di genere e della parità retributiva per lavoro di pari valore, i programmi di formazione continua e le iniziative di inclusione lavorativa, integrando tali azioni nei processi HR e nel sistema di governance ESG.

In coerenza con le finalità di beneficio comune previste dallo Statuto, Xenia estende tale approccio anche all'esterno, attivando collaborazioni strutturate con istituti scolastici, ITS, università ed enti del terzo settore per la realizzazione di percorsi curriculari ed extracurriculari e di formazione professionale.

Tali iniziative, integrate nei processi operativi e presidiate dalle funzioni competenti, si concretizzano in percorsi strutturati di inserimento e accompagnamento in contesti lavorativi reali, orientati allo sviluppo di competenze tecnico-professionali e trasversali e alla costruzione di percorsi di crescita sostenibili. I programmi prevedono attività di affiancamento operativo, tutoraggio e monitoraggio dei percorsi individuali, favorendo un accesso qualificato alle opportunità formative e occupazionali e includendo, nell'ambito dei processi ordinari di selezione e inserimento, anche persone provenienti da contesti di maggiore vulnerabilità, in coerenza con gli obiettivi di beneficio comune.

ESRS S1- 5 - Obiettivi legati alla gestione degli impatti negativi rilevanti, al potenziamento degli impatti positivi e alla gestione dei rischi e delle opportunità rilevanti

Gli obiettivi definiti dall'Impresa in relazione alla forza lavoro propria sono direttamente collegati alla gestione degli impatti negativi rilevanti, al rafforzamento degli impatti positivi e al presidio

dei rischi e delle opportunità connessi alle own operations. Essi si inseriscono in modo strutturato nel quadro delle politiche aziendali in materia di gestione delle risorse umane, tutela delle condizioni di lavoro, salute e sicurezza, inclusione e responsabilità sociale d'impresa.

In particolare, gli obiettivi sono definiti in coerenza con gli impatti, i rischi e le opportunità materiali individuati attraverso il processo di Doppia Materialità, con specifico riferimento ai temi relativi a condizioni di lavoro, sviluppo delle competenze, pari opportunità, inclusione e salute e sicurezza. Essi costituiscono strumenti operativi di mitigazione dei potenziali impatti negativi e di valorizzazione delle opportunità connesse al capitale umano. Gli obiettivi risultano inoltre coerenti con le politiche e le azioni adottate dalla Società in relazione alla forza lavoro propria. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle specifiche sezioni del presente capitolo.

In tale ambito, gli obiettivi riguardano in via prioritaria:

- sviluppo e aggiornamento delle competenze;
- promozione delle pari opportunità e inclusione nei processi di selezione, crescita e valutazione;
- tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- rafforzamento di condizioni di lavoro eque e sostenibili nel medio-lungo periodo.

Tali obiettivi rappresentano la traduzione operativa dei principi aziendali di equità, valorizzazione delle persone, non discriminazione e tutela del benessere organizzativo. Essi sono integrati nei processi di pianificazione, allocazione delle risorse e monitoraggio delle performance.

Di seguito si riporta un dettaglio in merito agli obiettivi definiti.

Obiettivo	Unità di Misura	Anno 2025	Target Anno 2026
Valorizzare e accrescere la conoscenza dei dipendenti su tematiche ESG	n. corsi di formazione	2	3
Favorire l'ingresso nel mondo del lavoro da percorsi di formazione	n. ingressi da percorsi formazione	8	≥8
Favorire inserimento lavorativo con percorsi ad hoc	n. percorsi formativi con realtà territoriali (fragilità sociali)	8	≥9
Garantire equità nei processi di selezione (blind recruiting)	n. posizioni valutate con screening anonimo	100%	100%
Promuovere iniziative su parità e inclusione	n. iniziative supportate	2	≥2
Promuovere buone pratiche in ambito salute e sicurezza	n. corsi erogati	0	2

Migliorare la gestione della salute e sicurezza sul lavoro	n. Phi Hotels certificati ISO 45001:2018	4	≥5
--	--	---	----

Gli obiettivi si applicano all'intera forza lavoro propria e trovano concreta espressione in indicatori e target quantitativi misurabili, aggiornati annualmente sulla base dei risultati conseguiti e delle evidenze emerse dai sistemi di monitoraggio interno. Tali target sono determinati attraverso un processo strutturato di analisi delle performance pregresse e dei dati interni, integrato con la valutazione del contesto operativo, dei rischi rilevanti e delle priorità strategiche dell'Impresa, in coerenza con il quadro degli impatti, rischi e opportunità materiali.

Ai fini della determinazione e del monitoraggio dei target, l'Impresa utilizza dati interni derivanti dai sistemi di gestione delle risorse umane, dai flussi informativi relativi a formazione, salute e sicurezza, dagli esiti di audit e attività di controllo interno, nonché dagli indicatori previsti nei sistemi certificati adottati. Tale impostazione garantisce tracciabilità, comparabilità e affidabilità dei dati e consente una misurazione strutturata delle performance sociali.

Gli indicatori sono prevalentemente di natura quantitativa e possono assumere forma assoluta (es. numero di iniziative formative, tirocini attivati, certificazioni conseguite) o relativa (es. percentuale di sedi coinvolte, quota di processi coperti da specifiche pratiche, livelli di copertura formativa o di screening anonimo).

La definizione degli obiettivi tiene conto, in misura proporzionata alla natura degli stessi, del dialogo con i portatori di interesse rilevanti, che si realizza attraverso strumenti interni di comunicazione e raccolta di feedback, il confronto con le funzioni competenti (HR, HSE, sistemi di gestione) e gli esiti dei processi di valutazione di materialità.

Ove pertinente, nella definizione dei target viene considerato anche il contesto territoriale in cui l'Impresa opera, in termini di mercato del lavoro, disponibilità di competenze e fabbisogni occupazionali. In caso di scostamenti significativi rispetto ai target o di variazioni di contesto, l'Impresa procede all'analisi delle cause e alla definizione di eventuali azioni correttive o di riallineamento, in coerenza con l'approccio di miglioramento continuo adottato.

A titolo esemplificativo, gli obiettivi possono includere il numero di iniziative formative erogate, il numero di tirocini e career day attivati, la percentuale di sedi coinvolte in collaborazioni per l'inserimento lavorativo, il grado di copertura dei processi di selezione tramite screening anonimo, il numero di iniziative a supporto della parità e dell'inclusione, il numero di corsi e certificazioni in ambito salute e sicurezza.

ESRS S1- 6 - Caratteristiche dei dipendenti dell'impresa

La forza lavoro di Xenia costituisce una componente fondamentale per l'operatività e lo sviluppo dell'organizzazione. La presente sezione fornisce una rappresentazione strutturata della composizione del personale, con l'obiettivo di offrire una visione chiara e trasparente delle principali caratteristiche della forza lavoro della Società.

Salvo diversa indicazione, i dati sono espressi in numero di persone (headcount).

Dipendenti per genere e paese	Unità di Misura	2025			
		Uomini	Donne	Altro	Totale
Italia	Numero di persone	153	189	-	342
Albania		4	16	-	20
Totale	Numero di persone	157	205	-	362

La distribuzione dei dipendenti per tipologia contrattuale è riportata con riferimento alla popolazione aziendale ricompresa nel perimetro di rendicontazione e con dettaglio per area geografica, al fine di fornire una rappresentazione completa e comparabile della struttura occupazionale.

Dipendenti per contratto	Unità di Misura	2025			
		Uomini	Donne	Altro	Totale
Contratto a tempo indeterminato	Numero di persone	85	119	-	204
Contratto a tempo determinato		72	86	-	158
Totale	Numero di persone	157	205	-	362
Orario variabile	Numero di persone	25	24	-	49
A tempo pieno		115	141	-	256
A tempo parziale		17	40	-	57
Totale	Numero di persone	157	205	-	362

Dipendenti per contratto	Unità di Misura	2025						
		Albania	Abruzzo	Emilia - Romagna	Lombardia	Veneto	Piemonte	Totale
Contratto a tempo indeterminato	Numero di persone	20	58	46	39	6	35	204
Contratto a tempo determinato		-	11	58	42	8	39	158
Totale	Numero di persone	20	69	104	81	14	74	362
Orario variabile	Numero di persone	-	-	15	23	4	7	49
A tempo pieno		20	59	66	52	6	53	256
A tempo parziale		-	10	23	6	4	14	57
Totale	Numero di persone	20	69	104	81	14	74	362

Il tasso di turnover del personale è calcolato come rapporto tra il numero di dipendenti che hanno cessato il proprio rapporto di lavoro nel corso dell'esercizio e il totale dei dipendenti in forza al 31 dicembre 2025. Il numero di cessazioni registrato nel corso dell'anno si inserisce nelle dinamiche occupazionali proprie del settore alberghiero, caratterizzato da una maggiore mobilità del personale.

Turnover del personale	Unità di Misura	2025			
		Uomini	Donne	Altro	Totale
Dipendenti che hanno lasciato l'Impresa durante l'anno	Numero di persone	60	82	-	142

Tasso di avvicinamento	%	0,38	0,4	-	0,39
------------------------	---	------	-----	---	------

ESRS S1- 7 - Caratteristiche dei lavoratori non dipendenti nella forza lavoro propria dell'impresa

I lavoratori non dipendenti costituiscono una componente della forza lavoro propria di Xenia e contribuiscono al funzionamento delle strutture operative e alle attività di supporto aziendale. Al 31 dicembre 2025 la Società si avvale di 10 lavoratori non dipendenti, calcolati secondo metodologia headcount. La rilevazione comprende le strutture operative localizzate in Italia e in Albania. Sono invece escluse dal perimetro di analisi le sedi e il personale precedentemente riconducibili al gruppo Italica.

Ai fini della presente disclosure, sono considerati lavoratori non dipendenti i soggetti coinvolti nelle operations della Società in assenza di un contratto di lavoro subordinato con l'Impresa, in coerenza con le definizioni previste dagli ESRS.

La composizione dei lavoratori non dipendenti comprende tre uomini con contratto di lavoro autonomo (partita IVA), già presenti nel precedente esercizio, e sette donne inserite tramite percorsi di tirocinio nell'anno di rendicontazione.

ESRS S1- 8 - Copertura della contrattazione collettiva e dialogo sociale

Xenia riconosce la contrattazione collettiva e il dialogo con le parti sociali quali strumenti rilevanti per la definizione delle condizioni di lavoro e per il confronto con i rappresentanti dei lavoratori.

Con riferimento ai dipendenti operanti in Italia, il 100% della forza lavoro è coperto da contratti collettivi nazionali di lavoro, con la presenza di rappresentanze dei lavoratori secondo quanto previsto dalla normativa vigente. In particolare, risultano applicati i contratti collettivi nazionali identificati con i codici "CNEL H04Z - Agenzie di viaggio e turismo" e "CNEL H05Z - Alberghi".

Per quanto concerne la forza lavoro impiegata in Albania, i rapporti di lavoro sono disciplinati in conformità alla normativa locale vigente. In tale contesto non risulta applicato un sistema di contrattazione collettiva strutturato analogo a quello previsto dai contratti collettivi nazionali vigenti in Italia.

ESRS S1-9 - Metriche della diversità

La diversità e l'inclusione rappresentano aspetti rilevanti nella gestione della forza lavoro di Xenia e sono integrate nei processi organizzativi e nelle politiche aziendali in materia di gestione delle persone. A conferma dell'approccio strutturato adottato, la Società ha conseguito dal 2023 le certificazioni UNI/PdR 125:2022 (Parità di genere) e ISO 30415:2021 (Diversity & Inclusion).

La presente sezione riporta la distribuzione dei dipendenti per genere e per fascia d'età, con articolazione per categoria professionale, al fine di fornire una rappresentazione trasparente della composizione della forza lavoro.

Numero di dipendenti per categoria professionale e genere	Unità di Misura	2025			
		Uomini	Donne	Altro	Totale
Dirigenti		1	-	-	1

Quadri	Numero di persone	13	9	-	22
Impiegati		57	81	-	138
Operai		86	115	-	201
Totale	Numero di persone	157	205	-	362

Numero di dipendenti per categoria professionale ed età	Unità di Misura	2025			
		Under 30	30-50	Over 50	Totale
Dirigenti	Numero di persone	-	-	1	1
Quadri		-	16	6	22
Impiegati		36	84	18	138
Operai		62	80	59	201
Totale	Numero di persone	98	180	84	362

ESRS S1-10 – Salari adeguati

Con riferimento ai dipendenti impiegati presso le sedi operative in Italia, la Società applica integralmente i Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro pertinenti al comparto di riferimento. Ciò garantisce che l'intera forza lavoro percepisca una retribuzione non inferiore ai minimi salariali previsti dalla normativa vigente e dalla contrattazione collettiva applicabile.

