



RELAZIONE SEMESTRALE FINANZIARIA

30 GIUGNO 2024

XENIA S.p.A. Società Benefit

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

RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2024

Corporate Governance	2
Premessa	3

Relazione sulla gestione semestrale al 30 giugno 2024

Descrizione dell'azienda e piani futuri	4
Contesto di riferimento	4
Andamento economico	5
Andamento patrimoniale e finanziario	7
Eventi rilevanti verificatisi nel corso del periodo	11
Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, co.3, al punto 6-bis, del c.c.	12
Attività di direzione e coordinamento	15
Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti	15
Rapporti con parti correlate	15
Attività di ricerca e sviluppo	16
Altre informazioni	16
Evoluzione prevedibile della gestione	16

Bilancio intermedio al 30 giugno 2024

Situazione patrimoniale-finanziaria	17
Conto economico e Conto economico complessivo	19
Prospetto delle variazioni di patrimonio netto	20
Rendiconto finanziario	21
Note illustrative al Bilancio intermedio al 30 giugno 2024	22
Fatti intervenuti dopo la chiusura del periodo	47
Relazione della Società di Revisione	48

CORPORATE GOVERNANCE

Consiglio di Amministrazione

<i>Amministratore delegato</i>	Ercolino Ranieri
<i>Presidente</i>	Marcello Valenti
<i>Consiglieri</i>	Maria Di Rosato Pace Francesca Vanessa Sobrero Ermando Bozza Giulio Caso Stefano Crocetta Francesco Amicucci
<i>Board Observer</i>	Ennio Amendola Mauro Cencioni
Collegio Sindacale	
<i>Presidente</i>	Venanzio Paciocco
<i>Sindaci effettivi</i>	Antonio Ianieri Francesco Cancelli
Organismo di Vigilanza	
<i>Presidente</i>	Luigi Pecorario
<i>Componenti</i>	Francesco De Luca Marco Giuliani
Comitato Benefit	Madre Elda Pezzuto Katia Scannavini Anna Cogo Alberto Santoro Fabrizio Garavaglia

Premessa

La Relazione finanziaria periodica al 30 giugno 2024 comprende:

- la Relazione intermedia sulla gestione;
- il Bilancio intermedio.

Ai sensi del paragrafo 28 dello IAS 34 "Bilanci Intermedi" e del comma 3 dell'art. 154 ter del TUF, la società ha adottato i criteri e i principi contabili utilizzati in sede di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 ai quali si rimanda.

Al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economica e della situazione patrimoniale e finanziaria, Xenia utilizza, in aggiunta agli indicatori finanziari convenzionali previsti dagli IFRS, alcuni indicatori alternativi di performance. In particolare, gli indicatori alternativi di performance si riferiscono a:

- Posizione Finanziaria Netta;
- Posizione Finanziaria Netta "After lease", determinato escludendo dall'indebitamento finanziario netto le passività connesse al trattamento contabile dei contratti di leasing secondo l'IFRS 16 (applicato a partire dal 2019).

Si segnala inoltre che la sezione "Evoluzione prevedibile della gestione" contiene dichiarazioni previsionali riguardanti intenzioni, convinzioni o attuali aspettative della Società in relazione ai risultati economico-finanziari e ad altri aspetti delle attività e delle strategie. Il lettore della presente Relazione finanziaria semestrale non deve porre un indebito affidamento su tali dichiarazioni previsionali in quanto i risultati consuntivi potrebbero differire significativamente da quelli contenuti in dette previsioni come conseguenza di rischi e incertezze dipendenti da molteplici fattori, la maggior parte dei quali è al di fuori della sfera di controllo della Società.

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE

Descrizione dell'azienda e piani futuri

Xenia S.p.A. Società Benefit ("**Xenia**"), fondata nel 1992, è una *hospitality company* e B Corp attiva nei servizi di accommodation e alberghieri. 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) oltre che una *branch* a Tirana (Albania) e con le proprie strutture alberghiere a: Baranzate (MI) con denominazione **Phi Hotel Milano**; Modena (MO) con denominazione **Phi Hotel Canalgrande**; Susegana (TV) con denominazione **Phi Hotel Astoria**; Correggio (RE) con denominazione **Phi Hotel dei Medaglioni**; Bologna-Ozzano (BO) con denominazione **Phi Hotel Emilia**; Bologna (BO) con denominazione **Phi Hotel Bologna**, Cuneo (CN) con denominazione **Phi Hotel Principe**; Pescara (PE) con denominazione **Phi Hotel Ambra** e Bra (CN) con denominazione **Phi Hotel Cavalieri**.

La presente Relazione finanziaria semestrale è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 20 settembre 2024.

Xenia pubblica nelle aree Investor Relations, *Governance* e nella sezione *ESG* del proprio website www.xeniahs.com informazioni e documenti che possono anche integrare e aggiornare le informazioni del presente documento.

Quadro generale

Il primo semestre 2024 ha registrato ricavi e trend che confermano ancora una volta il momento positivo del settore turistico-alberghiero almeno nei segmenti in cui la Società opera.

Per la seconda parte dell'esercizio l'andamento è atteso consolidarsi in quanto è previsto un contenuto rallentamento nei trend che non dovrebbe modificare i forecast per il 2024; tali trend sono in ogni caso presi in considerazione nelle previsioni relative ai futuri esercizi.

Tutti i segmenti di business hanno registrato incrementi nei ricavi nonostante alcuni disallineamenti temporali nelle operazioni M&A abbiano rallentato l'innesto di nuovi fonti di ricavi.

L'EBITDA è in linea con la revisione dei forecast 2024 alla luce sia della nuova struttura dei costi post quotazione che per il dilatarsi delle operazioni di acquisizione delle tre nuove strutture alberghiere i cui closing sono avvenuti nel secondo trimestre.

Stante anche le previsioni di crescita delle revenues dei business, è ragionevole attendersi una sostanziale conferma delle revisionate previsioni per i prossimi periodi.

Ricavi

I ricavi di Xenia del primo semestre 2024 ammontano a Euro (27,5) milioni, in aumento del (15,28%) rispetto all'analogo periodo del 2023 (Euro 23,8 milioni).

L'analisi dei ricavi totali del periodo ripartiti per linea di business in confronto al primo semestre e il secondo trimestre 2023 è la seguente:

(migliaia di euro)	H1 2024	H1 2023	Δ	Δ%	Q2 2024	Q2 2023	Δ	Δ%
Accommodation	21.239	17.919	3.320	18,53%	11.468	9.300	2.168	23,31%
Hôtellerie	5.771	5.425	346	6,38%	3.307	3.234	73	2,26%
Distribuzione GDS	437	335	102	30,45%	252	198	54	27,27%
Altri ricavi non operativi	38	163	-125	-76,69%	31	10	21	>100%
Totale Ricavi	27.485	23.842	3.643	15,28%	15.058	12.742	4.481	35,17%

EBITDA ed EBITDA ADJUSTED

L'EBITDA di Xenia del primo semestre 2024 è positivo per circa Euro 1.181 mila, in riduzione rispetto all'analogo periodo del 2023 (positivo per Euro 1.972 mila), per una migliore comparabilità con il dato dell'anno precedente, l'EBITDA H1 2023 è stato ricalcolato considerando la diversa classificazione tra oneri finanziari e costi per servizi, come meglio specificato alla nota 28):

(migliaia di euro)	EBITDA H1 24	EBITDA H1 23	Variazione	EBITDA Adjusted H1 24
Ricavi delle vendite	27.447	23.679	3.768	27.447
Altri ricavi e proventi	38	163	-125	38
Costi esterni	-23.042	-19.194	-3.848	-22.923
Valore Aggiunto	4.443	4.648	-205	4.562
Costi del personale	3.262	2.676	586	3.262
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	1.181	1.972	-791	1.300

In secondo luogo, si è proceduto al calcolo dell'EBITDA Adjusted rettificando l'EBITDA aziendale da costi non ricorrenti e da componenti straordinari. L'EBITDA Adjusted del primo semestre 2024 così ottenuto risulta essere pari ad Euro 1.300 mila.

La riduzione dell'EBITDA rispetto allo stesso periodo del 2023, è dovuto principalmente, ai maggiori costi per servizi, (in particolare quelli di natura consulenziale), ed alla variazione in aumento del costo del personale, conseguenti anche all'acquisizione delle 3 nuove strutture alberghiere che, essendo state avviate nel secondo trimestre 2024, non hanno potuto produrre nel primo semestre i ricavi necessari a compensare i citati aumenti di costi. Si ritiene pertanto che la riduzione dell'EBITDA sia puramente temporanea, e che verrà assorbita in un orizzonte temporale di circa 6-18 mesi.