Per quanto concerne i dipendenti impiegati presso le sedi operative in Albania, la Società assicura il rispetto della normativa del lavoro vigente, garantendo a tutto il personale una retribuzione non inferiore al salario minimo nazionale previsto.

ESRS S1-11 – Protezione sociale

Tutti i dipendenti della Società risultano coperti da sistemi di protezione sociale contro la perdita di reddito connessa a eventi rilevanti della vita lavorativa, quali malattia, disoccupazione, infortunio sul lavoro, disabilità acquisita, congedo parentale e pensionamento. Per i dipendenti impiegati presso le strutture operative in Italia trova applicazione il Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro di riferimento, che disciplina specifiche forme di tutela e si affianca alle misure previste dalla normativa vigente in materia di sicurezza sociale, incluse le forme di protezione pubblica contro la perdita di reddito. Per quanto concerne i dipendenti impiegati in Albania, i rapporti di lavoro sono regolati dalla normativa locale vigente, che disciplina le forme di tutela e protezione sociale applicabili ai lavoratori in conformità al quadro legislativo nazionale.

ESRS S1-12 – Persone con disabilità

La presente sezione riporta la percentuale di dipendenti con disabilità sul totale della forza lavoro della Società, con dettaglio per genere. Nel 2025, i dipendenti con disabilità rappresentano il 3% della forza lavoro complessiva di Xenia. Di questi, il 50% è costituito da donne e il 50% da uomini.

Con riferimento alla normativa italiana di cui alla Legge 68/1999, 10 lavoratori rientrano nell'ambito dell'art. 1, in quanto persone con disabilità con percentuale superiore al 45%. È inoltre presente 1 lavoratore appartenente alle ulteriori categorie protette previste dall'art. 18 della medesima legge.

Personale con disabilità	Unità di Misura	2025
Numero totale dipendenti	Numero di persone	362
Numero dipendenti con disabilità		10
di cui uomini		5
di cui donne		5
di cui altro		-
% di dipendenti con disabilità sul totale	%	3%

ESRS S1-13 - Metriche di formazione e sviluppo delle competenze

Xenia integra nei propri processi di gestione delle risorse umane processi di valutazione delle prestazioni e di sviluppo professionale, finalizzati al monitoraggio del contributo individuale, alla valorizzazione delle competenze e all'allineamento rispetto agli obiettivi organizzativi. Tali attività sono coordinate dalle funzioni competenti e costituiscono uno strumento di supporto alle decisioni in materia di crescita professionale e pianificazione della forza lavoro.

Nel corso del 2025, il 12% della popolazione aziendale, pari a 43 dipendenti, è stato coinvolto in processi formalizzati di revisione delle prestazioni e dello sviluppo di carriera. Il processo di revisione formale delle performance è attualmente applicato in via prioritaria alle funzioni manageriali e ai ruoli con responsabilità organizzative, mentre per il restante personale il confronto sull'andamento dell'attività lavorativa avviene anche attraverso strumenti di gestione ordinaria.

Di seguito è riportata la distribuzione delle revisioni effettuate, con dettaglio per genere e categoria professionale.

Dipendenti che hanno partecipato a revisioni periodiche di prestazioni e sviluppo di carriera	Unità di Misura	Uomini	Donne	Altro	Totale
Totale dipendenti	Numero di persone	157	205	-	362
Numero di dipendenti che hanno partecipato a revisioni periodiche delle prestazioni:		12	31	-	43
di cui dirigenti	Numero di persone	-	-	-	-
di cui quadri		1	-	-	1
di cui impiegati		3	15	-	18
di cui operai		8	16	-	24
% di dipendenti che hanno partecipato a revisione delle prestazioni	%	8%	15%	-	12%

La formazione rappresenta una leva significativa nella gestione del capitale umano, sia ai fini dello sviluppo professionale sia per l'adeguamento agli obblighi normativi e ai requisiti operativi del settore di appartenenza.

Nel corso del 2025, la Società ha erogato complessivamente 7.230,5 ore di formazione, di cui il 46,6% a favore degli uomini e il 53,4% a favore delle donne. In termini pro-capite, sono state erogate in media 20,08 ore di formazione per dipendente.

Di seguito si riportano i dettagli relativi alle ore di formazione erogate, con suddivisione per genere e categoria professionale, riferiti alla forza lavoro propria.

Numero di ore di formazione erogate	Unità di Misura	Uomini	Donne	Altro	Totale
Totale	Numero di ore	3.366,5	3.864	-	7.230,5
di cui dirigenti	Numero di ore	16,0	-	-	16,0
di cui quadri		548,5	266	-	814,5
di cui impiegati		1.501,5	1.909	-	3.410,5
di cui operai		1.300,5	1.689	-	2.989,5
% sul totale	%	46,6	53,4	-	-

Dati esclusa sede di Tirana

Numero medio di ore di formazione per dipendente	Unità di Misura	Uomini	Donne	Altro	Totale
Totale	Numero di ore	21,72	18,85	-	20,08
di cui dirigenti	Numero di ore	16,00	-	-	16,00
di cui quadri		42,19	29,56	-	37,02
di cui impiegati		27,30	23,57	-	25,08
di cui operai		15,12	14,69	-	14,87

Dati esclusa sede di Tirana

ESRS S1-14 – Metriche di salute e sicurezza

Xenia gestisce i temi di salute e sicurezza sul lavoro in conformità al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni, che costituisce il principale riferimento normativo nazionale in materia di prevenzione degli infortuni e tutela della salute nei luoghi di lavoro. Il presidio della salute e sicurezza si applica al 100% della forza lavoro propria, inclusi lavoratori dipendenti e non dipendenti che operano presso le strutture della Società.

A supporto del rispetto degli obblighi normativi e del miglioramento continuo delle condizioni di lavoro, la Società adotta un Sistema di Gestione per la Salute e Sicurezza sul Lavoro certificato ISO 45001:2018, che disciplina l'identificazione e la valutazione dei rischi, l'attribuzione di ruoli e responsabilità e il monitoraggio delle prestazioni. La certificazione è stata conseguita nel 2023 per gli uffici dell'headquarter della Società e successivamente estesa ad ulteriori strutture operative (Phi Hotels). Il perimetro del Sistema di Gestione certificato include i dipendenti operanti presso le seguenti strutture: Sedi di Guardiagrele, Phi Hotel Bologna, Phi Hotel Milano, Phi Hotel Astoria, Phi Hotel Emilia. Nel periodo di rendicontazione non si sono registrati decessi né casi di malattie professionali tra i lavoratori della Società. Con riferimento alla catena del valore, non sono pervenute segnalazioni di decessi relativi ai lavoratori operanti per conto di Xenia.

Di seguito sono riportati i dati relativi agli infortuni e alle giornate lavorative perse, riferiti ai lavoratori operanti presso le strutture della Società. Il tasso di infortuni è calcolato secondo una metodologia standardizzata, esprimendo il numero di casi per milione di ore lavorate.

Infortuni lavoratori propri	Unità di misura	2025
Casi di infortunio verificatisi	Numero di casi	6
Numero totale di ore lavorate dalla forza lavoro propria	Numero di ore	549.935
Tasso di infortuni sul lavoro (per milione di ore lavorate)	Numero di infortuni (per milione di ore lavorate)	10,91

Dati esclusa sede di Tirana

Numero di giornate lavorative perse	Unità di Misura	2025
Totale giornate perse a seguito di infortuni	Numero di giorni	32,25
di cui fra dipendenti		32,25
di cui fra non dipendenti		-

Dati esclusa sede di Tirana

ESRS S1-15 - Metriche dell'equilibrio tra vita professionale e vita privata

Xenia riconosce l'importanza dell'equilibrio tra vita professionale e vita privata nell'ambito della gestione delle risorse umane e applica le disposizioni previste dalla normativa nazionale in materia di congedi familiari e assistenziali, come disciplinato dal D.Lgs. 151/2001 e dalla normativa collegata.

Le misure previste dal quadro normativo vigente sono integrate nei processi di gestione del personale e costituiscono strumenti di tutela dei diritti individuali, contribuendo alla sostenibilità organizzativa e alla continuità operativa. In coerenza con le esigenze organizzative e nel rispetto della disciplina applicabile, la Società adotta, ove compatibile con le mansioni svolte, forme di flessibilità organizzativa finalizzate a favorire un equilibrio sostenibile tra esigenze personali e responsabilità professionali.

Con riferimento all'esercizio 2025, 55 dipendenti su 362 (circa il 15% della forza lavoro complessiva) risultano nelle condizioni previste dalla normativa per l'accesso a congedi per motivi familiari, inclusi congedi parentali e permessi ai sensi della Legge 104/1992.

Di seguito si riportano maggiori dettagli relativi all'utilizzo di tali congedi da parte della forza lavoro propria di Xenia.

Utilizzo dei congedi familiari	Unità di Misura	Uomini	Donne	Totale
Numero di dipendenti che hanno diritto a congedi per motivi familiari	Numero di persone	22	33	55
Numero di dipendenti che hanno usufruito di congedi per motivi familiari		10	9	19
% dei dipendenti aventi diritto che hanno usufruito di congedi per motivi familiari	Percentuale	45%	27%	34%

Dati esclusa sede di Tirana

ESRS S1-16 – Metriche di remunerazione (divario retributivo e remunerazione totale)

Xenia integra il principio di equità retributiva nell'ambito delle proprie politiche di gestione della forza lavoro, in coerenza con il quadro normativo applicabile e con gli indirizzi definiti nella politica retributiva aziendale; per ulteriori dettagli si rinvia alla sezione S1-1 – Politiche relative alla forza lavoro propria.

Il sistema retributivo è definito nel rispetto della contrattazione collettiva applicabile e dei criteri di inquadramento professionale previsti dalla normativa vigente, garantendo coerenza tra ruolo, responsabilità e trattamento economico.

Di seguito sono riportate le informazioni relative alle retribuzioni, articolate per genere, categoria professionale e livello, unitamente ai dati relativi al divario retributivo di genere.

Divario retributivo di genere	Unità di Misura	Uomini	Donne
Retribuzione oraria lorda media complessiva, di cui:	€	16,49	9,03
Dirigenti	€	28,84	-
Quadri		20,47	19,43
Impiegati		9,09	10,37
Operai		7,56	6,33
Divario retributivo di genere complessivo	%	45%	

Dati esclusa sede di Tirana

Retribuzione della forza lavoro propria per livello	Unità di Misura	Uomini	Donne
Retribuzione oraria lorda media complessiva (inclusiva di componenti variabili)	€	18,11	10,46
Livello Dirigente	€	57,58	-
Livello Q		22,25	21,16
Livello 1		20,45	13,13
Livello 2		14,78	12,94
Livello 3		11,45	11,20
Livello 4		10,74	10,12
Livello 5		8,56	9,97
Livello 6		9,08	7,54
Livello 6S		10,67	-
Livello 7		8,08	8,10
Divario retributivo di genere complessivo	%	42%	

Dati esclusa sede di Tirana

Con riferimento al divario retributivo di genere, si evidenzia che la differenza registrata è influenzata anche dalla composizione della popolazione aziendale per livello di inquadramento. In particolare, la presenza esclusiva di figure dirigenziali di genere maschile incide in misura

significativa sul valore complessivo del divario. Una dinamica analoga emerge anche nell'analisi per livello, con riferimento alla presenza esclusivamente maschile di risorse inquadrare al livello 6S.

La Società si impegna alla progressiva riduzione del divario retributivo, in coerenza con le proprie politiche in materia di parità di trattamento e con le finalità di beneficio comune perseguite.

Il rapporto tra la remunerazione annua più elevata e la remunerazione annua mediana dei dipendenti (escludendo la persona con la retribuzione più elevata) è pari a 8,38.

Confronto remunerazioni	Unità di misura	2025
Remunerazione totale annua della persona con il salario più elevato	€	96.771
Remunerazione totale annua mediana dei dipendenti (esclusa la remunerazione della persona con salario più elevato)		11.543
Rapporto di remunerazione totale annua	Numero	8,38

Dati esclusa sede di Tirana

ESRS S1-17 - Incidenti, denunce e impatti gravi in materia di diritti umani

Xenia integra il rispetto dei diritti umani nell'ambito delle proprie politiche e procedure aziendali, in coerenza con il proprio status di Società Benefit e con il quadro normativo applicabile.

La Società ha adottato un sistema di segnalazione conforme al D.Lgs. 24/2023 in materia di whistleblowing, che consente ai lavoratori e agli altri soggetti legittimati di effettuare segnalazioni, anche in forma riservata, relative a comportamenti non conformi ai principi aziendali o alla normativa vigente, inclusi eventuali episodi di discriminazione, molestie o altre violazioni dei diritti fondamentali.

Nel periodo di rendicontazione non sono stati registrati episodi di discriminazione, incidenti gravi in materia di diritti umani, denunce fondate o violazioni accertate riconducibili alla forza lavoro propria della Società. Non risultano inoltre ammende, sanzioni o risarcimenti correlati a tali fattispecie.

ESRS S2 LAVORATORI NELLA CATENA DEL VALORE

ESRS S2 (Integrazione ESRS 2 SBM-2) - Interessi e opinioni dei portatori d'interessi

La Società, pur non influenzando direttamente l'organizzazione interna dei propri fornitori e partner commerciali, riconosce che le attività svolte lungo la propria catena del valore possano generare impatti sui diritti umani e sui diritti del lavoro delle persone impiegate presso tali soggetti. Per tale ragione, gli interessi e i diritti di tali lavoratori sono considerati nell'ambito del processo di identificazione e valutazione degli impatti, dei rischi e delle opportunità (IRO), i cui esiti contribuiscono a orientare le scelte strategiche e l'evoluzione delle politiche aziendali.

In coerenza con tale impostazione, Xenia ha aderito al Manifesto per le Imprese e la Società, assumendo un impegno formale a rafforzare la dimensione sociale della sostenibilità lungo la filiera e nelle comunità in cui opera. Tale orientamento trova attuazione attraverso un sistema coordinato di presidi che include il Codice Etico, il Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e specifiche clausole contrattuali che richiedono a fornitori

e partner l'adesione ai principi etici aziendali e il rispetto di requisiti in materia di diritti umani, salute e sicurezza e non discriminazione.

L'adozione di un sistema di gestione conforme allo standard internazionale SA8000:2014 rafforza ulteriormente l'attenzione della Società alla tutela dei diritti dei lavoratori e alla presenza di canali di segnalazione e meccanismi di gestione delle non conformità, in coerenza con l'esercizio responsabile della propria sfera di influenza. L'approccio complessivo è inoltre ispirato ai principi della ISO 26000:2010, quale riferimento per l'integrazione della responsabilità sociale nei processi decisionali e nelle relazioni con i partner commerciali.

La Società ha inoltre adottato un sistema di whistleblowing, pubblicamente accessibile e idoneo a garantire la riservatezza e l'anonimato del segnalante, quale canale formale per la segnalazione di comportamenti non conformi ai principi etici e normativi applicabili, anche con riferimento alla catena del valore.

In coerenza con i principi del Global Compact delle Nazioni Unite e con i Women's Empowerment Principles (WEPs), a cui la Società aderisce, l'approccio alla gestione della catena del valore è improntato alla promozione progressiva di condizioni di lavoro eque, inclusive e rispettose dei diritti fondamentali, nell'ambito delle leve di influenza effettivamente esercitabili.

ESRS S2 (Integrazione ESRS 2 SBM-3) - Impatti, rischi e opportunità rilevanti e loro interazione con la strategia e il modello aziendale

Nell'ambito dell'analisi di Doppia Rilevanza, la Società ha considerato i potenziali impatti, rischi e opportunità riferiti ai lavoratori che operano lungo la catena del valore. In coerenza con quanto previsto dall'ESRS 2, tutte le categorie di lavoratori potenzialmente interessate sono state incluse nel perimetro di analisi e, conseguentemente, nell'ambito dell'informativa.

Nel corso del processo sono stati presi in esame anche gruppi che, per caratteristiche personali o per contesto operativo, possono risultare maggiormente esposti a potenziali impatti negativi. A titolo esemplificativo, sono stati considerati minorenni al di sotto dell'età lavorativa, lavoratori migranti e donne impiegate in specifici settori. Alla luce della configurazione della catena del valore di Xenia, dei requisiti contrattuali minimi richiesti ai fornitori e del quadro normativo applicabile, eventuali impatti negativi riferibili a tali categorie sono stati valutati come non materiali nell'ambito del processo di Doppia Rilevanza. In coerenza con tali esiti, anche i rischi e le opportunità rilevanti individuati non risultano riferibili in modo specifico a particolari gruppi di lavoratori lungo la catena del valore.

Ai fini dell'analisi sono state considerate, in particolare, le seguenti categorie: lavoratori che operano presso le sedi dell'impresa pur non rientrando nella forza lavoro propria (ad esempio stagisti); lavoratori impiegati da entità a monte della catena del valore, quali imprese terze fornitrici di beni e servizi, inclusi fornitori di food & beverage o soggetti che erogano servizi in outsourcing quali housekeeping e facility management; lavoratori impiegati da entità a valle della catena del valore, quali operatori di servizi esternalizzati, ad esempio nel settore del waste management.

Gli impatti positivi individuati nei confronti dei lavoratori lungo la catena del valore derivano dall'impostazione del modello di business e dalle modalità di gestione dei rapporti con i fornitori. In particolare, risultano rilevanti il rafforzamento di standard minimi contrattuali per i fornitori di servizi e la promozione di requisiti in materia di salute e sicurezza sul lavoro, con effetti potenziali in termini di miglioramento delle condizioni lavorative, prevenzione degli infortuni e riduzione del rischio di sfruttamento del personale impiegato da soggetti esternalizzati.

La gestione di tali aspetti contribuisce altresì alla mitigazione dei rischi associati. In particolare, sono stati individuati rischi connessi a possibili violazioni dei diritti dei lavoratori lungo la catena

del valore, che potrebbero esporre la Società a rischi reputazionali e legali, con potenziali ripercussioni sulla stabilità economico-finanziaria, sulla continuità operativa e sulla fiducia degli stakeholder. L'adozione di presidi coerenti con il modello di business rafforza pertanto la resilienza complessiva dell'organizzazione.

ESRS S2-1 - Politiche connesse ai lavoratori nella catena del valore

La gestione dei rischi e degli impatti connessi ai lavoratori lungo la catena del valore è presidiata attraverso un sistema coordinato di politiche e strumenti aziendali applicabili all'insieme delle attività della Società e, per quanto di competenza, estesi anche ai soggetti terzi che operano per conto o in relazione con l'organizzazione. Il Codice Etico e le principali politiche aziendali sono pubblicati sul sito istituzionale, al fine di garantirne la trasparenza e la conoscibilità da parte dei portatori di interesse potenzialmente coinvolti. Tali documenti sono inoltre condivisi con fornitori e altri soggetti terzi rilevanti a partire dalle fasi iniziali di interlocuzione, fino alla formalizzazione dei rapporti contrattuali.

Nell'ambito dei rapporti contrattuali, è infatti richiesto ai fornitori di prendere visione e di aderire ai principi e alle politiche applicabili, impegnandosi al rispetto della normativa vigente, dei diritti umani e dei diritti del lavoro, al divieto di lavoro forzato e minorile e all'adozione di condizioni di lavoro dignitose e conformi a standard minimi contrattuali.

Tali principi risultano coerenti con i principali riferimenti internazionali in materia di diritti umani e diritti del lavoro, tra cui i Principi Guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani, la Dichiarazione dell'ILO sui principi e i diritti fondamentali nel lavoro e le Linee Guida dell'OCSE destinate alle imprese multinazionali, nonché con gli impegni assunti dalla Società attraverso l'adesione al Global Compact delle Nazioni Unite, ai Women's Empowerment Principles (WEPs) e al Manifesto per le Imprese e la Società, oltre che mediante la conformità a standard internazionali volontari quali SA8000:2014 e ISO 26000:2010.

ESRS S2-2 - Processi di coinvolgimento dei lavoratori nella catena del valore in merito agli impatti

Il punto di vista dei lavoratori lungo la catena del valore è considerato nell'ambito delle attività di stakeholder engagement con finalità consultive, volte all'individuazione e alla validazione di impatti, rischi e opportunità rilevanti. Il coinvolgimento avviene prevalentemente attraverso il confronto con le controparti organizzative dei fornitori e dei partner, nell'ambito dei processi di analisi degli impatti, dei rischi e delle opportunità, senza interlocuzioni dirette con i singoli lavoratori o con loro rappresentanti formali.

Con riferimento alle modalità di rappresentanza, non risultano in essere accordi quadro globali o altri accordi negoziali tra la Società e i rappresentanti dei lavoratori della filiera in relazione al rispetto dei diritti umani. Il Codice Etico richiama il rispetto dei diritti umani e dei diritti fondamentali del lavoro in coerenza con i principali standard internazionali; la tutela di tali diritti lungo la catena del valore è presidiata attraverso strumenti di natura etica e contrattuale, nonché mediante l'adesione a principi ed iniziative riconosciuti a livello internazionale, tra cui i principi dell'UN Global Compact, i Women's Empowerment Principles (WEPs) e i riferimenti contenuti in standard volontari quali SA8000:2014 e ISO 26000:2010.

La Società valuta la possibilità di sviluppare, nei successivi periodi di rendicontazione, modalità di ascolto più strutturate nei confronti dei lavoratori lungo la catena del valore. Per ulteriori dettagli sulle modalità di stakeholder engagement si rimanda alla sezione dedicata all'Analisi di Doppia Rilevanza nel capitolo sulle Informazioni Generali. I contributi raccolti attraverso tali attività, qualora conducano all'identificazione di nuovi IRO o ad una diversa valutazione della loro rilevanza, concorrono a orientare le priorità e le decisioni aziendali in merito alla loro gestione.

Nell'ambito dell'Analisi di Doppia Rilevanza sono stati inoltre considerati potenziali impatti su gruppi di lavoratori che, per caratteristiche personali o per contesto settoriale, possano risultare maggiormente esposti a rischi, quali lavoratori migranti, donne impiegate in specifici ambiti e lavoratori operanti in settori caratterizzati da maggiore incertezza. Tali impatti non sono risultati materiali alla luce del quadro normativo applicabile e dei requisiti minimi contrattuali ed etici richiesti ai fornitori e ai partner.

ESRS S2-3 - Processi per porre rimedio agli impatti negativi e canali che consentono ai lavoratori nella catena del valore di esprimere preoccupazioni

In relazione ai lavoratori lungo la catena del valore, l'Analisi di Doppia Materialità non ha evidenziato impatti negativi rilevanti secondo i criteri adottati; sono stati invece individuati impatti positivi connessi al miglioramento delle condizioni di lavoro lungo la filiera. Permangono tuttavia rischi potenziali, in particolare relativi a possibili violazioni dei diritti dei lavoratori in specifici contesti o segmenti della catena del valore, che potrebbero generare effetti reputazionali, legali o operativi per la Società. In presenza di tali circostanze, trovano applicazione i presidi e i meccanismi di gestione e controllo previsti dall'assetto organizzativo e normativo aziendale.

La gestione di tali situazioni è assicurata attraverso l'insieme dei presidi di natura etica, organizzativa e contrattuale già descritti. Tra questi rientrano il Codice Etico, il Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e il sistema di segnalazione whistleblowing, che consente anche a soggetti terzi operanti lungo la filiera di segnalare eventuali comportamenti non conformi.

Il sistema di whistleblowing, accessibile a soggetti esterni tramite il sito istituzionale, è disciplinato da specifiche procedure aziendali che ne regolano la gestione, assicurando la riservatezza dell'identità delle parti coinvolte e la protezione da eventuali ritorsioni. Le segnalazioni ricevute sono oggetto di analisi e verifica secondo le procedure interne vigenti; il funzionamento e l'efficacia del sistema sono monitorati nell'ambito del sistema di controllo interno e del Modello 231, sotto la supervisione dell'Organismo di Vigilanza.

ESRS S2-4 - Interventi su impatti rilevanti per i lavoratori nella catena del valore e approcci per la gestione dei rischi rilevanti e il conseguimento di opportunità rilevanti per i lavoratori nella catena del valore, nonché efficacia di tali azioni

La Società ha attuato azioni volte a prevenire e mitigare potenziali impatti negativi sui lavoratori lungo la catena del valore, a monte e a valle, in particolare attraverso la definizione di requisiti minimi in fase di selezione e contrattualizzazione dei fornitori e la richiesta di adesione al Codice Etico e alle politiche aziendali. Tali presidi trovano applicazione anche nell'ambito dei sistemi di gestione adottati e delle verifiche connesse al mantenimento delle certificazioni in materia sociale e di salute e sicurezza; in tali occasioni, ove pertinente, possono essere richieste evidenze ai principali fornitori in merito al rispetto dei requisiti applicabili, ad esempio con riferimento alla tutela della salute e sicurezza sul lavoro. L'adeguatezza di tali strumenti è oggetto di monitoraggio nell'ambito dei processi di controllo interno adottati dalla Società.