Nel primo semestre dell'esercizio in corso, i **costi operativi** ammontano a Euro 27,4 mila, in aumento del 19,06% rispetto ai primi sei mesi dell'anno precedente. All'interno di questa voce rilevano:

- i costi per servizi, pari nel periodo a Euro 22.029mila, sono in prevalenza relativi ad acquisti di servizi hospitality del travel specialistico. Trattandosi di costi di natura prettamente variabile, l'incremento del fatturato della catena Phi Hotels ne ha fatto registrare nel periodo un incremento proporzionale ai maggiori volumi di vendita pari a circa Euro 3.773 mila;
- i costi per il personale, pari a Euro 3.262 mila, presentano una variazione in aumento di circa Euro 586 mila rispetto al primo semestre 2023 dovuti principalmente all'inserimento di nuovo personale sia per il business accomodation che per l'inserimento dei nuovi Hotel;
- i costi per gli acquisti di materie prime e materiali vari, pari a Euro 695 mila, allo stesso modo si caratterizzano per un incremento di circa Euro 138 mila rispetto al medesimo periodo dello scorso anno e la causa è ascrivibile prevalentemente ai maggiori acquisti da parte delle strutture alberghiere Phi Hotels rispetto all'analogo periodo del 2023;
- gli ammortamenti, pari a Euro 999 mila (Euro 684 mila riferibili al ROU degli assets Phi Hotels in affitto, Euro 314 mila ed Euro 0,5 mila imputabili rispettivamente agli assets materiali e immateriali di proprietà di Xenia), risultano in aumento di circa Euro 35 mila rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente, principalmente per effetto dell'acquisizione di beni mobili;
- gli altri costi operativi, pari a Euro 409mila, presentano anch'essi un incremento pari a circa Euro 75 mila rispetto allo stesso periodo del 2023.

Il **Risultato operativo lordo (EBITDA)** è positivo per Euro 1.181 mila (4,3% dei ricavi), in riduzione rispetto al medesimo margine del primo semestre del 2023 positivo per Euro 1.972 mila (8,3% dei ricavi).

Includendo anche l'effetto degli ammortamenti sopra descritti, il **Risultato operativo netto** è positivo per Euro 182 mila (0,66% dei ricavi) e risulta in riduzione di circa Euro 868 mila rispetto al medesimo periodo dello scorso anno (Euro 1.050 mila, pari a 4,4% dei ricavi).

Gli **oneri finanziari netti** del periodo ammontano a Euro 210 mila (di cui Euro 124 mila riferibili principalmente ad oneri bancari ed Euro 85 mila ad oneri finanziari ex IFRS 16), questa voce è stata riclassificata escludendo le spese bancarie, le commissioni su fidejussioni e carte di credito riclassificati nei servizi, come meglio precisato nella nota 28.

Le **imposte** stimate del periodo ammontano ad Euro 190 mila, in riduzione di circa Euro 96 mila rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio, per effetto principalmente del minor risultato ante imposte conseguito nel semestre.

Andamento patrimoniale e finanziario

ATTIVITÀ NON CORRENTI

Complessivamente il saldo delle attività non correnti al 30 giugno 2024, pari ad Euro 25.178 mila, è in aumento di circa Euro 6.538 mila rispetto a quello del 31 dicembre 2023, pari Euro 18.641 mila. L'aumento del saldo è dovuto prevalentemente alle nuove acquisizioni di Hotel che hanno comportato: (i) l'incremento di Euro 4.120 mila delle immobilizzazioni materiali, (ii) l'aumento di Euro 1.752 mila per i diritti d'uso su locazione rami d'azienda IFRS16, e l'importo di Euro 689 mila per l'avviamento.

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.

Sul punto si specifica che la Società applica il principio IFRS 16 per la rilevazione dei contratti di locazione immobiliare e dei contratti di affitto di ramo d'azienda ed ha adottato il modello della rideterminazione ai sensi dello IAS 16 del valore per le seguenti categorie di immobilizzazioni:

- Impianti generici Phi Hotels;
- Impianti specifici Phi Hotels;
- Arredamento Phi Hotels.

L'ultima rideterminazione è stata effettuata sulla base del valore di mercato alla data di redazione del bilancio al 31 dicembre 2021.

Relativamente all'Avviamento iscritto al 30 giugno 2024 dell'importo di Euro 2.125 mila, la Società non ha ritenuto significativo procedere all'aggiornamento dell'*impairment test* già effettuato al 31.12.2023 e che sarà oggetto di aggiornamento in sede di chiusura dell'esercizio 2024.

ATTIVITÀ CORRENTI

La voce complessivamente pari al 30 giugno 2024 a Euro 26.995 mila (a fronte di Euro 21.443 mila al 31 dicembre 2023) accoglie prevalentemente l'esposizione creditoria principalmente nei confronti dei clienti Crew accommodation che ha registrato nel periodo un incremento di circa Euro 896 mila anche per effetto dei nuovi clienti acquisti a fine 2023.

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto al 30 giugno 2024 ammonta ad Euro 5.735 mila, riportando un utile per il periodo infrannuale al 30 giugno 2024 pari a Euro 173 mila.

PASSIVITÀ NON CORRENTI

La voce complessivamente pari al 30 giugno 2024 a Euro 21.514 mila (a fronte di Euro 13.041 mila al 31 dicembre 2023) accoglie prevalentemente il valore dei debiti verso banche per finanziamenti concessi per un importo residuo di Euro 5.896 mila, i debiti per IFRS 16 per Euro 5.703 mila e Rent to Buy per Euro 8.226 mila di cui Euro 3.475 mila per l'Hotel Cavalieri di Bra (CN).

PASSIVITÀ CORRENTI

La voce complessivamente pari al 30 giugno 2024 ad Euro 24.924 mila (a fronte di Euro 21.428 mila al 31 dicembre 2023) accoglie prevalentemente il valore dei debiti commerciali per Euro 17.684 mila che registrano un aumento di circa Euro 1.353 mila per effetto dei maggiori volumi rilevati alla data di riferimento della presente Relazione. e per un importo di circa Euro 1.034 mila per l'aumento dei debiti verso Istituti di credito.

Situazione patrimoniale-finanziaria riclassificata al 30 giugno 2024

ATTIVO	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	2.126.025	1.437.465	688.560
Immobilizzazioni materiali nette	22.852.629	16.980.935	5.871.694
Partecipazioni ed altre immob. finanziarie	167.603	222.471	(54.868)
Capitale immobilizzato	25.146.257	18.640.871	6.505.386
Rimanenze di magazzino	150.596	59.213	91.383
Crediti commerciali e altri	13.926.770	14.518.420	(591.650)
Attività d'esercizio a breve termine	14.077.366	14.577.633	(500.267)
CAPITALE INVESTITO	39.223.623	33.218.504	6.005.119
PASSIVO	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti commerciali	17.684.418	16.331.391	1.353.027
Debiti tributari	555.193	370.568	184.625
Altre passività correnti	1.842.331	1.309.210	533.121
Passività operative a breve	20.081.942	18.011.169	2.070.773
Capitale d'esercizio netto	(6.886.414)	-3.433.535	(3.452.879)
Trattamento di fine rapporto lavoro sub.	902.414	845.627	56.787
Debiti Tributari (lungo)	-	-	-
Fondo imposte diff./Fondo rischi ed oneri	322.101	345.736	(23.635)
Altre passività a medio e lungo	324.461	334.134	(9.673)
Passività operative a medio lungo termine	1.548.976	1.525.497	23.479
Patrimonio netto	5.734.719	5.614.634	120.085
Posizione finanziaria netta (breve t.)	(8.107.489)	-3.448.587	(4.658.902)
Posizione finanziaria netta (medio l. t.)	19.965.474	11.515.791	8.449.683
Mezzi propri e indeb. finanziario netto	17.592.705	13.681.838	3.910.867
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	39.223.623	33.218.504	6.005.119

Il Capitale investito è in aumento di Euro 5.123 mila per effetto principalmente delle immobilizzazioni materiali e diritti d'uso su locazioni IFRS16.

TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Attività finanziarie a breve termine		1.890.000	-1.890.000
Attività finanziarie a breve termine (A)		1.890.000	-1.890.000
Depositi bancari	12.897.849	6.854.818	6.043.031
Denaro e altri valori in cassa	51.757	10.154	41.603
Disponibilità liquide (B)	12.949.606	6.864.972	6.084.634
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	3.126.113	2.091.700	1.034.413
Quota a breve di finanziamenti	240.000	150.000	90.000
Quota a breve di debiti IFRS16	1.294.562	1.078.445	216.117
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy</i>	181.442	96.240	85.202
Debiti finanziari a breve termine (C)	4.842.117	3.416.385	1.425.732
Posizione finanziaria netta a b.t. (D=C-B-A)	-8.107.489	-5.338.587	-2.768.902
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	5.895.837	1.675.584	4.220.253
Quota a lungo di finanziamenti	140.000	140.000	0
Quota a lungo di debiti IFRS16	5.703.366	4.436.614	1.266.752
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy</i>	8.226.271	5.263.593	2.962.678
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine (E)	19.965.474	11.515.791	8.449.683
Posizione finanziaria netta (F=D+E)	11.857.985	6.177.204	5.680.781

La Posizione Finanziaria Netta (d'ora in poi anche PFN) al 30 giugno 2024 è pari a Euro 11.857.985. L'incremento di Euro 5.680.781 registrato nel periodo è principalmente ascrivibile alla variazione in aumento dei debiti finanziari a medio lungo termine e per l'inserimento dei tre Hotel che hanno portato ad un incremento delle quote dei debiti IFRS16 e Rent to Buy.

TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (AFTER LEASE)	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Attività finanziarie a breve termine		1.890.000	-1.890.000
Attività finanziarie a breve termine (A)		1.890.000	-1890000
Depositi bancari	12.897.849	6.854.818	6.043.031
Denaro e altri valori in cassa	51.757	10.154	41.603
Disponibilità liquide (B)	12.949.606	6.864.972	6.084.634
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	3.126.113	2.091.700	1.034.413
Quota a breve di finanziamenti	240.000	150.000	90.000
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy</i>	181.442	96.240	85.202
Debiti finanziari a breve termine (C)	3.547.555	2.337.940	1.209.615
Posizione finanziaria netta a b.t. (D=C-B-A)	-9.402.051	-6.417.032	-2.985.019
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	5.895.837	1.675.584	4.220.253
Quota a lungo di finanziamenti	140.000	140.000	0
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy</i>	8.226.271	5.263.593	2.962.678
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine (E)	14.262.108	7.079.177	7.182.931
Posizione finanziaria netta (F=D+E)	4.860.057	662.145	4.197.912
EBITDA After Lease	552.380	3.228.322	-2.675.942

Per una migliore comparabilità con il dato dell'anno precedente, l'EBITDA/EBITDA After Lease 2023 è stato ricalcolato considerando la diversa classificazione tra oneri finanziari e costi per servizi, come meglio specificato alla nota 28)

Escludendo gli effetti contabili derivanti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16, la PFN After Lease risulta pari ad Euro 4.860.057, in incremento di Euro 4.197.912 rispetto alla situazione al 31 dicembre 2023 di Euro principalmente per effetto dell'incremento dei debiti finanziari e Rent to Buy a medio lungo termine per Euro 7.182.931.

Eventi rilevanti verificatisi nel corso del periodo

Nel corso del periodo la Società:

- ha acquisito le seguenti strutture alberghiere:
 - dal 1° aprile 2024 il Phi Hotel Principe a Cuneo;
 - dal 30 aprile 2024 il Phi Hotel Ambra a Pescara;
 - dal 4 giugno 2024 il Phi Hotel Cavalieri di Bra (CN)
- ha approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione il Piano di sostenibilità 2024-2026;
- ha ottenuto l'attestazione di conformità secondo la norma ISO 31030:2021 per il Travel Risk Management;

- ha approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione il Piano di sostenibilità 2024-2026;
- ha ottenuto l'attestazione di conformità secondo la norma ISO 31030:2021 per il Travel Risk Management;
- ha ottenuto l'attestazione di conformità ai requisiti della norma ISO 26000:2010 per la Responsabilità sociale d'impresa;
- ha rinnovato il Rating di Legalità con riconferma da parte dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato del punteggio ****++**;
- ha rinnovato il Rating ESG 2024 con Cerved Rating Agency, con miglioramento dello score da "BB" a "BBB";
- ha rinnovato la certificazione ISO 14001:2015, con estensione di scopo alla Progettazione ed erogazione di servizi di ospitalità alberghiera e ristorativi (Brand "Phi Hotels") per il sito Phi Hotel Emilia (Ozzano dell'Emilia).

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, co.3, al punto 6-bis, del c.c.

Il governo dei rischi rappresenta uno strumento strategico per la creazione di valore.

L'evoluzione prevedibile della gestione per la seconda parte dell'esercizio 2024 potrebbe essere influenzata da rischi e incertezze dipendenti da molteplici fattori, la maggior parte dei quali è al di fuori della sfera di controllo della Società.

Rischi di Mercato

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

- rischio legato alla volatilità dei prezzi dei servizi trattati;
- rischio tasso di cambio;
- rischio tasso di interesse;
- rischio costi energetici e materie prime.

Rischio prezzo delle commodity connesso all'attività

Gli acquisti sono effettuati prevalentemente in Euro.

Rischio di cambio

I rischi di cambio sono di fatto non significativi.

Rischio di tasso d'interesse

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

Euro	Debito residuo
Debito residuo mutui	7.977.277
Totale debito residuo tasso variabile	7.977.277

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

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

Rischio di credito

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

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.

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.

Al fine di controllare tale rischio, Xenia continua ad 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:

- identificazione del rischio basata su: (i) analisi economica/patrimoniale, commerciale ed organizzativa dei clienti; (ii) raccolta dei dati comportamentali
- gestione: (i) controllo degli ordini; (ii) procedure di sollecito e di recupero eventuale;
- 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.

Rischio di liquidità

Il rischio di 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 prestabilite.

La società monitora l'evoluzione della liquidità con adeguati strumenti di pianificazione e controllo della tesoreria al fine di garantire la conservazione dell'equilibrio finanziario.

Per ciò che attiene all'equilibrio finanziario degli investimenti fissi, la società opera un'oculata pianificazione del matching fra i flussi di cassa che gli asset sono in grado di produrre e l'eventuale servizio del debito contratto per l'acquisizione o messa a disposizione dei medesimi.

Per quanto riguarda l'equilibrio del capitale circolante e, in particolare, la copertura dei debiti verso fornitori, a essa concorrono a provvedere la consistenza dei crediti commerciali, che restano in un ambito di ragionevole certezza di solvibilità.

La tabella riportata qui di seguito fornisce un'evidenza del rischio liquidità connessa alle passività finanziarie e commerciali esposte in bilancio.:

30.06.2024	0-6 mesi	7-12 mesi	1-5 anni	>5 anni	Totale
Finanziamenti bancari a breve termine	937.925	897.863			1.835.788
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine			5.219.239	922.250	6.141.489
Altri debiti finanziari a breve termine	240.000				240.000
Altri debiti finanziari a medio-lungo termine			140.000		140.000
Debiti verso fornitori	17.684.418				17.684.418
Debiti finanziari per leasing IFRS16	650.248	650.564	4.831.146	891.626	7.023.584
Debiti finanziari per Rent to buy	91.245	91.245	8.226.271		8.408.761
Totale	19.603.836	1.639.672	18.416.657	1.813.876	41.474.040

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 anche i residui del prezzo di acquisto degli immobili che la Società ha il diritto contrattuale di versare a sua scelta alle scadenze contrattualmente pattuite.

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 sul presente bilancio semestrale al 30 giugno 2024. Elemento ormai caratterizzante il settore turistico è rappresentato dal tasso di abbandono del settore e dal crescente turnover del personale in esso impiegato. Questo aspetto, anche per il prossimo futuro, potrebbe rappresentare un elemento di criticità da dover affrontare con modelli e approcci nuovi. Ad ogni buon conto la società conserva un tasso di turnover di Personale relativamente basso anche rispetto alle medie del settore.

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi del comma 5 dell'articolo 2497-bis del Codice civile si attesta che la Società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Il capitale sociale è interamente sottoscritto e versato al 30 giugno 2024 ed è rappresentato da n. 1.609.500 azioni ordinarie del valore nominale di 1 (uno) Euro. La Società non dispone di azioni proprie e non ha partecipazioni nella controllante.

Rapporti con parti correlate

La Società ha avuto rapporti con parti correlate nel corso del periodo di modesto cabotaggio e comunque avvenuti a normali condizioni di mercato.

Attività di ricerca e sviluppo

La Società continua l'attività di implementazione dei propri sistemi informatici attraverso il gruppo interno di ricerca e sviluppo, in particolar modo con riferimento al miglioramento delle vendite online degli alberghi.

Altre informazioni

Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

Nel corso del periodo non si è verificato alcun danno all'ambiente, né alla Società è stata inflitta alcuna pena o sanzione per reati o danni ambientali.

Informazioni relative alle relazioni con il personale

Nel corso del periodo non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing. L'azienda rispetta tutte le procedure e norme previste dalla Legge 262 in tema di sicurezza sul lavoro e dal proprio Modello Organizzativo 231.

Evoluzione prevedibile della gestione

Le attuali condizioni di mercato e l'analisi delle informazioni quantitative e qualitative della società, confortano le previsioni di un miglioramento nei ricavi per l'esercizio 2024. La spinta inflattiva, già in parte assorbita nei mesi precedenti, dovrebbe contenere i propri effetti sull'esercizio soprattutto se confermasse il proprio ridimensionamento.

È anche prevedibile possano assumere maggiore rilevanza le tematiche della sostenibilità favorendo l'aumento della sensibilità del Mercato e dei Clienti nei confronti degli ambiti ESG premiando, così, l'offerta che si dimostra orientata alla sostenibilità.

Guardiafrele, 20.09.2024

Il Presidente del C.d.A.

Ercolino Ranieri



BILANCIO INTERMEDIO AL 30 GIUGNO 2024

Situazione patrimoniale-finanziaria

Attività	Note	30/06/2024	31/12/2023
Immobilizzazioni Materiali	1	14.776.000	10.655.990
Diritti d'uso su locazioni IFRS 16	1	8.076.629	6.324.946
Avviamento	2	2.125.494	1.436.397
Altre Immobilizzazioni Immateriali	3	531	1.068
Partecipazioni	4	5.000	14.000
Crediti Verso controllanti, controllate e collegate	5	83.617	73.617
Imposte differite attive	6	32.220	-
Altre attività non correnti	7	78.986	134.855
Totale attività non correnti		25.178.477	18.640.871
Rimanenze	8	150.596	59.213
Crediti commerciali	9	11.797.942	10.901.918
Crediti tributari	10	1.246.990	1.240.680
Altre attività correnti	11	849.618	2.375.823
Disponibilità liquide	12	12.949.605	6.864.972
Totale Attività correnti		26.994.751	21.442.606
TOTALE ATTIVITA'		52.173.229	40.083.476