Nel periodo di riferimento non si sono verificati casi tali da richiedere l'attivazione di specifiche procedure di rimedio. Qualora dovessero emergere impatti negativi potenziali o effettivi sui lavoratori lungo la catena del valore, la Società procederebbe a una valutazione delle circostanze e all'adozione delle misure ritenute appropriate in relazione alla gravità della situazione e alla natura del rapporto in essere, anche attraverso il dialogo con il partner coinvolto e, ove necessario, il ricorso agli strumenti contrattuali previsti.

La Società prosegue nel rafforzamento progressivo degli strumenti di monitoraggio della filiera. In tale ambito si inserisce l'adozione di una piattaforma integrata di qualificazione e valutazione dei fornitori, che consente il tracciamento e l'analisi di elementi ESG rilevanti ai fini del presidio dei potenziali impatti lungo la catena del valore, contribuendo non solo alla mitigazione dei rischi, ma anche al rafforzamento progressivo degli standard sociali applicati nella filiera, in coerenza con i principi di eticità e responsabilità che caratterizzano il modello aziendale.

ESRS S2-5 - Obiettivi legati alla gestione degli impatti negativi rilevanti, al potenziamento degli impatti positivi e alla gestione dei rischi e delle opportunità rilevanti

Con riferimento ai lavoratori lungo la catena del valore, alla luce degli esiti dell'Analisi di Doppia Rilevanza e in assenza di impatti negativi rilevanti, la Società non ha definito, nel periodo di rendicontazione, obiettivi specifici ulteriori rispetto ai presidi già integrati nei propri sistemi di governance e di controllo interno.

L'efficacia delle politiche e delle azioni adottate è monitorata nell'ambito dei processi di controllo interno e dei sistemi di gestione attivi, attraverso il funzionamento dei meccanismi di segnalazione, l'analisi delle eventuali non conformità rilevate nei processi di certificazione e gli strumenti di vigilanza previsti dal Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001. L'insieme di tali presidi concorre alla prevenzione di potenziali impatti negativi sui lavoratori lungo la catena del valore e al tempestivo rilievo di eventuali criticità.

La Società mantiene un approccio di monitoraggio continuo del tema, nell'ambito dei processi di aggiornamento periodico dell'Analisi di Doppia Rilevanza e dei sistemi di gestione adottati.

ESRS S3 COMUNITÀ INTERESSATE

ESRS S3 (Integrazione ESRS 2 SBM-2) - Interessi e opinioni dei portatori d'interessi

Xenia, in qualità di Società Benefit, integra il rapporto con le comunità locali all'interno della propria visione strategica e del modello di business. L'impegno statutario alla generazione di beneficio comune per i territori e per le persone si traduce nella promozione di un dialogo costante con le comunità interessate dalle attività aziendali, attraverso momenti di ascolto e confronto che consentono di raccogliere percezioni, esigenze e aspettative. Tale dialogo si sviluppa principalmente attraverso le relazioni con gli attori territoriali, le collaborazioni con associazioni locali e le iniziative sviluppate nell'ambito dei progetti di impatto sociale e culturale promossi dalla Società.

Le opinioni e gli interessi delle comunità sono presi in considerazione nella definizione e nell'implementazione delle iniziative sviluppate sul territorio, con l'obiettivo di favorire la generazione di impatti positivi e valore condiviso per le comunità locali.

Tali elementi confluiscono inoltre nel processo di Analisi di Doppia Rilevanza, che consente alla Società di identificare e valutare gli impatti, i rischi e le opportunità connessi alle comunità interessate e al contesto territoriale in cui opera. Gli esiti di tale processo rappresentano un riferimento per l'integrazione delle tematiche rilevanti nella definizione delle strategie aziendali e nelle decisioni di gestione.

ESRS S3 (Integrazione ESRS 2 SBM-3) - Impatti, rischi e opportunità rilevanti e loro interazione con la strategia e il modello aziendale

La Società valuta in modo sistematico gli impatti, i rischi e le opportunità associati al proprio rapporto con le comunità locali attraverso il processo di Analisi di Doppia Rilevanza, che contribuisce ad orientare i processi e le pratiche aziendali. Il processo, coerentemente con il modello di business e con la natura di Società Benefit, include, ai sensi di quanto previsto dall'ESRS 2, l'ascolto delle comunità locali nella loro interezza, considerando tutte le categorie potenzialmente interessate. In particolare, le comunità interessate comprendono i territori e le comunità locali in cui le strutture e le attività della Società operano, nonché gli attori della filiera turistica e sociale con cui l'impresa interagisce nello sviluppo delle proprie iniziative sul territorio.

Dall'analisi emergono, quali elementi rilevanti, impatti positivi derivanti dalle attività connesse alla generazione di valore sociale, come la collaborazione con enti locali e organizzazioni del terzo settore e il sostegno al benessere sul territorio tramite donazioni e iniziative dedicate. Lo stesso assetto di Società Benefit, inoltre, può consentire di accedere ad agevolazioni e strumenti dedicati al perseguimento del beneficio comune, creando ulteriori opportunità di crescita e rafforzando la capacità dell'impresa di sostenere lo sviluppo delle comunità locali.

Sebbene non siano stati individuati impatti negativi rilevanti, la Società riconosce che l'attività sul territorio possa comportare complessità operative o aspettative non soddisfatte, che potrebbero trasformarsi in rischi reputazionali o ridurre l'efficacia delle iniziative sociali. Per questo motivo mantiene presidi e controlli specifici volti a prevenire eventuali criticità, specialmente nel caso di contesti economici sfavorevoli.

Per ulteriori dettagli rispetto allo svolgimento dell'Analisi di Doppia Rilevanza si rimanda ad apposita sezione nel capitolo sulle Informazioni Generali.

ESRS S3-1 - Politiche relative alle comunità interessate

Come richiamato nello Statuto della Società, Xenia persegue finalità di beneficio comune a favore delle comunità locali e dei territori in cui opera attraverso le proprie attività e strutture. In tale contesto, la Società promuove e sviluppa collaborazioni con enti del Terzo Settore, tra cui la Piccola Casa della Divina Provvidenza - Cottolengo, espressamente richiamata tra i riferimenti statutari delle iniziative di beneficio comune.

L'impegno nei confronti delle comunità interessate e, più in generale, la promozione del beneficio comune trovano inoltre attuazione nel sistema di governance e nelle politiche aziendali adottate dalla Società, che orientano i comportamenti e le modalità di relazione con il territorio e con gli stakeholder. In tale contesto, la Politica per la qualità promuove la creazione di valore condiviso per tutti gli stakeholder, tra cui clienti, partner, comunità e mercati in cui la Società opera, favorendo relazioni durature basate sulla fiducia, sulla trasparenza e sulla responsabilità.

La Politica ambientale rafforza ulteriormente tale approccio promuovendo un modello di ospitalità responsabile e sostenibile orientato alla valorizzazione dei territori in cui la Società opera, anche attraverso il coinvolgimento di fornitori locali e il sostegno alle economie dei territori.

Ulteriori riferimenti ai principi di responsabilità sociale e al rispetto dei diritti fondamentali sono contenuti nella Politica di responsabilità sociale, parità di genere, diversità e inclusione, che richiama il rispetto dei diritti umani e promuove relazioni improntate alla trasparenza e alla collaborazione con gli stakeholder.

Infine, la Politica sostenibile di marketing e comunicazione promuove una comunicazione trasparente e responsabile, orientata alla valorizzazione del patrimonio culturale, sociale e

ambientale delle destinazioni e delle comunità locali e al coinvolgimento delle comunità ospitanti nelle iniziative di comunicazione e promozione.

Le politiche e gli impegni sopra richiamati risultano coerenti con i principali riferimenti internazionali in materia di diritti umani e responsabilità sociale, tra cui i Principi Guida delle Nazioni Unite su Imprese e Diritti Umani (UNGP), le convenzioni fondamentali dell'Organizzazione Internazionale del Lavoro (ILO) e le Linee Guida OCSE destinate alle imprese multinazionali.

Nel loro complesso, tali politiche orientano l'azione della Società verso la generazione di valore condiviso e il perseguimento delle finalità di beneficio comune nei territori in cui opera.

ESRS S3-2 - Processi di coinvolgimento delle comunità interessate in merito agli impatti

La Società interagisce con le comunità interessate attraverso relazioni dirette con enti del territorio, organizzazioni del Terzo Settore e altri interlocutori locali, con i quali sviluppa iniziative di cooperazione e sostegno. Tali interazioni avvengono sia nell'ambito delle attività operative svolte nei territori in cui la Società è presente, sia in occasione della definizione e attuazione di iniziative di beneficio comune a livello locale. Il coinvolgimento delle comunità si realizza principalmente mediante momenti di confronto con enti e organizzazioni locali, partnership con soggetti del Terzo Settore e relazioni istituzionali con attori presenti nei territori di riferimento. Queste modalità consentono alla Società di raccogliere indicazioni, esigenze e aspettative provenienti dal contesto territoriale. Le attività di interlocuzione possono coinvolgere diversi livelli dell'organizzazione e contribuiscono ad alimentare la comprensione delle esigenze locali; gli elementi emersi sono presi in considerazione nei processi decisionali relativi alle iniziative di beneficio comune e, più in generale, alle attività di stakeholder engagement. Le istanze e le esigenze espresse dagli interlocutori territoriali sono considerate nell'ambito dei processi decisionali relativi alle attività di beneficio comune e alle iniziative a impatto sociale, contribuendo a orientarne la definizione e l'attuazione. Tali elementi sono inoltre presi in considerazione nell'ambito del processo di Analisi di Doppia Rilevanza, anche attraverso le attività di stakeholder engagement. La supervisione complessiva delle attività di coinvolgimento delle comunità interessate è attribuita alle funzioni di direzione competenti, che assicurano l'adeguata considerazione degli elementi emersi dal dialogo con il territorio nei processi decisionali e nelle iniziative sviluppate dalla Società. Con riferimento ai popoli indigeni, la Società non opera in contesti geografici nei quali tali comunità risultino presenti o potenzialmente interessate dalle proprie attività.

ESRS S3-3 - Processi per porre rimedio agli impatti negativi e canali che consentono alle comunità interessate di esprimere preoccupazioni

Alla data di rendicontazione, la Società non ha identificato casi in cui abbia causato o contribuito a causare impatti negativi materiali sulle comunità interessate. Inoltre, non si sono registrati incidenti relativi al mancato rispetto dei diritti umani connessi alle comunità interessate, né procedimenti giudiziari o non giudiziari riconducibili a tali tematiche. Qualora dovessero verificarsi situazioni di tale natura, la Società si impegna ad attivare le opportune azioni correttive e a collaborare con i soggetti coinvolti al fine di individuare soluzioni adeguate e proporzionate alla natura dell'impatto, nell'ambito dei processi decisionali interni e delle responsabilità attribuite agli organi competenti. Le comunità interessate possono presentare segnalazioni o esprimere eventuali preoccupazioni attraverso il sistema di whistleblowing adottato dalla Società, accessibile tramite il sito web della stessa anche a soggetti esterni, secondo le modalità previste dalla normativa vigente e descritte nella relativa informativa. Il canale consente l'invio di segnalazioni in forma riservata e garantisce la tutela del segnalante da eventuali ritorsioni, nel rispetto della normativa nazionale ed europea applicabile. Le segnalazioni ricevute sono gestite

dalle funzioni competenti, che ne analizzano il contenuto e le cause al fine di valutare eventuali azioni correttive e monitorare la risoluzione delle problematiche segnalate. L'efficacia delle azioni intraprese è valutata attraverso il monitoraggio delle segnalazioni ricevute, l'analisi delle relative cause e la verifica della corretta gestione e chiusura dei casi. La disponibilità del canale di segnalazione è comunicata attraverso il sito web della Società e la documentazione informativa resa disponibile agli stakeholder, con l'obiettivo di garantire la possibilità di segnalare eventuali criticità in modo accessibile e trasparente.