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	Note	30/06/2024	31/12/2023
Patrimonio netto			
Capitale sociale	14a	1.609.500	1.609.500
Riserva legale	14b	450.383	378.450
Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	14c	-37.013	-55.215
Riserva da rideterminazione IAS 16	14d	1.230.941	1.230.941
Altre riserve	14d	2.307.940	1.303.995
Perdite es. precedenti portate a nuovo	14e		-289.689
Utile (Perdita) d'esercizio		172.968	1.436.652
PATRIMONIO NETTO		5.734.719	5.614.634
Passività non correnti			
Fondo Trattamento di fine rapporto	15	902.414	845.627
Debiti finanziari verso istituti di credito	17	5.895.837	1.675.584
Debiti finanziari per rent to buy		8.226.271	5.263.593
Debiti finanziari per locazioni IFRS 16	18	5.703.366	4.436.614
Altri debiti finanziari	19	140.000	140.000
Imposte differite passive	7b	322.101	345.736
Altre passività non correnti	20	324.461	334.134
Totale Passività non correnti		21.514.450	13.041.288
Passività correnti			
Debiti commerciali	21	17.684.418	16.331.391
Debiti verso istituti di credito	17	3.126.113	2.091.700
Debiti finanziari per rent to buy		181.442	96.240
Debiti finanziari per locazioni IFRS 16	18	1.294.562	1.078.445
Altri debiti finanziari	19	240.000	150.000
Debiti tributari	22	555.193	370.568
Altre passività correnti	23	1.842.333	1.309.210
Totale passività correnti		24.924.061	21.427.554
TOTALE PASSIVITA'		52.173.229	40.083.476

Conto economico e Conto economico complessivo

Conto economico	Note	I SEM. 2024	I SEM. 2023
Ricavi delle vendite	24	27.447.466	23.678.555
Altri ricavi e proventi	25	38.003	163.076
Ricavi totali		27.485.469	23.841.631
Acquisti di materie prime e materiali vari	26	695.038	557.300
Variazione delle rimanenze di materie prime	27	-91.382	5.873
Costi per servizi	28	22.029.374	18.211.459
Costi per il personale	29	3.261.976	2.676.029
Ammortamenti	30	999.043	953.827
Accantonamenti e altre svalutazioni	31	50	45.668
Altri costi operativi	32	409.199	341.258
Costi operativi		27.303.298	22.791.414
Risultato operativo		182.171	1.050.217
Oneri finanziari	33	-209.275	-167.007
Proventi finanziari	34	399.110	8.090
Utili/perdite derivanti da transazioni in valuta estera	35	-354	-227
Svalutazione Partecipazione	37	-9.000	-10.460
Risultato prima delle imposte		362.652	880.613
Imposte	36	-189.684	-285.842
Utile (perdita) di periodo		172.968	594.771
Conto economico complessivo	Note	I SEM. 2024	I SEM. 2023
Utile (perdita) di periodo		172.968	594.770
<i>Componenti che non saranno successivamente riclassificate a conto economico:</i>			
Utili/perdite attuariali su piani a benefici definiti		-23.950	55.263
Riserva conversione cambi branch Albania			
Effetto fiscale		5.748	-13.263
Utili/perdite strumenti finanziari di copertura			-31.953
Componenti del conto economico complessivo		-18.203	10.047
Risultato di periodo complessivo		154.766	604.817

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	Riserva da rideterminazione IAS 16	Riserva FV strumenti finanziari derivati	Altre riserve	Perdite esercizi precedenti	Utile (Perdita) di periodo	Patrimonio netto
31/12/2023	1.609.500	378.450	-55.215	1.230.941		1.303.995	-289.689	1.436.652	5.614.634
Risultato complessivo dell'esercizio									
Allocazione del risultato es. precedenti		71.932				1.003.945	289.689	-1.422.285	-56.719
Variazione FV strumenti finanziari derivati									
Altre movimentazioni			18.202						18.202
Destinazione utile d'esercizio alla PCDP								-14.367	-14.367
Utile/perdita del periodo								172.968	172.968
Totale risultato complessivo del periodo	-	71.932	18.202	-	0	1.003.945	-	-1.262.312	120.085
30/06/2024	1.609.500	450.383	-37.013	1.230.961	0	2.307.940	-	172.968	5.734.719

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	Riserva da rideterminazione IAS 16	Riserva FV strumenti finanziari derivati	Altre riserve	Perdite esercizi precedenti	Utile (Perdita) di periodo	Patrimonio netto
31/12/2022	1.200.000	378.450	-11.878	1.313.882	229.925	-143.204	-970.807	851.396	2.847.764
Risultato complessivo dell'esercizio									
Allocazione del risultato es. precedenti							681.118	-681.118	-
Variazione FV strumenti finanziari derivati					-31.953				-31.953
Altre movimentazioni			-42.000			1.721			-40.279
Destinazione utile d'esercizio alla PCDP								-170.278	-170.278
Utile/perdita del periodo								594.770	594.770
Totale risultato complessivo del periodo	-	-	-42.000	-	-31.953	1.721	681.118	-256.626	352.260
30/06/2023	1.200.000	378.450	-53.878	1.313.882	197.972	-141.483	-289.689	594.770	3.200.024

Rendiconto finanziario

Rendiconto finanziario	Note	I SEM. 2024	I SEM. 2023
Flusso monetario dell'attività operativa	36		
Utile (Perdita) di periodo		172.968	594.770
Ammortamenti e svalutazioni/rivalutazioni:		1.008.043	949.975
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali</i>		1.007.506	941.388
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali</i>		537	8.587
Accantonamenti e svalutazioni		50	45.668
Proventi finanziari		-399.110	-8.090
Minusvalenze (plusvalenze) da cessione cespiti		25.00	-
Imposte sul reddito (escluse imposte anticipate/differite)		219.068	318.686
Oneri finanziari		209.275	167.007
Variazione delle imposte differite attive		-32220	-
Variazione delle imposte differite passive		-23.636	-46.107
Subtotale flusso monetario dell'attività operativa		1.154.463	2.021.909
Variazione dei crediti commerciali		-896.075	295.932
Variazione delle rimanenze		-91.382	5.873
Variazione nei debiti commerciali		1.353.027	-628.765
Variazione nei crediti diversi		1.519.894	-441.347
Variazione nei debiti diversi		523.449	628.542
Variazione nel Fondo TFR		56.787	76.023
Totale flusso dell'attività operativa		3.620.163	1.958.168
(Oneri) proventi finanziari (pagati) incassati		189.835	-158.917
Imposte (pagate) incassate		-34.443	-246.703
Flusso netto dell'attività operativa		3.775.555	1.552.547
Flusso monetario derivante dall'attività di investimento	36		
Acquisizione di immobilizzazioni materiali		-961.350	-52.487
Acquisizione di immobilizzazioni materiali in Rent To Buy		-3.478.872	-
Incrementi (decrementi) immobilizzazioni materiali IFRS 16		-2.436.003	-
Acquisizione di avviamento ed altre immobilizzazioni immateriali		-689.097	
Vendita di immobilizzazioni materiali		6.000	
Variazione nelle partecipazioni		0	84.077
Variazione nelle attività finanziarie		45.869	-51.664
Totale flusso derivante dall'attività di investimento		-7.513.453	-20.074
Flusso monetario derivante dall'attività di finanziamento	36		
Accensione (rimborsi) debiti verso banche		5.254.666	-611.164
Accensione (rimborsi) altri finanziamenti		90.000	-75.947
Accensione (rimborsi) debiti Rent to buy		3.047.880	-16.743
Accensione (rimborsi) debiti finanziario per IFRS16		1.482.869	-587.083
Incremento (riduzione) dei mezzi propri		-52.883	-242.510
Totale flusso derivante dall'attività di finanziamento		9.822.532	-1.533.446
Variazione delle disp. liquide e dei mezzi equivalenti	36	6.084.635	-973
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziale		6.864.972	6.909.734
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finale		12.949.607	6.908.761

Note illustrative al Bilancio intermedio al 30 giugno 2024

Principi contabili e criteri di rilevazione

Il Bilancio intermedio al 30 giugno 2024, che comprende la Situazione patrimoniale-finanziaria, il Conto economico, il Conto economico complessivo, il Rendiconto finanziario, il Prospetto delle variazioni di patrimonio netto e le Note illustrative al bilancio intermedio, è redatto sulla base dei criteri di rilevazione e misurazione previsti dagli IFRS adottati dall'Unione Europea, già applicati per la redazione del bilancio annuale al 31 dicembre 2023.

Si è fatto riferimento, in particolare, alle indicazioni fornite dal principio contabile internazionale IAS 34 "Bilanci Intermedi".

I criteri utilizzati per la redazione del Bilancio intermedio sono i medesimi di quelli utilizzati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 (IAS/IFRS), ai quali si rinvia.

Base di preparazione

Il presente Bilancio intermedio al 30 giugno 2024:

- 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 presente documento.

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 al 30 giugno 2024 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 esposte, sulla base della loro classificazione, in correnti, non correnti e destinate alla vendita. La stessa riporta i dati comparativi al 30 giugno 2024.

- 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 1¹.
- Il Prospetto delle variazioni di patrimonio netto è presentato con evidenza separata del risultato di periodo 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 periodo 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 intermedia della Società al 30 giugno 2024.

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

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

Il bilancio della Società è soggetto a revisione contabile da parte della Società KPMG S.p.A.

¹ Si segnala che i dati comparativi al 30 giugno 2023 esposti nel Conto economico complessivo non recepiscono gli effetti: (i) della contabilizzazione della passività TFR con il metodo attuariale previsto dallo IAS 19 e (ii) della rilevazione del FV degli strumenti finanziari derivati, in quanto non disponibili a tale data. S'informa altresì che tali effetti sono da ritenersi sicuramente poco rilevanti sui dati del Conto economico complessivo al 30 giugno 2023.

Principi contabili di recente emanazione

Nuovi principi contabili, interpretazioni e modifiche adottati dalla Società

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio semestrale intermedio al 30 giugno 2024 sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2024. La Società non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore. Diverse modifiche ed interpretazioni si applicano per la prima volta nel 2024.