RELAZIONE DI IMPATTO | *ESRS S3-4 - Interventi su impatti rilevanti sulle comunità interessate e approcci per gestire i rischi rilevanti e conseguire opportunità rilevanti per le comunità interessate, nonché efficacia di tali azioni*

Il presente paragrafo costituisce la Relazione di Impatto della Società, redatta ai sensi dell'art. 1, commi 376-384 della Legge 208/2015. Esso fornisce informativa sulle azioni intraprese per il perseguimento delle finalità di beneficio comune e sulla valutazione dei relativi impatti sulle comunità interessate, effettuata sulla base dei criteri e delle metodologie adottati dalla Società e in coerenza con quanto previsto dallo Statuto e con gli esiti del processo di analisi di doppia rilevanza.

Nel corso del 2025 la Società ha perseguito le proprie finalità di beneficio comune attraverso iniziative di sostegno economico e operativo a favore delle comunità locali, collaborazioni con enti del terzo settore nonché progetti orientati all'inclusione sociale e al supporto di persone in condizioni di fragilità. Tali azioni contribuiscono inoltre alla mitigazione dei rischi reputazionali connessi al rapporto con gli stakeholder presenti nei territori in cui la Società opera.

Le iniziative implementate nel periodo di rendicontazione hanno riguardato in particolare:

- programmi di contributo economico proporzionato alle presenze alberghiere (Welcome Aid);
- collaborazioni strutturate con enti del territorio e realtà del Terzo Settore;
- progetti di inclusione socio-lavorativa, tra cui iniziative di inserimento di persone con disabilità o in condizioni di fragilità;
- iniziative di mobilità integrata a favore di persone anziane e con difficoltà motorie;
- concessione gratuita o a condizioni agevolate di spazi, servizi alberghieri e ospitalità per eventi benefici, culturali e sociali.

In coerenza con quanto previsto dallo Statuto, la Società destina annualmente una quota degli utili netti di esercizio all'Ente Morale Cottolengo - Piccola Casa della Divina Provvidenza di Torino, cooperando con lo stesso per il perseguimento delle finalità di beneficio comune. Tale impegno rappresenta un elemento strutturale del modello di Società Benefit adottato.

Le iniziative promosse sono finalizzate alla generazione di impatti positivi sul territorio, al sostegno di soggetti in condizione di fragilità e al rafforzamento delle relazioni con le comunità locali e con gli enti del territorio.

Le risorse destinate all'attuazione delle azioni comprendono contributi economici diretti, quote proporzionali correlate alle presenze alberghiere, acquisti presso filiere solidali, nonché la messa a disposizione - a titolo gratuito o a condizioni agevolate - di spazi, servizi alberghieri, pernottamenti e competenze organizzative interne. Alcune iniziative presentano inoltre carattere pluriennale nell'ambito della programmazione delle attività di beneficio comune, tra cui i progetti di mobilità integrata avviati nel periodo 2024-2025, con continuità prevista anche per gli esercizi successivi.

Nel periodo di rendicontazione 2025, le risorse economiche complessivamente destinate a iniziative a favore delle comunità interessate ammontano a € 132.806, comprensive di contributi economici diretti e della valorizzazione dei servizi e degli spazi concessi a titolo gratuito o agevolato.

L’efficacia delle iniziative promosse è monitorata attraverso la valutazione periodica delle attività realizzate, l’analisi dei risultati conseguiti e il confronto con i soggetti partner coinvolti nei progetti sviluppati sul territorio. Gli elementi che emergono da tali attività contribuiscono a orientare la programmazione delle iniziative successive e a rafforzare l’integrazione delle azioni a favore delle comunità locali nell’ambito delle attività di beneficio comune e del processo di Analisi di Doppia Rilevanza.

Di seguito si riportano alcune delle principali iniziative realizzate sul territorio nel corso dell’esercizio e nell’ambito delle attività di beneficio comune, con indicazione delle risorse economiche destinate alla loro attuazione.

Indicatore	Unità di misura	2025
Numero complessivo di iniziative a favore delle comunità locali promosse dalla Società	Numero	31
Numero di iniziative realizzate nei territori in cui operano le strutture del Gruppo	Numero	31
Risorse economiche complessivamente destinate a iniziative di solidarietà e sostegno alle comunità locali	€	132.806

Tra le iniziative realizzate nel corso dell’esercizio si segnalano, a titolo esemplificativo, le seguenti attività.

Struttura di riferimento	Iniziativa	Descrizione sintetica	Impatto per la comunità	Importo (€)
Headquarter	Welcome Aid	Prosecuzione del progetto Welcome Aid, che prevede il riconoscimento di una quota solidale proporzionata alle presenze alberghiere nelle strutture Phi Hotels, con possibilità per gli ospiti di effettuare donazioni volontarie.	Sostegno economico a iniziative di solidarietà e progetti sociali sviluppati sul territorio.	71.700 ⁴
Phi Hotel Emilia / Bologna	Local To You	Iniziativa di sostegno alle filiere agricole locali attraverso l’acquisto di frutta e ortaggi biologici destinati alle strutture alberghiere.	Promozione dell’agricoltura sostenibile, valorizzazione dei produttori locali e supporto a percorsi di inclusione lavorativa.	13.582

⁴ Nel calcolo dell’importo sono state considerate anche le presenze presso le strutture ex Italica, altrimenti escluse dal perimetro di rendicontazione.

Headquarter	Progetto AUT AUT	Prosecuzione e ampliamento del progetto sviluppato con AUT AUT Modena APS per l'inserimento formativo e lavorativo di giovani con Disturbo dello Spettro Autistico presso le strutture Phi Hotels.	Promozione dell'inclusione socio-lavorativa e sviluppo di competenze professionali per persone con disabilità.	13.350
Headquarter	Confetterie Cottolenghine	Acquisto e integrazione nell'offerta delle strutture Phi Hotels di confetterie artigianali prodotte dalle Suore Adoratrici del Preziosissimo Sangue di Gesù (Pralormo).	Sostegno a una realtà produttiva a finalità sociale e valorizzazione di produzioni solidali.	6.824
Totale iniziative riportate in tabella				105.456

Con riferimento specifico alle donazioni effettuate nei confronti della Piccola Casa della Divina Provvidenza - Cottolengo, pari a 71.713,14 € derivanti dalla quota solidale collegata alle presenze degli ospiti e 1.769 € derivanti dalla destinazione di una quota degli utili 2024, tali risorse hanno contribuito alla realizzazione delle seguenti attività di sostegno sociale:

1. finanziamento di 6.200 pasti nell'ambito del servizio mensa della Piccola Casa, destinato a persone indigenti (63.862 €);
2. finanziamento completo del soggiorno di un ospite presso la struttura residenziale per anziani della Piccola Casa (32.200 €);
3. copertura di 512 prestazioni presso l'ambulatorio dell'Ente dedicato a persone indigenti (8.192 €);
4. supporto all'erogazione di percorsi di formazione professionale per Operatore Socio-Sanitario destinati a due residenti del Cottolengo Social Housing (3.090,14 €).

Gli interventi sopra descritti si inseriscono nel quadro delle attività di beneficio comune sviluppate dalla Società in collaborazione con enti e organizzazioni attive nei territori di riferimento.

ESRS S4 CONSUMATORI E UTILIZZATORI FINALI

ESRS S4 (Integrazione ESRS 2 SBM-2) - Interessi e opinioni dei portatori d'interessi

La Società considera gli interessi, i diritti e le aspettative dei consumatori e degli utilizzatori finali nell'ambito della valutazione degli impatti, dei rischi e delle opportunità, quale presupposto per la creazione di relazioni basate su fiducia, trasparenza e correttezza delle relazioni commerciali.

Tali valutazioni orientano le politiche aziendali promuovendo la transizione verso un paradigma economico di tipo rigenerativo, nel quale le imprese sono chiamate a creare valore duraturo, preservare e valorizzare le risorse utilizzate, rafforzare i territori e contribuire al benessere

collettivo. Tali principi trovano attuazione attraverso la partecipazione a iniziative e collaborazioni multi-stakeholder e, più in generale, mediante un insieme coordinato di politiche, procedure e presidi aziendali che orientano i comportamenti della Società nei confronti dei consumatori e degli utilizzatori finali.

ESRS S4 (Integrazione ESRS 2 SBM-3) - Impatti, rischi e opportunità rilevanti e loro interazione con la strategia e il modello aziendale

La Società valuta attentamente gli impatti, i rischi e le opportunità che ricadono sui consumatori e sugli utilizzatori finali tramite il processo di Doppia Rilevanza, il quale contribuisce a orientare l'adeguamento dei presidi, dei processi e delle pratiche aziendali, in coerenza con la strategia e con il modello di business. Tutti i consumatori e gli utilizzatori finali che possono essere interessati dagli impatti rilevanti individuati ai sensi dell'ESRS 2 sono inclusi nell'ambito di applicazione dell'informativa, in quanto tali impatti possono riguardare l'insieme dei clienti e degli ospiti dell'Impresa.

Nel corso del processo di analisi di Doppia Rilevanza non sono state individuate categorie specifiche di consumatori o utilizzatori finali particolarmente vulnerabili rispetto a potenziali impatti sulla salute, sulla riservatezza dei dati personali o derivanti dalle strategie commerciali e di vendita adottate dalla Società. Allo stesso modo, non sono stati identificati impatti, rischi o opportunità materiali associati a particolari condizioni di vulnerabilità dei consumatori o degli utilizzatori finali, quali, ad esempio, quelle legate a possibili limitazioni nell'accesso ai servizi digitali. In ogni caso, l'Impresa riconosce la rilevanza di tali tematiche e, pur in assenza di IROs rilevanti riferiti a specifici gruppi, presidia tali ambiti attraverso principi, procedure e sistemi di gestione interni volti a garantire la tutela dei diritti umani e un trattamento equo, sicuro e responsabile nei confronti dei clienti.

Gli impatti, effettivi e potenziali, su consumatori e utilizzatori finali derivano direttamente dal modello di business della Società e sono connessi alla natura dei servizi offerti e alle interazioni con il territorio, con i clienti e con gli altri soggetti esterni. La gestione degli impatti e delle dipendenze connessi ai consumatori e agli utilizzatori finali contribuisce a ridurre l'esposizione dell'Impresa a rischi legali e reputazionali, in particolare quelli legati alla salute e sicurezza dei clienti e alla corretta implementazione dei protocolli di sicurezza. Al contempo, la promozione di un ambiente accogliente e non discriminatorio, l'attenzione all'erogazione dei servizi e una comunicazione trasparente e accessibile su servizi, prezzi e condizioni contrattuali rafforzano la fiducia dei clienti, favoriscono la fidelizzazione e generano opportunità di crescita sotto il profilo commerciale e reputazionale, contribuendo alla resilienza e alla sostenibilità nel tempo del modello di business.

Nell'ambito della valutazione di Doppia Rilevanza, l'Impresa ha individuato potenziali impatti negativi sui consumatori e sugli utilizzatori finali con riferimento a tematiche quali la tutela della privacy e dei dati personali, la salute e la sicurezza nelle strutture ricettive, il trattamento equo degli ospiti e l'accesso ai servizi digitali.

Gli impatti negativi individuati sono di natura potenziale e non risultano qualificabili come generalizzati o sistemici, né riconducibili a singoli incidenti o a specifici rapporti commerciali.

Gli impatti positivi rilevanti sui consumatori e sugli utilizzatori finali, riferibili all'insieme degli ospiti e dei clienti dei servizi offerti, derivano:

- dall'impegno a rispondere alle attese dei clienti attraverso un'offerta di servizi e soluzioni di qualità nell'ambito di un processo di miglioramento continuo volto anche alla minimizzazione dei rischi e degli impatti potenziali;

- dalla promozione trasparente ed etica dei servizi offerti, sostenuta da un dialogo aperto e costruttivo con gli stakeholder;
- dalla valorizzazione della pluralità dei clienti e della diversità dei contesti sociali, promuovendo un turismo aperto, equo e accessibile.

L'Impresa riconosce che i principali rischi connessi ai consumatori riguardino profili legali, regolatori e reputazionali, potenzialmente derivanti da carenze nella gestione di salute, sicurezza, della qualità del servizio e della tutela dei diritti degli utilizzatori finali. Tali rischi sono affrontati attraverso un sistema di governance strutturato, che integra ruoli e deleghe formali, presidi organizzativi dedicati e responsabilità chiaramente attribuite. Il presidio si fonda su politiche e procedure operative, meccanismi di controllo interno, gestione dei reclami e delle non conformità, nonché attività di monitoraggio e audit periodici, in un'ottica preventiva e di miglioramento continuo. L'approccio adottato mira a garantire la tutela effettiva degli utilizzatori finali, la conformità normativa e la salvaguardia della reputazione aziendale, andando oltre una logica meramente certificativa e valorizzando una gestione sostanziale e integrata dei rischi.