Principi contabili internazionali entrati in vigore a partire dal 1° gennaio 2024

La seguente tabella indica gli IFRS/Interpretazioni approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa la cui data di efficacia obbligatoria entrati in vigore a partire dal 1° gennaio 2024.

Descrizione	Data di omologa	Pubblicazione in G.U.C.E.	Data di efficacia prevista dal principio
Modifiche all'IFRS 16 "Leases" - lease liability in a sale and leaseback (emesso settembre 2022)	20.11.2023	21.11.2023	01.01.2024
Modifiche allo IAS 1 "Presentation of Financial Statements" - classification of liabilities as current or non-current and non-current liabilities with covenants (emessi gennaio 2020)	19.12.2023	20.12.2023	01.01.2024
Modifiche allo IAS 7 e IFRS 7 "Suppliers Finance Arrangements"	15.01.2024	16.01.2024	01.01.2024

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

In data 22 settembre 2022 è stato pubblicato dallo IASB l'emendamento all'IFRS 16 che introduce alcune modifiche per chiarire come un venditore-locatario valuta successivamente le operazioni di vendita e retrolocazione che soddisfano i requisiti previsti dall'IFRS 15 per essere contabilizzate come vendita. Gli emendamenti entrano in vigore negli esercizi che cominciano dopo il 1° gennaio 2024.

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

Le modifiche allo IAS 7 e all'IFRS 7 sono intervenute a seguito di una richiesta ricevuta dall'IFRIC relativamente ai requisiti di presentazione di passività e relativi flussi finanziari derivanti da accordi di finanziamento della catena di approvvigionamento (nel seguito "supplier finance arrangements" o "reverse factoring") e relative informazioni integrative. Nel dicembre 2020, l'IFRIC aveva pubblicato una Agenda decision - Supply Chain Financing Arrangements–Reverse Factoring che rispondeva a tale richiesta sulla base delle disposizioni degli IFRS vigenti all'epoca. Durante questo processo, i vari stakeholders hanno indicato delle limitazioni dovute ai requisiti allora esistenti per rispondere alle importanti esigenze di informazione degli utilizzatori per comprendere gli effetti del *reverse factoring* sul bilancio di un'entità e per confrontare un'entità con un'altra. In risposta a questo feedback, lo IASB ha adottato un progetto di modifica limitata dei principi, che ha portato alle Modifiche. Le Modifiche richiedono alle entità di fornire alcune informazioni specifiche (qualitative e quantitative) relative ai supplier finance arrangements. Le Modifiche forniscono anche orientamenti sulle caratteristiche dei supplier finance arrangements

Le modifiche non hanno determinato impatti significativi sul bilancio intermedio al 30 giugno 2024 della Società.

Principi contabili internazionali, emendamenti o interpretazioni in corso di omologazione

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

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

Descrizione	Data di efficacia prevista dal principio
Pubblicazione dell'IFRS 14 "Regulatory deferral accounts" (emesso gennaio 2014)	01.01.2026
Modifiche all'IFRS 10 "Consolidated Financial Statements" e allo IAS 28 "Investments in Associates and Joint Ventures" (emesso settembre 2014)	Differita fino al completamento del progetto IASB sull'equity method
Modifiche allo IAS 21 "Mancanza di convertibilità" (emesso agosto 2023)	01.01.2025
Pubblicazione dell'IFRS 18 "Primary Financial Statements"	01.01.2027
IFRS 19 Subsidiaries without public accountability: disclosures	01.01.2027
Annual Improvements - IFRS® Accounting Standards - Volume 11 - 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)	01.01.2026
Amendments to the classification and measurement of financial instruments (Amendments to IFRS 9 and IFRS 7)	01.01.2026

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

Informazioni sulla Situazione patrimoniale-finanziaria

1) Immobilizzazioni materiali/Diritti d'uso su locazioni IFRS 16

Descrizione	Costo storico 31/12/2023	Incrementi / Decrementi per acquisti e cessioni	Incrementi IFRS 16	Costo storico 30/06/2024	F.do Amm.to a 31/12/2023	Amm.ti I SEM. 2024	F.do Amm.to 30/06/2024	Val. bilancio 31/12/2023	Val. bilancio 30/06/2024
Terreni	418.080			418.080	-	-	0	418.080	418.080
Fabbricati	9.495.721	3.781.895		13.277.616	1.150.010	153.808	1.303.818	8.345.711	11.973.798
Costruzioni leggere	9.003			9.003	4.501	448	4.949	4.502	4.054
Diritti d'uso su locazioni IFRS 16 (Nota 1b)	9.325.613	8.100	2.427.903	11.761.616	3.000.662	684.320	3.684.982	6.324.946	8.076.634
Terreni e fabbricati	19.248.417	3.789.995		25.466.315	4.155.173	838.576	4.993.749	15.093.239	20.472.566
Impianti generici	19.651			19.651	19.651		19.651	-	-
Impianti generici Phi Hotels	550.500	198.688		749.188	94.536	26.508	121.044	455.964	628.144
Impianti specifici Phi Hotels	290.250	117.386		407.636	96.236	20.822	117.058	194.014	290.578
Macchinari, apparec. e attrezz. varie	31.402	0		31.402	31.334	68	31.402	68	0
Macchinari, apparec. e attrezz. varie (Phi Hotels)	75.325	5.549		80.874	29.029	9.709	38.738	46.296	42.136
Macchine d'ufficio elettr. ed elettroniche (Phi Hotels)	37.220	5.754		42.974	32.637	2.157	34.794	4.583	8.180
Arredamento	118.992			118.992	90.624	3.136	93.760	28.368	25.232
Arredamento (Phi Hotels)	1.437.652	292.915		1.730.567	357.820	78.772	436.592	1.079.832	1.293.975
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	984	0		984	984		984	-	0
Autovetture	51.584	-12.049		39.535	45.559	-6.024	39.536	6.025	-1
Autovetture (Phi Hotels)	5.410			5.410	5.306	51	5.357	104	53
Attrezzatura	130.713	34.182		164.895	67.398	17.047	84.445	63.318	80.450
Macchine d'ufficio elettr. ed elettroniche	188.275	3.853		192.128	179.150	1.661	180.811	9.125	11.317
Altri beni	2.937.958	646.278		3.584.236	1.050.264	153.906	1.204.171	1.887.697	2.380.065
Totale immobilizzazioni materiali	22.186.375	4.436.273	2.427.903	29.050.551	5.205.437	992.482	6.197.920	16.980.936	22.852.631

2) Avviamento

Euro	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Avviamento	2.125.494	1.436.397	-
Totale	2.125.494	1.436.397	-

L'avviamento è relativo alle aziende alberghiere - site in Baranzate (MI), Correggio (RE), Bologna (BO), Ozzano dell'Emilia (BO), a cui si sono aggiunte le strutture alberghiere di Cuneo, Pescara e Bra (CN) - acquistate mediante contratto di acquisto di azienda e al laboratorio, sito a Bologna, per la produzione di pasta fresca, prodotti alimentari e dolci.

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

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

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

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

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

Le previsioni dei flussi di cassa operativi derivano dal budget per l'anno 2024 ed i piani predisposti dalla società fino al 2027, 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.

Dalle risultanze del test effettuato con riferimento al 31 dicembre 2023 emerge che il valore recuperabile stimato eccede il valore dell'avviamento iscritto nel bilancio in chiusura.

3) Altre immobilizzazioni immateriali

Le Altre immobilizzazioni immateriali hanno subito le seguenti movimentazioni nel semestre chiuso al 30 giugno 2024:

Descrizione	Costo storico 31/12/2023	Incrementi/ Decrementi	Costo storico 30/06/2024	F.do Amm.to 31/12/2023	Amm.ti I SEM. 2024	F.do Amm.to 30/06/2024	Valore bilancio 31/12/2023	Valore bilancio 30/06/2024
Marchio Xenia	479	-	479	467	12	479	12	0
Software per CED	-	-	-	-	-	-	-	-
Software (PHI Hotels)	5.280	-	5.280	4.224	525	4.749	1.056	531
Sviluppo Software	-	-	-	-	-	-	-	-
Concessioni, licenze, marchi e diritti	5.759	-	5.759	4.691	537	5.228	1.068	531

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

4) Partecipazioni

Euro	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Imprese controllate: Fondazione ITS	5.000	5.000	-
Imprese collegate: Panfilia impresa sociale		9.000	-9.000
Totale	5.000	14.000	- 9.000

5) Crediti verso controllanti, controllate collegate

Euro	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti verso società controllate e collegate	83.617	73.617	10.000
Totale	83.617	73.617	10.000

La voce, pari ad Euro 73.617, fa riferimento al credito relativo alla cessione delle quote della società Phi Hotelier Suisse deliberata dal CDA in data 31 marzo 2023.

Tale credito sarà rimborsato entro la fine dell'anno 2024 dalla controllante.

L'importo esposto in bilancio, in aumento di Euro 10.000 rispetto al 31 dicembre 2023, fa riferimento ad un finanziamento concesso alla società collegata Panfilia Impresa Sociale in liquidazione.

7) Altre attività non correnti

Al 30 giugno 2024 le altre attività non correnti ammontano a Euro 78.986 (Euro 134.855 nel precedente esercizio) e fanno riferimento interamente al fair value degli strumenti finanziari derivati in essere.