Per ulteriori dettagli in merito al processo di Doppia Rilevanza condotto si rimanda ad apposita sezione nel capitolo sulle Informazioni Generali.

ESRS S4-1 - Politiche connesse ai consumatori e agli utilizzatori finali

Le politiche aziendali che disciplinano gli aspetti rilevanti per i consumatori e gli utilizzatori finali si applicano all'insieme dei clienti, senza distinguere tra specifiche categorie di consumatori o utilizzatori finali.

L'Impresa ha assunto impegni generali in materia di rispetto dei diritti umani, rilevanti anche per i consumatori e gli utilizzatori finali, attraverso il Codice Etico e le politiche aziendali di carattere trasversale. Tali strumenti promuovono principi di correttezza, non discriminazione, tutela della persona, trasparenza nelle relazioni e gestione responsabile delle segnalazioni, orientando i comportamenti dell'organizzazione nei confronti della clientela e nella gestione dei servizi offerti.

Il quadro dei presidi adottati include, tra gli altri, la Politica per la qualità, orientata alla soddisfazione dei clienti e al miglioramento continuo dei servizi offerti, e la Politica per la salute e sicurezza, che promuove la tutela della sicurezza e del benessere delle persone che interagiscono con l'organizzazione, inclusi gli ospiti delle strutture ricettive.

Contribuiscono inoltre a presidiare gli aspetti rilevanti per i consumatori e gli utilizzatori finali la Politica per la sicurezza delle informazioni, che disciplina la protezione delle informazioni aziendali e dei dati personali trattati, e la Politica sostenibile di marketing e comunicazione, che definisce principi di trasparenza, correttezza e responsabilità nella promozione dei servizi e nella comunicazione verso il pubblico.

Nel loro complesso, tali politiche concorrono a definire un sistema di principi e presidi volto a garantire la tutela dei diritti e degli interessi dei consumatori e degli utilizzatori finali, promuovendo relazioni improntate a fiducia, trasparenza e correttezza. Le politiche e le pratiche aziendali risultano inoltre coerenti con i principali riferimenti internazionali in materia di diritti umani, tra cui i Principi Guida delle Nazioni Unite su Imprese e Diritti Umani, le convenzioni fondamentali dell'Organizzazione Internazionale del Lavoro e le Linee Guida OCSE destinate alle imprese multinazionali.

ESRS S4-2 - Processi di coinvolgimento dei consumatori e degli utilizzatori finali in merito agli impatti

Il coinvolgimento di consumatori e/o utilizzatori finali nella definizione delle strategie aziendali avviene principalmente attraverso la raccolta di feedback connessi all'erogazione dei servizi. Tale processo è inoltre realizzato, con finalità consultive, nell'ambito delle attività di stakeholder engagement promosse dalla Società. Il processo di ascolto dei clienti si basa prevalentemente su forme di interazione diretta con i consumatori e/o gli utilizzatori finali attraverso i canali di feedback connessi all'esperienza di servizio. Alla data di rendicontazione non sono previsti meccanismi strutturati di coinvolgimento tramite rappresentanti collettivi dei consumatori, quali associazioni di consumatori o altri delegati di fiducia.

L'interlocuzione con i consumatori e gli utilizzatori finali avviene in modo continuativo nel corso dell'erogazione dei servizi. L'Impresa raccoglie il punto di vista dei clienti principalmente attraverso strumenti di customer care, la gestione delle segnalazioni e dei reclami e l'analisi dei feedback espressi dagli ospiti durante o dopo l'esperienza di servizio.

Le informazioni raccolte attraverso tali canali consentono alla Società di comprendere le aspettative e le esigenze dei clienti e di individuare eventuali criticità relative ai servizi offerti. L'analisi dei feedback e delle segnalazioni rappresenta pertanto uno strumento di ascolto che contribuisce a orientare gli interventi di miglioramento dei processi operativi e dei servizi.

La supervisione complessiva di tali attività è affidata alle funzioni di direzione competenti, responsabili della gestione e del miglioramento dei servizi, che assicurano che le informazioni raccolte attraverso i canali di ascolto dei clienti siano prese in considerazione nell'ambito dei processi decisionali e delle attività di miglioramento operativo.

Come già riportato, nel corso della valutazione di Doppia Rilevanza non sono state individuate categorie specifiche di consumatori o utilizzatori finali particolarmente vulnerabili. Tuttavia, la Società adotta un approccio gestionale orientato al rispetto dei diritti di tutte le persone potenzialmente coinvolte nell'erogazione dei propri servizi. In tale contesto, l'Impresa promuove principi di correttezza, inclusività e non discriminazione nei rapporti con la clientela, ponendo attenzione all'utilizzo di un linguaggio chiaro e rispettoso, alla trasparenza delle informazioni e alla fruibilità dei servizi. Tali principi, richiamati nelle politiche e nel Codice Etico, contribuiscono a favorire un accesso equo ai servizi e a prevenire potenziali situazioni di esclusione.

ESRS S4-3 - Processi per porre rimedio agli impatti negativi e canali che consentono ai consumatori e agli utilizzatori finali di esprimere preoccupazioni

In presenza di impatti negativi rilevanti sui consumatori e/o sugli utilizzatori finali, la Società adotta un approccio orientato alla prevenzione e alla gestione tempestiva delle criticità che possono emergere nell'erogazione dei servizi. A tal fine sono previsti processi strutturati per la raccolta, la gestione e la risoluzione di segnalazioni, reclami e feedback provenienti dai clienti e dagli utilizzatori finali, con l'obiettivo di prevenire e mitigare eventuali impatti negativi.

I consumatori e/o gli utilizzatori finali possono esprimere preoccupazioni, segnalazioni o esigenze attraverso i canali di segnalazione e reclamo messi a disposizione dall'Impresa. Tra questi rientrano, ad esempio, la sezione "Contatti" del sito del brand Phi Hotels e le analoghe sezioni presenti nei siti web delle singole strutture del Gruppo, nonché indirizzi e-mail dedicati e contatti telefonici. Tali canali, gestiti direttamente dall'Impresa, consentono la ricezione e la gestione delle segnalazioni nell'ambito della relazione commerciale con i clienti. La tutela da eventuali ritorsioni nei confronti di coloro che inviano segnalazioni è garantita nel rispetto della normativa nazionale ed europea vigente. Le segnalazioni ricevute sono registrate e tracciate nell'ambito dei sistemi di gestione aziendali e vengono analizzate dalle funzioni competenti al fine di individuare le cause delle criticità segnalate e definire eventuali azioni correttive e di miglioramento dei servizi. La

gestione delle segnalazioni è affidata a personale dedicato che opera in coordinamento con i team operativi, assicurando una presa in carico tempestiva delle richieste e un dialogo costruttivo con il cliente volto alla risoluzione del singolo caso e al mantenimento della relazione di fiducia.

L'utilizzo di strumenti tecnologici per il monitoraggio e l'analisi sistematica dei feedback consente alla Società di individuare eventuali trend ricorrenti, aree di miglioramento e performance di risposta attraverso specifici indicatori di performance, quali i tempi di risposta, la copertura delle segnalazioni e il tasso di risoluzione. L'analisi dei dati è supportata da attività di elaborazione statistica e reportistica direzionale, che permettono di monitorare l'andamento dei servizi e l'efficacia delle azioni intraprese.

Il sistema di monitoraggio è integrato da audit interni, osservazioni dirette e rilevazioni periodiche di soddisfazione della clientela, che consentono di confrontare le aspettative dei clienti con l'esperienza effettivamente percepita e di orientare interventi di miglioramento continuo. Le evidenze raccolte sono utilizzate per aggiornare procedure e standard di servizio, con l'obiettivo di ridurre il rischio di impatti negativi sui clienti e migliorare l'esperienza complessiva degli ospiti.

Inoltre, attraverso un comunicato stampa pubblicato su base trimestrale, la Società rende noto un "Quality Index", indicatore sintetico della performance dei servizi offerti dal brand Phi Hotels.

ESRS S4-4 - Interventi su impatti rilevanti sui consumatori e gli utilizzatori finali, approcci per gestire rischi rilevanti e conseguire opportunità rilevanti in relazione ai consumatori e agli utilizzatori finali, e efficacia di tali azioni

La Società ha individuato un potenziale impatto negativo sui consumatori e sugli utilizzatori finali connesso alla possibile violazione dei dati personali dei clienti. Per prevenire e gestire tale rischio, l'Impresa adotta misure organizzative, tecniche e procedurali finalizzate a garantire la riservatezza, l'integrità e la disponibilità delle informazioni trattate. Tra queste rientrano l'adozione di un Sistema di Gestione per la Sicurezza delle Informazioni, presidi di protezione dei dati personali e programmi periodici di formazione del personale sui temi della privacy, della protezione delle informazioni e della cybersecurity, in coerenza con la normativa applicabile. La Società è inoltre certificata ISO 27001:2022, a conferma dell'adozione di standard riconosciuti a livello internazionale nella gestione della sicurezza delle informazioni.

L'approccio adottato mira a evitare di causare o contribuire a impatti negativi sui consumatori attraverso l'applicazione dei principi di liceità, correttezza e trasparenza nel trattamento dei dati personali e l'adozione di adeguate misure di sicurezza. In tale contesto, la Società assegna risorse dedicate alla gestione della relazione con la clientela e al presidio della reputazione del brand, tra cui team di customer service e help desk, personale operativo nelle strutture e funzioni aziendali dedicate alla gestione delle segnalazioni e dei reclami. L'Impresa investe inoltre in strumenti tecnologici per il monitoraggio dei feedback e della reputazione online, sistemi di gestione delle segnalazioni e strumenti di reporting interno che consentano di tracciare le criticità e supportare i processi decisionali.

Nel periodo di riferimento non sono stati segnalati gravi incidenti o violazioni dei diritti umani connessi ai consumatori o agli utilizzatori finali. Tuttavia, in un'ottica preventiva, la Società continua a rafforzare i propri presidi attraverso attività di formazione periodica del personale, aggiornamento delle procedure operative e monitoraggio dei sistemi informativi e dei processi di gestione dei dati personali.

L'efficacia delle misure adottate è verificata attraverso il funzionamento del Sistema di Gestione per la Sicurezza delle Informazioni, che prevede audit interni, verifiche di terza parte e riesami periodici delle misure di sicurezza. La valutazione si basa inoltre sull'analisi di eventuali incidenti informatici, segnalazioni o anomalie rilevate, nonché sul monitoraggio delle performance dei sistemi di gestione delle informazioni e dei dati personali. Le evidenze raccolte consentono di

individuare eventuali aree di miglioramento e di aggiornare procedure e standard operativi, con l'obiettivo di rafforzare la prevenzione dei rischi e la tutela dei consumatori.

Oltre alla gestione dei potenziali impatti negativi, la Società persegue opportunità di sviluppo legate alla relazione con i consumatori attraverso il rafforzamento della qualità del servizio e dell'esperienza cliente. La promozione di ambienti accoglienti e non discriminatori, la comunicazione trasparente su servizi, prezzi e condizioni contrattuali e il miglioramento continuo dell'esperienza offerta contribuiscono a rafforzare la fiducia della clientela, favorire la fidelizzazione e sostenere la reputazione del brand e la crescita del business.

ESRS S4-5 - Obiettivi legati alla gestione degli impatti rilevanti negativi, al potenziamento degli impatti positivi e alla gestione dei rischi e delle opportunità rilevanti

La Società ha definito obiettivi correlati alle tematiche relative ai consumatori e agli utilizzatori finali, con particolare riferimento alla qualità dei servizi e alla soddisfazione della clientela. Tali obiettivi non sono basati su metriche scientifiche in senso stretto, ma su indicatori di performance operativa comunemente utilizzati nel settore per valutare l'esperienza del cliente e i servizi erogati. La definizione degli obiettivi avviene sulla base dell'analisi dei risultati storici di soddisfazione della clientela e dei feedback raccolti attraverso i sistemi di recensione e valutazione dei servizi.

Tale analisi è svolta nell'ambito dei processi interni di monitoraggio della qualità del servizio e costituisce la base informativa per la definizione degli obiettivi operativi delle diverse linee di business.

Le informazioni derivanti dalle recensioni, dai reclami e dai canali di customer care consentono alla Società di individuare le principali aree di miglioramento e di definire target coerenti con la strategia aziendale e con il principio di miglioramento continuo dell'esperienza offerta. Il monitoraggio delle performance avviene attraverso l'analisi periodica degli indicatori di qualità del servizio e delle segnalazioni ricevute dalla clientela, che consentono di individuare eventuali interventi correttivi o azioni di miglioramento nei processi di erogazione del servizio e di assistenza alla clientela.

Tra gli obiettivi definiti dalla Società rientrano il mantenimento e il progressivo miglioramento del livello di soddisfazione della clientela, in coerenza con le politiche aziendali in materia di qualità del servizio e tutela dei consumatori. Tale obiettivo riflette l'impegno dell'Impresa a fornire servizi affidabili e trasparenti ed è coerente con gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite, in particolare con l'SDG 12, promuovendo modelli di servizio responsabili e orientati alla qualità.

Per la linea di business Phi Hotels, l'obiettivo consiste nel mantenimento e nel miglioramento del livello medio di soddisfazione della clientela rispetto ai risultati raggiunti nel 2025. A tal fine viene utilizzato come indicatore il "Quality Index", espresso in percentuale e calcolato come rating medio annuo delle strutture incluse nel perimetro di rendicontazione, con esclusione del Phi Hotel Ambra, attualmente interessato da un processo di riqualificazione. Nel corso del 2025 sono state ricevute 8.465 recensioni, con un Quality Index pari all'86,5%. Di queste, 5.127 recensioni (circa il 60%) presentano un rating superiore all'80%, mentre 3.338 recensioni (circa il 40%) registrano un rating inferiore a tale soglia.

Per la linea di business Accommodation, l'obiettivo è connesso al monitoraggio e al miglioramento del tasso di incidenza delle segnalazioni sulle room-night, in coerenza con i livelli di servizio definiti nei contratti (SLA). A tal fine la Società dispone di un Customer Service dedicato, attivo 24 ore su 24, che garantisce il coordinamento tra clienti, partner e fornitori, nonché di un sistema CRM dedicato che consente la tracciabilità delle segnalazioni e il monitoraggio delle performance di servizio. Nel corso del 2025 sono pervenute 744 segnalazioni, con un'incidenza complessiva sulle room-night pari allo 0,14%. Tutte le segnalazioni sono state oggetto di interventi mirati ai fini della loro risoluzione.

Obiettivo	Unità di misura	Anno 2025	Target Anno 2026
Miglioramento del Quality Index degli Hotel	Percentuale	86,5%	88,0%
Miglioramento del tasso incidenze delle segnalazioni sulle room-night	Percentuale	0,14%	≤ 0,13%

Per la linea di business Distribuzione GDS, la Società mira a mantenere elevati standard di qualità nell'assistenza tecnica fornita agli utilizzatori professionali della piattaforma, con particolare attenzione alla tempestività di risposta e alla risoluzione delle richieste di supporto secondo logiche di help desk.

Le prestazioni dell'Impresa rispetto agli obiettivi definiti sono monitorate attraverso il controllo periodico degli indicatori relativi ai servizi erogati, tra cui i rating delle strutture per la linea di business Phi Hotels, l'incidenza delle segnalazioni sulle room-night per il business Accommodation e la tempestività di risposta alle richieste di assistenza tecnica per la linea Distribuzione GDS. L'analisi dell'andamento di tali indicatori nel tempo consente alla Società di valutare il grado di raggiungimento degli obiettivi e di individuare eventuali scostamenti rispetto ai livelli programmati, favorendo l'adozione di interventi correttivi e azioni di miglioramento dei servizi offerti.

Il monitoraggio dei rating e delle recensioni consente inoltre di misurare la soddisfazione della clientela attraverso il calcolo della media annua ponderata dei rating delle diverse strutture, pesata per il numero di recensioni ricevute. I dati utilizzati provengono dai sistemi di raccolta delle recensioni e dai principali canali di valutazione utilizzati dall'Impresa, secondo metodologie coerenti con le prassi di settore nella valutazione della customer experience

ESRS G

ESRS G1 CONDOTTA DELLE IMPRESE

ESRS G1 (Integrazione ESRS 2 GOV-1) - Ruolo degli organi di amministrazione, direzione e controllo

La condotta d'impresa rappresenta per Xenia un elemento essenziale per la creazione di valore nel lungo periodo. Il sistema di governance è pertanto strutturato non solo per garantire il rispetto delle normative e dei principi di corretta amministrazione, ma anche per integrare gli obiettivi di sostenibilità e le finalità di beneficio comune nella gestione operativa.

La Società adotta un modello di corporate governance di tipo tradizionale, fondato su una chiara articolazione di organi che presidiano, ciascuno con le proprie responsabilità, la gestione strategica, la supervisione dei rischi e la conformità dell'operatività aziendale. In questo contesto, Consiglio di Amministrazione, Collegio Sindacale e Top Management promuovono una cultura improntata a integrità, trasparenza e responsabilità, orientando le decisioni e i comportamenti organizzativi e prevenendo, anche in via potenziale, situazioni di conflitto di interesse. A conferma dell'impegno della Società verso elevati standard di legalità e trasparenza, Xenia ha ottenuto dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato il Rating di Legalità con punteggio **++, riconoscimento attribuito alle imprese che rispettano requisiti stringenti in materia di compliance, integrità e correttezza nei rapporti economici. Il Consiglio di Amministrazione rappresenta il massimo organo di governo della Società ed è composto da dieci membri, di cui cinque indipendenti, con esperienze complementari negli ambiti dell'hospitality, della gestione aziendale e delle materie giuridiche ed economico-finanziarie.

Esso definisce le linee strategiche della Società, ne indirizza lo sviluppo e approva la rendicontazione di sostenibilità, valutando l'evoluzione delle performance ESG e l'allineamento delle iniziative aziendali con gli obiettivi del Piano di Sostenibilità e del Piano di Gestione del Beneficio Comune. Il Consiglio è inoltre aggiornato in merito allo stato di avanzamento delle principali attività aziendali, ai rischi non finanziari e alle dinamiche evolutive che riguardano la catena del valore, gli stakeholder e il contesto regolatorio.

Con l'obiettivo di rafforzare ulteriormente il sistema di governance e supportare le attività del Consiglio di Amministrazione, l'Assemblea degli azionisti ha nominato due Board Observer, in carica da luglio 2023.

Il Collegio Sindacale, composto da tre sindaci effettivi e un supplente, vigila sull'osservanza delle norme e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, verificando costantemente l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile.

Il sistema di controllo è completato dall'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del D.Lgs. 231/2001. Esso è composto da un Presidente e due membri esterni con incarico triennale, svolge un'attività di monitoraggio continuativo sul Modello di organizzazione, gestione e controllo, verifica la conformità dei comportamenti aziendali rispetto ai principi previsti dal Modello e dal Codice Etico, analizza i flussi informativi trasmessi dalle funzioni interne e interviene in presenza di eventuali criticità. Il sistema di controllo è ulteriormente rafforzato dall'attività della società di revisione. Con delibera dell'Assemblea del 28 aprile 2025, l'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2025-2027 è stato riaffidato a KPMG S.p.A.

A supporto del sistema di governance operano inoltre il Comitato Benefit e ESG e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate. Il primo, evoluzione del precedente Comitato Benefit, è dotato di un mandato specifico sul presidio delle finalità di beneficio comune e delle tematiche di sostenibilità e contribuisce al monitoraggio dell'attuazione delle iniziative ESG in coerenza con gli obiettivi e le previsioni statutarie dichiarati dalla Società.

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, istituito nel dicembre 2023 e composto da amministratori indipendenti, assicura, in conformità alla procedura aziendale adottata, la trasparenza e la correttezza delle operazioni con parti correlate, realizzate sia direttamente dalla Società sia per il tramite delle società controllate, nel rispetto della disciplina applicabile alle società con azioni quotate su Euronext Growth Milan. Nel corso del 2025 la composizione del Comitato è variata, fermo restando il numero di tre membri, con l'ingresso dell'Avv. Cristina Sgubin e la nomina dell'Avv. Vanessa Sobrero quale Presidente.

ESRS G1 (Integrazione ESRS 2 IRO-1) - Descrizione dei processi per individuare e valutare gli impatti, i rischi e le opportunità rilevanti

L'individuazione degli impatti, dei rischi e delle opportunità rilevanti in materia di condotta d'impresa è stata effettuata nell'ambito dell'Analisi di Doppia Rilevanza. Il processo si è basato sull'analisi del contesto interno della Società, del settore di appartenenza, della struttura societaria e operativa e della catena del valore, nonché sul confronto con benchmark settoriali e sulla mappatura degli stakeholder rilevanti. Tali elementi hanno consentito di individuare le principali aree di impatto connesse alla condotta d'impresa e di valutarne la rilevanza in relazione alle attività svolte.

La valutazione degli impatti, dei rischi e delle opportunità è stata successivamente condotta attraverso l'applicazione di criteri e scale di valutazione standardizzati, attribuendo a ciascun elemento un livello di rilevanza al fine di garantire un approccio strutturato, coerente e comparabile nel tempo.

Dai risultati emersi è stato identificato un impatto positivo connesso alle attività di prevenzione e contrasto alla corruzione, in particolare attraverso l'erogazione di specifici programmi formativi sul tema. In relazione a tali aspetti, sono stati inoltre individuati rischi e opportunità di natura reputazionale, rispettivamente legati al potenziale verificarsi o alla prevenzione di episodi di corruzione che possano coinvolgere la Società.

Ulteriori rischi e opportunità rilevanti sono stati individuati in relazione ad ambiti più ampi della cultura d'impresa, tra cui la trasparenza nelle pratiche fiscali e la gestione responsabile dei dati personali dei consumatori, in coerenza con l'impegno della Società verso una gestione etica e trasparente delle proprie attività.

Per una descrizione completa del processo di Analisi della Doppia Rilevanza e degli impatti, dei rischi e delle opportunità identificati, si rimanda al capitolo sulle Informazioni Generali.

ESRS G1-1 - Politiche in materia di cultura d'impresa e condotta delle imprese

ESRS G1-3 - Prevenzione e individuazione della corruzione attiva e passiva

Nel tempo Xenia ha sviluppato un sistema articolato di politiche, procedure e strumenti volto a promuovere una gestione etica, trasparente e responsabile delle proprie attività. Tale sistema trova applicazione in tutte le attività della Società e lungo l'intera catena del valore, coerentemente con le aree geografiche in cui Xenia opera e con il contesto di riferimento. Attraverso tali presidi, la Società intende orientare in modo coerente i comportamenti organizzativi, prevenire i rischi legati alla condotta d'impresa e diffondere una cultura fondata su legalità, integrità e responsabilità. Questo approccio si traduce in un insieme di politiche che coprono i principali ambiti di rischio e impatti connessi all'operatività aziendale, tra cui la prevenzione della corruzione, la trasparenza nei rapporti fiscali, la protezione dei dati personali e, più in generale, la tutela degli stakeholder.

Le politiche costituiscono parte integrante del modello di governance e sono sviluppate tenendo conto del contesto di riferimento, delle caratteristiche del settore e delle aspettative degli stakeholder rilevanti. Inoltre, le politiche risultano coerenti con standard e framework internazionali, quali, ad esempio, le Convenzioni della Nazioni unite in materia e l'Agenda 2030. In tale contesto, la Politica anticorruzione rappresenta uno degli strumenti centrali per la prevenzione dei fenomeni corruttivi, definendo regole, responsabilità e controlli volti a minimizzare i rischi legali e reputazionali e a promuovere comportamenti coerenti con i valori aziendali.

La diffusione delle politiche rappresenta un passaggio essenziale per garantirne l'effettiva applicazione. I documenti sono resi disponibili sul sito istituzionale della Società, nell'area ESG liberamente accessibile, e sono comunicati anche attraverso l'intranet aziendale e gli spazi comuni delle sedi operative. I principi in esse contenuti sono inoltre richiamati nei rapporti contrattuali con partner e fornitori, con l'obiettivo di favorire comportamenti coerenti lungo l'intera catena del valore.