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

Contratto	Data stipula	Scadenza	Fair Value	Valore nozionale
BNL - IRS contratto num. 22312762 e 22312764	30/09/2019	27/09/2024	468	50.000
BNL - IRS contratto num. 23970503 e 23970508	07/08/2020	05/08/2026	23.404	562.500
MPS - CAP contratto num. 0222720	14/07/2020	31/12/2025	25.675	862.500
INTESA - IRS contratto num. 36079058	16/07/2020	16/07/2026	29.435	793.900
Totale:			78.986	

8) Rimanenze

Euro	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Merci (gestione Hotel)	150.596	59.213	91.383
Totale	150.596	59.213	91.383

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

La Variazione delle rimanenze di materie prime del periodo rilevata a Conto economico è positiva per Euro 91.383.

9) Crediti commerciali

I Crediti commerciali al 30 giugno 2024 ammontano a Euro 11.797.930 (Euro 11.008.165 al 31.12.2023).

Euro	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti correnti clienti	11.904.177	11.008.165	896.012
F.do svalutazione crediti verso clienti correnti	(106.247)	(106.247)	-
Totale	11.797.930	10.901.918	896.012

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti. Il fondo svalutazione crediti nel corso del periodo non ha subito movimentazioni:

Euro	30/06/2024	31/12/2023
Saldo iniziale	106.247	185.258
Accantonamenti	-	106.247
Utilizzi	-	(185.258)
Saldo finale	106.247	106.247

La ripartizione per area geografica non è significativa, in quanto l'attività nel corso del primo semestre 2024, si è svolta quasi interamente in Italia.

10) Crediti tributari

I crediti tributari sono pari a Euro 1.246.990 al 30 giugno 2024 (Euro 1.240.680 al 31 dicembre 2023) e sono dettagliati come segue:

Euro	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Credito IVA	1.244.125	1.190.822	53.303
Altri	2.866	49.858	-46.992
Totale	1.246.990	1.240.680	6.310

11) Altre attività correnti

Le altre attività correnti sono dettagliate nella seguente tabella:

Euro	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Risconti attivi	516.769	236.920	279.849
Crediti per cauzioni	66.604	1.956.604	-1.890.000
Altri crediti	266.240	182.299	83.941
Totale	849.612	2.375.823	-1.526.210

I principali risconti attivi iscritti sono riconducibili alle seguenti componenti:

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

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

La voce Altri crediti, pari a Euro 266.240, è in aumento di Euro 83.941 rispetto al 31 dicembre 2023 per effetto dei maggiori anticipi e acconti a fornitori.

12) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono dettagliate nella seguente tabella:

Euro	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Depositi bancari e posta	12.897.848	6.854.818	6.043.030
Denaro e altri valori in cassa	51.757	10.154	41.603
Totale	12.949.605	6.864.972	6.084.633

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

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	01/01/2024	Flussi finanziari netti	Transazioni non monetarie - Nuove	Transazioni non monetarie - Altre	30/06/2024
Debiti finanziari verso istituti di credito	3.145.359	-668.082	5.500.000		7.977.277
Altri debiti finanziari	290.000	0	90.000		380.000
Totale passività finanziarie	4.057.284	-668.082	5.590.000	-	8.357.277
Finanziamenti verso soc. controllate	-	-	10.000	-	10.000
Finanziamenti verso soc. controllanti	73.617	-	-		73.617
Totale attività finanziarie	73.617	0	10.000	0	83.617

14) Patrimonio netto

La composizione del Capitale sociale e delle riserve di patrimonio netto al 30 giugno 2024 e al 31 dicembre 2023 è riportata nella seguente tabella:

Euro	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Capitale sociale	1.609.500	1.609.500	0
Riserva da sovrapprezzo azioni	1.230.941	1.230.941	0
Riserva legale	450.383	378.450	71.933
Altre riserve:			0
- Riserva straordinaria	1.612.767	552.103	1.060.664
- Riserva IAS e altre riserve (FTA)	-1.356.393	-1.356.393	0
- Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	-37.013	-55.215	18.202
- Riserva da differenza cambio Branch	1.774	1.454	320
- Riserva strumenti finanziari derivati di copertura	78.986	134.855	-55.869
- Riserve da rivalutazione	-	-	-
- Versamenti soci	257.000	257.000	0
- Riserva da rideterminazione IAS 16	1.313.883	1.313.882	1
Utili esercizi precedenti	399.924	401.094	-1.170
Perdite a nuovo ex DL 23/2020		-289.689	289.689
Risultato dell'esercizio	172.968	1.436.652	-1.263.684
Totale	5.734.719	5.614.634	120.085

La voce *Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti* presenta un saldo negativo pari a Euro -37.013 e si riferisce agli utili e perdite attuariali, previste dallo IAS 19R, al netto del relativo effetto fiscale.

La voce *Riserva da rideterminazione IAS 16* è relativa all'incremento del valore dei cespiti effettuato nei precedenti esercizi per allineare al valore di mercato i beni mobili oggetto di acquisizione al netto dell'effetto fiscale.

Le poste del Patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuto utilizzo nei tre esercizi precedenti:

Euro	Importo	Possibilità di utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzo nei tre precedenti es.
Capitale sociale	1.609.500			
Riserva da sovrapprezzo azioni	1.230.941	A, B	1.230.941	
Riserva legale	450.383	A, B	450.383	128.483
Altre riserve:				
- <i>Riserva straordinaria</i>	1.612.767	A, B, C	1.612.767	
- <i>Riserva IAS e altre riserve (FTA)</i>	-1.356.393			
- <i>Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti</i>	-37.013			
- <i>Riserva da differenza cambio Branch</i>	1.774	B	1.774	1.774
- <i>Riserva strumenti finanziari derivati di copertura</i>	78.986	B	78.986	
- <i>Versamenti soci</i>	257.000	A, B	257.000	
- <i>Riserva da rideterminazione IAS 16</i>	1.313.882	B	1.313.882	
Utili esercizi precedenti	399.924	A,B,C	399.924	399.924
Totale	5.561.750		5.345.656	530.180
Quota non distribuibile	3.418.803			

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

15) Fondo per Trattamento di fine rapporto

La voce relativa al TFR ammonta a Euro 902.414, in aumento rispetto al 31 dicembre 2023 di Euro 56.787.

Nella seguente tabella si riporta nel dettaglio la movimentazione del periodo:

Euro	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Saldo iniziale	845.627	709.050	136.577
Accantonamenti: "service cost" + "interest cost"	120.960	225.639	-104.679
Utili (perdite) attuariali	-23.950	57.023	-80.973
Utilizzi e anticipi	-40.219	-146.085	105.866
Saldo finale	902.414	845.627	56.787

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

Parametri	30/06/2024	31/12/2023
Tasso di attualizzazione	3,61%	3,17%
Tasso di incremento TFR	3,00%	3,00%
Tasso di inflazione	2,00%	2,00%
Tasso di incremento salariale	0,50%	0,50%

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

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

Euro	30/06/2024	31/12/2023
Mutui - quota a medio e lungo termine	5.895.837	1.675.584
Debiti finanziari verso istituti di credito - non corrente	5.895.837	1.675.584
Debiti verso banche per anticipi e scoperti bancari	-	-
Mutui - quota a breve termine	2.081.440	1.469.775
Altri debiti verso banche	1.044.673	621.925
Debiti finanziari verso istituti di credito - corrente	3.126.112	2.091.700
Totale	9.021.949	3.767.284

Le caratteristiche dei mutui e dei finanziamenti in essere al 30 giugno 2024 sono sintetizzate nella tabella seguente:

Descrizione	Importo originario	Debito residuo al 30/06/2024	Scadenza
Mutuo ipotecario	350.000	73.720,10	30/11/2026
Finanziamento chirografario	500.000	37.352,09	30/09/2024
Finanziamento chirografario	1.000.000	50.000,00	27/09/2024
Finanziamento chirografario	2.300.000	562.500,00	31/12/2025
Finanziamento chirografario	1.000.000	793.909,36	05/08/2026
Finanziamento chirografario	1.500.000	1.150.000,00	16/07/2026
Finanziamento chirografario	2.000.000	1.809.795,26	31/01/2028
Finanziamento chirografario	3.500.000	3.500.000,00	31/05/2031
Totale	12.150.000	7.977.277	
	di cui:		
	- quota a breve	2.123.245	
	- quota a lungo	5.854.032	

A fronte dei finanziamenti in essere al 30 giugno 2024 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 700.00. I finanziamenti chirografari stipulati nel 2020 sono stati ottenuti mediante garanzie statali, infine il finanziamento BdM è coperto da garanzia di MCC.

17) Debiti finanziari per rent to buy

La voce comprende il debito finanziario relativo all'immobile del Phi Hotel Milano e del Phi Hotel Cavalieri acquisito il 4 Giugno 2024, entrambi 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	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti finanziari per rent to buy	8.407.713	5.359.833	3.047.880
Totale	8.407.713	5.359.833	3.047.880

18) Debiti finanziari per locazioni IFRS 16

Viene riportato il dettaglio della passività per locazioni calcolati in accordo all'IFRS16 al 30 giugno 2024:

Debiti per locazioni IFRS 16 al 01/01/2024	5.515.059
Impegni per contratti di affitto stipulati nel semestre non attualizzati	2.537.250
Effetto dell'attualizzazione (oneri finanziari)	-478.441
Ulteriore debito per locazioni IFRS16	2.058.809
Rimborsi quota capitale I SEM. 2024	-575.940
Debito residuo al 30/06/2024	6.997.928

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 per determinare il valore attuale dei pagamenti dovuti pari all'1,2% per i contratti in essere al 01/01/2019 e per i contratti stipulati successivamente fino al 31/12/2023. Per i contratti stipulati a partire dal 01/01/2024, il tasso di attualizzazione utilizzato è stato quello del 5% per i contratti di affitto di hotel e del 2,5% per il contratto di Rent to buy. Tali tassi sono stati ritenuti corrispondenti ai tassi di finanziamento marginale della Società, nel caso di finanziamento senza garanzia e di finanziamento con garanzia ipotecaria.