In questo modo, le politiche non si configurano esclusivamente come strumenti formali, ma contribuiscono a orientare concretamente le decisioni e i processi operativi, accompagnando lo sviluppo del business e la gestione quotidiana delle attività. L'Amministratore Delegato, quale massimo livello dirigenziale, approva il corredo delle politiche aziendali e ne garantisce l'indirizzo strategico a livello di governance. Il monitoraggio della loro corretta applicazione è assicurato dai presidi di controllo interni e dai meccanismi di governance, nonché da verifiche periodiche svolte da enti terzi accreditati. In questo contesto si inserisce l'adesione volontaria alla certificazione ISO 37001:2016, che attesta e rafforza un sistema di prevenzione della corruzione già strutturato, basato sull'identificazione e sul monitoraggio delle aree maggiormente esposte al rischio e sull'attuazione di iniziative mirate di formazione e sensibilizzazione.

Coerentemente con questo orientamento, la Società promuove una cultura della compliance attraverso programmi di formazione dedicati ai temi dell'etica, della condotta d'impresa e della prevenzione della corruzione. Il piano formativo triennale, sviluppato in collaborazione con l'Organismo di Vigilanza, coinvolge il personale interno e i soggetti che operano per conto della Società, quali stagisti, consulenti e agenti, con contenuti modulati in funzione del ruolo, delle mansioni e del livello di esposizione ai rischi. I programmi di formazione contemplano la totalità delle funzioni, pertanto anche la totalità di quelle a rischio.

Nel corso del 2025 sono state erogate complessivamente 202 ore di formazione dedicate ai temi della responsabilità amministrativa e anticorruzione, finalizzate a rafforzare la conoscenza dei principi di integrità e dei presidi di controllo adottati dalla Società nell'ambito del proprio sistema di compliance.

La formazione in materia non è impartita a tutti i membri del Consiglio di Amministrazione, ma è prevista per il CFO e per l'Amministratore Delegato, entrambi membri non indipendenti del CdA; tutte le ulteriori funzioni aziendali di direzione e controllo sono invece soggette alla somministrazione della formazione.

A supporto di tale sistema, la Società ha adottato procedure strutturate per la segnalazione di comportamenti illeciti o non conformi al Codice Etico, al Modello 231 e alle procedure interne. Il portale web di whistleblowing rappresenta il principale canale di accesso per dipendenti e terze parti, garantendo la riservatezza e la tutela dell'identità del segnalante e del segnalato. La gestione delle segnalazioni è affidata all'Organismo di Vigilanza, che opera in posizione di autonomia e indipendenza, assicurando imparzialità nelle attività di analisi e valutazione e la separazione rispetto alle funzioni coinvolte nei fatti oggetto di segnalazione. L'identità e i dati dei segnalati sono tutelati secondo norma di legge, in linea con la Direttiva (UE) 2019/1937 e Decreto Lgs. n. 24 del 10 marzo 2023, che ha recepito la normativa comunitaria in Italia. Gli esiti delle verifiche sono condivisi con gli organi di amministrazione e controllo secondo i flussi informativi previsti dal Modello 231. Si segnala che nel corso del 2025 non sono pervenute segnalazioni tramite i canali dedicati; l'Impresa monitora il funzionamento del sistema al fine di garantirne nel tempo efficacia, accessibilità e affidabilità.

Nel complesso, tali presidi contribuiscono a rafforzare un sistema integrato di prevenzione, controllo e diffusione di comportamenti responsabili, coerente con l'evoluzione della Società e con le aspettative dei propri stakeholder.

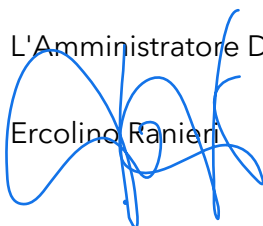
ESRS G1-4 - Casi di corruzione attiva o passiva

Nel corso del 2025, la Società non ha registrato alcun caso di corruzione, attiva o passiva, né episodi di non conformità a leggi e regolamenti in materia. Di conseguenza, nel periodo di riferimento non si sono verificati procedimenti giudiziari relativi al tema, né sono state emesse condanne o ammende. Non si sono inoltre riscontrate situazioni che abbiano comportato il licenziamento o l'irrogazione di sanzioni disciplinari ai lavoratori, ovvero la risoluzione o il mancato rinnovo di contratti con partner commerciali per violazioni connesse alla corruzione.

Guardiagrele, il 25 marzo 2026

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 2025 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 2025 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 quotata 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 31.12.2025, redatto in conformità alle norme IFRS che ne disciplinano la redazione, che evidenzia una perdita d'esercizio di euro 2.634.838. 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.

Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio d'esercizio al 31.12.2025 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 rilevato 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 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 del soggetto incaricato della revisione legale 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.

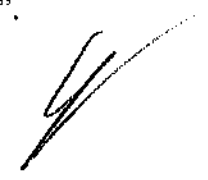
Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

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

Abbiamo verificato che gli amministratori hanno dichiarato la conformità alle norme che disciplinano la redazione del 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 31.12.2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall' International Accounting Standards Board e 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 € 7.508.513.

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 2025, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di copertura parziale della perdita d'esercizio formulata dagli amministratori nelle Note esplicative.

Pescara, 13 aprile 2026

Per il collegio sindacale

Venanzio Paciocco (Presidente)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Venanzio Paciocco', written over the printed name.



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 2025, 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 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'*International Accounting Standards Board* e 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 ai principi contabili IFRS emanati dall'*International Accounting Standards Board* e 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 2025

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 2025

- 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

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), 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 2025, 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;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

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 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), 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.

La sezione (B) della Relazione sulla Gestione - Informativa di sostenibilità- è stata predisposta dalla Società su base volontaria ed è stata oggetto da parte nostra di un incarico di esame limitato (*limited assurance engagement*) a fronte del quale abbiamo emesso, in data odierna, specifica relazione di revisione.

Pescara, 13 aprile 2026

KPMG S.p.A.

Giovanni Giuseppe Coci
Socio



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

Relazione della società di revisione indipendente sull'Informativa di Sostenibilità contenente la Relazione di Impatto

*Al Consiglio di Amministrazione della
Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit*

Siamo stati incaricati di effettuare l'esame limitato (*"limited assurance engagement"*) dell'Informativa di Sostenibilità, inserita nel paragrafo "Sezione (B) Informativa di Sostenibilità" della Relazione sulla Gestione e della Relazione di Impatto, in essa contenuta, della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit (di seguito anche "la Società") relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025.

Responsabilità degli Amministratori per l'Informativa di Sostenibilità

Gli Amministratori della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit sono responsabili per la redazione dell'Informativa di Sostenibilità, contenente anche la Relazione di Impatto. L'Informativa di Sostenibilità è stata redatta su base volontaria in conformità agli *"European Sustainability Reporting Standards"* (c.d. *"ESRS"*) definiti dall' *"European Financial Reporting Advisory Group"* (*"EFRAG"*); la Relazione di Impatto ivi inclusa è stata redatta secondo quanto richiesto dal comma 382 della legge n.208 del 28 dicembre 2015, come descritto nel paragrafo *"RELAZIONE DI IMPATTO | ESRS S3-4 – Interventi su impatti rilevanti sulle comunità interessate e approcci per gestire i rischi rilevanti e conseguire opportunità rilevanti per le comunità interessate, nonché efficacia di tali azioni"*.

Gli Amministratori sono altresì responsabili per quella parte del controllo interno da essi ritenuta necessaria al fine di consentire la redazione di un'Informativa di Sostenibilità che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono inoltre responsabili per la definizione degli obiettivi della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit in relazione alla *performance* di sostenibilità, nonché per l'identificazione degli *stakeholder* e degli aspetti significativi da rendicontare.

Indipendenza della società di revisione e gestione della qualità

Siamo indipendenti in conformità ai principi in materia di etica e di indipendenza dell'*International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* (*IESBA Code*) emesso dall'*International Ethics Standards Board for Accountants*, basato su principi fondamentali di integrità, obiettività, competenza e diligenza professionale, riservatezza e comportamento professionale.

La nostra società di revisione applica l'*International Standard on Quality Management 1* in base al quale è tenuta a configurare, mettere in atto e rendere operativo un sistema di gestione della qualità che includa direttive o procedure sulla conformità ai principi etici, ai principi professionali e alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.



Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit

Relazione della società di revisione dell'Informativa di Sostenibilità

31 dicembre 2025

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere, sulla base delle procedure svolte, una conclusione circa la conformità dell'Informativa di Sostenibilità, contenente anche la Relazione di Impatto, rispetto a quanto richiesto dagli *ESRS* e, per la Relazione di Impatto, dal comma 382 della legge n. 208 del 28 dicembre 2015. Il nostro lavoro è stato svolto secondo quanto previsto dal principio "*International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) - Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*" (di seguito anche "*ISAE 3000 Revised*"), emanato dall'*International Auditing and Assurance Standards Board* (IAASB) per gli incarichi di *limited assurance*. Tale principio richiede la pianificazione e lo svolgimento di procedure al fine di acquisire un livello di sicurezza limitato che l'Informativa di Sostenibilità, contenete anche la Relazione di Impatto, non contenga errori significativi.

Pertanto, il nostro esame ha comportato un'estensione di lavoro inferiore a quella necessaria per lo svolgimento di un esame completo secondo l'*ISAE 3000 Revised* ("*reasonable assurance engagement*") e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti e le circostanze significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di tale esame.

Le procedure svolte sull' Informativa di Sostenibilità, contenente anche la Relazione di Impatto, si sono basate sul nostro giudizio professionale e hanno compreso colloqui, prevalentemente con il personale della Società responsabile per la predisposizione delle informazioni presentate nell'Informativa di Sostenibilità e nella Relazione di Impatto, nonché analisi di documenti, ricalcoli e altre procedure volte all'acquisizione di evidenze ritenute utili.

In particolare, abbiamo svolto le seguenti procedure:

- 1 analisi del processo di definizione dei temi rilevanti rendicontati nell'Informativa di Sostenibilità, con riferimento alle modalità di analisi e comprensione del contesto di riferimento, identificazione, valutazione e prioritizzazione degli impatti, rischi e opportunità effettivi e potenziali e alla validazione interna delle risultanze del processo;
- 2 comprensione dei processi che sottendono alla generazione, rilevazione e gestione delle informazioni qualitative e quantitative significative incluse nell'Informativa di Sostenibilità.

In particolare, abbiamo svolto interviste e discussioni con il personale della Direzione di Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit e abbiamo svolto limitate verifiche documentali, al fine di raccogliere informazioni circa i processi e le procedure che supportano la raccolta, l'aggregazione, l'elaborazione e la trasmissione dei dati e delle informazioni di carattere non finanziario alla funzione responsabile della predisposizione dell'Informativa di Sostenibilità e della Relazione di Impatto in essa contenuta.

Inoltre, per le informazioni significative, tenuto conto delle attività e delle caratteristiche della Società:

- a) con riferimento alle informazioni qualitative, abbiamo effettuato interviste e acquisito documentazione di supporto per verificarne la coerenza con le evidenze disponibili;
- b) con riferimento alle informazioni quantitative, abbiamo svolto sia procedure analitiche che limitate verifiche per accertare su base campionaria la corretta aggregazione dei dati;
- c) con riferimento ad alcuni indicatori di prestazione, selezionati sulla base delle attività della Società, abbiamo acquisito riscontri documentali su base campionaria circa la corretta applicazione delle procedure e dei metodi di calcolo.



Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit

Relazione della società di revisione dell'Informativa di Sostenibilità

31 dicembre 2025

Limitazioni intrinseche nella relazione dell'Informativa di Sostenibilità

L'informativa fornita in merito alle emissioni Scope 3 è soggetta a maggiori limitazioni intrinseche, rispetto a quelle Scope 1 e 2, a causa della scarsa disponibilità e precisione delle informazioni, sia di natura quantitativa sia di natura qualitativa, relative alla catena del valore.

Conclusioni

Sulla base del lavoro svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che l'Informativa di Sostenibilità della Società Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit, contenente anche la Relazione di Impatto, relativa all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 non sia stata redatta, in tutti gli aspetti significativi, in conformità a quanto richiesto dagli *ESRS* e, per quanto attiene la Relazione di Impatto, in conformità a quanto richiesto dal comma 382 della legge n. 208 del 28 dicembre 2015, come descritto nel paragrafo *"RELAZIONE DI IMPATTO | ESRS S3-4 – Interventi su impatti rilevanti sulle comunità interessate e approcci per gestire i rischi rilevanti e conseguire opportunità rilevanti per le comunità interessate, nonché efficacia di tali azioni"* dell'Informativa di Sostenibilità.

Pescara, 13 aprile 2026

KPMG S.p.A.

Giovanni Giuseppe Coci
Socio