19) Altri debiti finanziari

Gli Altri debiti finanziari, pari a Euro 380.000, si riferiscono agli acquisti dei rami d'azienda e la variazione in aumento del periodo si dettaglia come segue:

Euro	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Altri debiti finanziari	140.000	140.000	0
Altri debiti finanziari - non corrente	140.000	140.000	0
Altri debiti finanziari	240.000	150.000	90.000
Altri debiti finanziari - corrente	240.000	150.000	90.000
Totale	380.000	290.000	90.000

20) Altre passività non correnti

Le passività non correnti sono costituite a partire dall'esercizio 2019 dal debito nei confronti dei dipendenti relativo all'accollo del TFR derivante dalla stipula di contratto di affitto di ramo d'azienda per la gestione alberghiera.

Euro	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti per accollo TFR	324.461	334.134	-9.673
Totale	324.461	334.134	-9.673

La variazione dell'esercizio è data dalla rivalutazione al netto degli anticipi TFR corrisposti.

21) Debiti commerciali

I Debiti commerciali al 30 giugno 2024 ammontano a Euro 17.684.418 (Euro 16.331.391 al 31 dicembre 2023). L'incremento è correlato principalmente all'aumento dei volumi. 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.

7b) Imposte differite passive

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite passive al 30 giugno 2024 sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti:

Euro	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Fondo imposte per rideterminazione Fair Value	322.101	345.736	-23.635
Imposte differite passive	322.101	345.736	-23.635

22) Debiti tributari

I Debiti tributari, pari a Euro 555.193, registrano un aumento di circa Euro 184.625 rispetto all'esercizio precedente, imputabile principalmente al decremento della posizione debitoria della Società verso l'erario per le imposte dirette IRES e IRAP al netto delle variazioni negative delle altre passività tributarie:

Euro	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
IRES	325.557	196.796	128.761
IRAP	100.490	10.183	90.307
Debiti per ritenute operate alla fonte	38.299	104.570	-66.271
Debiti per conciliazione AdE	-	-	-
Altri	90.847	59.019	31.828
Totale	555.193	370.568	184.625
Di cui:			0
- entro 12 mesi	555.193	370.568	184.625
- oltre 12 mesi	-	-	-

23) Altre passività correnti e no correnti

Le Altre passività correnti, pari a Euro 1.842.331, si compongono come segue:

Euro	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti e ratei verso il personale	1.302.123	757.865	544.258
Debiti verso istituti previdenziali	156.620	182.452	-25.832
Acconti da clienti	118.707	65.512	53.195
Risconti passivi e contributi in c/capitale	237.979	165.376	72.603
Altri risconti passivi		129.986	-129.986
Altri debiti	26.902	8.019	18.883
Totale altre passività correnti	1.842.331	1.309.210	533.121

I risconti passivi sono riconducibili principalmente a: (i) fatture anticipate relative ai clienti Phi Hotels per pernottamenti da fruire.

La variazione in aumento della voce relativa a *Debiti e ratei verso il personale* è ascrivibile principalmente all'aumento del numero dei dipendenti, a seguito di acquisizione di nuove strutture alberghiere ed alla quattordicesima mensilità, maturata alla data di riferimento e corrisposta nel mese di luglio.

Euro	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti per accollo TFR	324.461	334.134	-9.673
Totale	324.461	334.134	-9.673

Informazioni sul conto economico

24) Ricavi

Euro	I SEM. 2024	I SEM. 2023	Variazione
Ricavi delle vendite	27.447.466	23.678.555	3.768.911
Altri ricavi e proventi	38.003	163.076	-125.073
Totale	27.485.469	23.841.631	3.643.838

Di seguito si fornisce il dettaglio dei Ricavi dalle vendite del semestre 2024 con quelle del corrispondente periodo del precedente esercizio:

Euro	I SEM. 2024	I SEM. 2023	Variazione
Ricavi per servizi	21.676.262	18.253.508	3.422.754
Ricavi hotel	5.771.204	5.425.047	346.157
Totale	27.447.466	23.678.555	3.768.911

25) Altri ricavi e proventi

Gli Altri ricavi e proventi sono composti come segue:

Euro	I SEM. 2024	I SEM. 2023	Variazione
Proventi immobiliari	0	11.100	-11.100
Arrotondamenti attivi	68	403	-335
Contributo Bonus Energia	0	79.220	-79.220
Affitti attrezzature	-	-	-
Altri ricavi	37.935	72.353	-34.418
Totale	38.003	163.076	-125.073

La variazione in diminuzione rispetto al semestre 2023 è imputabile principalmente all'assenza dei contributi statali quali il Credito Bonus Energia relativo all'acquisto di energia elettrica e gas naturale (Euro 79.220) e ai minori rimborsi assicurativi, riaddebiti di utenze a terzi e sopravvenienze attive inferiori per complessivi Euro 34.418. Si precisa che non sono presenti ricavi di entità o incidenza eccezionali.

26) Acquisti di materie prime e materiali vari

Euro	I SEM. 2024	I SEM. 2023	Variazione
Merci gestione Hotel	448.660	423.638	25.022
Materiali di consumo	181.352	74.043	107.309
Materiale di pulizia	26.784	32.283	-5.499
Cancelleria	13.386	11.482	1.904
Beni di costo < Euro 516,46	24.856	15.853	9.003
Totale	695.038	557.300	137.738

La variazione degli acquisti di merci e materiali vari è strettamente correlata all'andamento dei ricavi delle vendite, di cui alla precedente Nota 24.

28) Costi per servizi

La voce, pari a Euro 22.029.374, rileva un incremento di Euro 3.773.114 rispetto al primo semestre 2023 (Euro 18.256.260) principalmente per effetto dei maggiori costi per l'acquisizione di camere relative al servizio di Crew accommodation (+Euro 3.221.138) e delle consulenze inserite dopo la quotazione (+ Euro 453.756), inoltre è stata fatta una riclassifica delle spese per servizi bancari che nel semestre 2023 era stati collocati negli oneri finanziari.

Euro	I SEM. 2024	I SEM. 2023	Variazione
Costi alberghi e acquisti agenzia	19.030.378	15.809.240	3.221.138
Spese di pulizia/lavanderia	680.397	700.261	(19.864)
Consulenze	802.476	348.720	453.756
Utenze varie	495.090	464.931	30.159
Manutenzione impianti, fabbricati, ecc	127.628	120.158	7.470
Consulenze operative	135.734	229.565	(93.831)
Compensi amministratori e sindaci	161.446	85.687	75.759
Assicurazioni	87.452	70.457	16.995
Viaggi	44.327	26.431	17.896
Spese telefoniche	31.208	22.470	8.738
Compensi ODV e Comitato Benefit	15.659	14.067	1.592
Canoni di assistenza tecnica	6.028	4.863	1.165
Spese per automezzi	5.301	3.259	2.042
Spese di rappresentanza	1.495	1.247	248
Spese postali e di affrancatura	3.152	206	2.946
Trasporti	338	642	(304)
Altri servizi	236.516	212.797	23.719
Subtotale	21.864.626	18.115.001	3.749.625
Spese servizi bancari	164.748	141.259	23.489
Totale	22.029.374	18.256.260	3.773.114

L'andamento dei Costi per servizi è strettamente correlato all'andamento dei Ricavi delle vendite, di cui alla precedente Nota 23.

29) Costi per il personale

Euro	I SEM. 2024	I SEM. 2023	Variazione
Salari e stipendi	2.341.701	1.922.164	419.537
Oneri sociali	722.063	602.755	119.308
Trattamento di fine rapporto	136.409	126.961	9.448
Altri costi	61.803	24.149	37.654
Totale	3.261.976	2.676.029	585.947

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, ha subito, rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	I SEM. 2024	I SEM. 2023	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Quadri	17	12	5
Impiegati	71	67	4
Altri	89	79	10
Totale	178	159	19

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore Turismo.

30) Ammortamenti

Gli ammortamenti rilevati nel corso del primo semestre 2024 ammontano a Euro 999.043 (Euro 953.827 nel corrispondente periodo del precedente esercizio) e risultano così composti:

Euro	I SEM. 2024	I SEM. 2023	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni materiali	200.321	182.833	17.488
Ammortamento immobilizzazioni materiali <i>rent to buy</i>	113.865	100.331	13.534
Ammortamento del diritto d'uso IFRS 16	684.320	662.075	22.245
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	537	8.587	-8.050
Totale	999.043	953.827	45.216

Le quote di ammortamento riconducibili al *rent to buy* e al diritto d'uso IFRS 16 (Euro 798.185) registrano un lieve incremento rispetto al corrispondente semestre del precedente esercizio (Euro 762.406). La ragione di tale variazione è ascrivibile all'inserimento delle nuove strutture alberghiere che, se pur in piccola parte, hanno fatto registrare questo aumento.

31) Accantonamenti e altre svalutazioni

Sono stati rilevati accantonamenti nel semestre pari a Euro 50.

32) Altri costi operativi

Gli Altri costi operativi del semestre sono pari a Euro 409.199 (Euro 341.258 nel corrispondente periodo del precedente esercizio) e si dettagliano come segue:

Euro	I SEM. 2024	I SEM. 2023	Variazione
Affitti passivi locali	83.610	74.400	9.210
Affitti diversi	25.082	6.849	18.233
Noleggi	41.168	26.376	14.792
IMU	3.400	3.159	241
Penalità	4.421	2.984	1.437
Licenze d'uso software	122.261	76.672	45.589
Imposte e tasse	66.340	9.231	57.109
Altri oneri di gestione	62.917	141.585	-78.668
Totale	409.199	341.258	67.941

33) Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari del semestre sono pari a Euro 209.275 (Euro 167.007 nel corrispondente periodo del precedente esercizio) la riduzione sugli oneri bancari è dovuta principalmente ad una diversa riclassifica delle commissioni bancarie e delle commissioni su fidejussioni bancarie nei costi per servizi, risultano essere così composti:

Euro	I SEM. 2024	I SEM. 2023	Variazione
Interessi passivi verso banche	37	2	35
Interessi passivi su mutui e altri finanziamenti	101.345	47.651	53.694
Oneri bancari	22.359	36.957	-14.598
Oneri finanziari da costo ammortizzato	31.937	32.984	-1.047
Oneri finanziari IFRS 16	52.615	42.920	9.695
Altri interessi passivi	982	6.494	-5.512
Totale	209.275	167.007	42.268

Nel corso del periodo non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

34) Proventi finanziari

I proventi finanziari del semestre sono pari a Euro 399.110 (Euro 8.090 nel corrispondente periodo del precedente esercizio) e si dettagliano come segue:

Euro	I SEM. 2024	I SEM. 2023	Variazione
Interessi su depositi bancari e postali	28.377	5.829	22.548
Proventi finanziari da costo ammortizzato (Rent to Buy)	369.417		369.417
Interessi attivi verso clienti	1.316	2.261	-945
Totale	399.110	8.090	391.020

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

Nel corso del primo semestre 2024 è stata rilevata una perdita netta pari a Euro 354 (perdita netta pari a Euro 227 nel corrispondente periodo del precedente esercizio).

37) Svalutazione partecipazioni

La voce, pari ad Euro 9.000, si riferisce alla svalutazione della partecipazione in Panfilia Impresa sociale (attività messa in liquidazione a partire dal 27 febbraio 2024).

36) Imposte

Le imposte sul reddito del periodo sono pari a Euro 189.684 e si decrementano, rispetto al primo semestre 2023, di 96.158 Euro essenzialmente per il minor risultato ante imposte. Il tax rate del periodo si attesta al 35,3 %.

Euro	I SEM. 2024	I SEM. 2023	Variazione
Imposte correnti - IRES	128.761	104.257	24.504
Imposte correnti - IRAP	90.307	214.429	-124.122
Imposte differite - IRES	-	-	0
Imposte anticipate - IRES	-29.384	-32.844	3.460
Totale	189.684	285.842	-96.158

Le imposte differite nette, pari a -29.384 Euro, registrano una variazione negativa e riflettono principalmente l'effetto fiscale, di competenza del periodo, degli ammortamenti che sono stati calcolati sui beni valutati al Fair Value in base alle previsioni dello IAS 16.

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

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

Prospetto di riconciliazione tra onere fiscale teorico e di bilancio	I SEM. 2024		
Risultato prima delle imposte	362.653		
Onere fiscale teorico		24%	87.037
<u>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi</u>			
<u>Differenze fiscali su piani a benefici definitivi</u>	23.951		
<u>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi</u>			
Compensi amministratori non corrisposti nel periodo			
<u>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</u>			
<u>Ammortamenti beni iscritti al Fair Value</u>	124.872		
Quota deducibile spese di manutenzione 2024	- 731		
<u>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi</u>			
Quota indeducibile spese telefoniche	7.105		
Spese gestione autovetture	53.181		
Svalutazione delle partecipazioni non deducibili	9.000		
Altri costi e spese non deducibili	57.870		
Quote ammortamento fiscale avviamento	-39.900		
Deducibilità Irap pagata	-61.496		
Imponibile fiscale	536.506		
Utilizzo perdite esercizi precedenti	-		
Imposte correnti sul reddito di esercizio		24%	128.761
Imposte differite			
Imposte differite	29.384		
Imposte (anticipate) imputate direttamente a Stato Patrimoniale	5.746		
Irap dell'esercizio			90.307
Imposte sostitutive	-		
Imposte esercizi precedenti	-		
Imposte dell'esercizio			189.684

38) Note esplicative al Rendiconto finanziario

La liquidità generata dalla gestione corrente nel periodo è pari a Euro 6.084.634 dovuta all'effetto combinato di quanto segue:

- l'**attività operativa** ha generato risorse finanziarie per Euro 3.775.555, in particolar modo riferibili all'incremento dei debiti commerciali, dei debiti diversi e del fondo per piani a benefici differiti ex IAS 19, nonché dalla riduzione dei crediti diversi, in parte mitigati dall'incremento dei crediti commerciali;
- l'**attività di investimento** ha assorbito risorse finanziarie per Euro 7.513.453, riferibili principalmente ai rami alberghieri acquisiti nel corso del semestre;
- l'**attività di finanziamento** ha generato risorse finanziarie per Euro 9.822.532, principalmente per effetto di: (i) incremento dei debiti verso banche e degli altri finanziamenti (Euro 5.344.666); (ii) incremento dei debiti IFRS 16 e *rent to buy* per complessivi Euro 4.530.749 a seguito dei nuovi investimenti effettuati.

Pertanto, le attività operative e di finanziamento hanno generato risorse finanziarie complessive di Euro 13.616.837, le quali sono state in parte utilizzate per ampliare il business principale e, in parte, hanno aumentato la liquidità a disposizione.

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

a) Fidejussioni e altre garanzie prestate

Al 30 giugno 2024 la Società ha rilasciato le seguenti garanzie:

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

b) Impegni di acquisto

La Società ha sottoscritto contratti di acquisto di ramo azienda, uno con decorrenza 01/02/2019, del valore complessivo di Euro 600.000, di cui al 30/6/2024 totalmente versati; uno con decorrenza dal 1/02/2021 per un importo di Euro 100.000, totalmente versato al 30/06/2024; uno a partire dal 1/06/2021 per l'importo di Euro 800.000, di cui al 30/06/2024 ne sono stati versati Euro 510.000 come da accordi contrattuali; infine uno a partire dal 30 Aprile 2024 per l'importo di 180.000, di cui al 30/06/2024 ne sono stati versati Euro 90.000.

40) Passività potenziali

Alla data di redazione del presente bilancio intermedio al 30 giugno 2024 non si rilevano passività potenziali che possano impattare sui saldi economici, finanziari e patrimoniali ivi riportati.

41) 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.

Società controllate	Crediti finanziari	Debiti finanziari	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Costi	Ricavi
Panfilia impresa sociale	10.000	-	-	-	-	-

L'importo di Euro 10.000 fa riferimento a un prestito infruttifero di interessi teso a finanziare la società Panfilia Impresa Sociale.

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

Parte correlata	Crediti finanziari	Debiti finanziari	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Costi	Ricavi
Xenia Balkan (Albania)	-	-	-	-	70.783	-
Phi Srl	73.617					
Thot S.r.l.	-	-	260.572	-	-	-

Il credito verso la controllante Phi Srl verrà estinto entro la fine dell'anno 2024 mentre quello verso la parte correlata Thot Srl entro la fine del 2025.

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

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi maturati nel primo semestre 2024 e spettanti agli amministratori e all'organo di controllo:

Organo	I SEM. 2024
Consiglio di Amministrazione	145.446
Collegio Sindacale	16.000
Società di revisione	10.000

43) Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

La Società non ha sottoscritto accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che comportino ulteriori impegni e/o passività potenziali ulteriori a quelle descritte nella precedente Nota 36.

44) Informazioni ex art.1, comma 5 della legge 4 agosto 2017, n. 124

Ai sensi della Legge n. 124/2017 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.

45) Categorie di azioni emesse dalla società

Il Capitale sociale è composto da 3.219.000 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,50 (zero cinquanta).

46) Dettagli sugli strumenti finanziari emessi dalla società

La Società non ha emesso strumenti finanziari alla data del 30 giugno 2024. Come specificato nella Nota 6 e a cui si rimanda, esistono invece strumenti finanziari derivati sottoscritti a copertura del rischio tasso di interesse relativamente ad una serie di finanziamenti bancari sottoscritti da Xenia nel 2020.

47) Fatti intervenuti dopo la chiusura del periodo

In data 5 luglio 2024 la società ha ricevuto la comunicazione di riconoscimento da parte del MISE, del credito d'imposta sui costi di quotazione per l'importo di € 456.722,86.

La Società ha aperto il nuovo Albergo 4 Stelle Phi Hotel HOMY Druento alle porte di Torino (Comune di Druento).



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 di revisione contabile limitata del bilancio intermedio

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

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio intermedio, costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 30 giugno 2024, dell'utile/(perdita) e delle altre componenti del conto economico complessivo e delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2024. Gli amministratori della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit sono responsabili per la redazione del bilancio intermedio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio intermedio sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto in conformità all'International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". La revisione contabile limitata del bilancio intermedio consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della Società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità agli International Standards on Auditing e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio intermedio.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che l'allegato bilancio intermedio della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2024, non fornisca una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, del risultato economico e dei flussi di cassa della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Pescara, 24 settembre 2024

KPMG S.p.A.


Giovanni Giuseppe Coci
Socio