



RELAZIONE SEMESTRALE FINANZIARIA

30 GIUGNO 2025

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 2025

Corporate Governance	2
Premessa	3

Relazione sulla gestione semestrale al 30 giugno 2025

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 2025

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 2025	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 Fulvia Tesio Vanessa Sobrero Ermando Bozza Giulio Caso Stefano Crocetta Francesco Amicucci Cristina Sgubin
<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 2025 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 2024 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 un'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**; Bra (CN) con denominazione **Phi Hotel Cavalieri**; Druento (TO) con denominazione **Phi Hotel Homy Druento**; Nembro (BG) con denominazione **Phi Hotel Piajo**; Asti con denominazione **Phi Hotel Palio** e Nembro (BG) con denominazione **Phi Apartments Bergamo** (acquisito in giugno 2025 con apertura dal 15/09/2025).

La presente Relazione finanziaria semestrale è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 19 settembre 2025.

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

Nel corso del primo semestre del 2025 si è osservato un sostanziale mantenimento dei trend positivi del settore turistico alberghiero e nei segmenti in cui la Società è attiva. Tutti i business di Xenia hanno registrato incrementi significativi nei ricavi e - in particolare - hanno trovato attuazione le prime operazioni M&A e di rimodulazione dei business previsti nel piano industriale presentato a Gennaio 2025.

Sul fronte dei Ricavi la Società è in linea con le proprie previsioni per il primo semestre dell'anno e, allo stesso modo, ha consolidato tre nuove Operazioni per il proprio gruppo alberghiero Phi Hotels e sottoscritto alcuni importanti contratti per la linea di business Accommodation.

Il modello di business si riconferma come strutturalmente adatto alle evoluzioni che il settore sta vivendo e che certamente continueranno a caratterizzare il percorso futuro dei servizi di viaggio e alberghieri.

La Società, tuttavia, aveva già nel 2024 previsto una prima stabilizzazione dei trend di Crescita del settore avviati da dopo il Covid e, per tali ragioni, con il proprio piano industriale ha progettato, ed ora sta realizzando, un proprio posizionamento nel Mercato che già nel breve e medio termine potrà risultare

particolarmente interessante e che intercetta market in forte evoluzione.

L'aspetto del rendimento, anch'esso sostanzialmente in linea con le previsioni nel primo semestre, con l'accelerazione dell'execution del piano, potrebbe dover programmare una diversa evoluzione nel breve periodo. La probabile evoluzione di alcune Operazioni ancora in verifica e particolarmente importanti, potrebbe consentire da una parte una più rapida realizzazione del Piano e dall'altra suggerire una prudente rielaborazione del timing nell'evoluzione della redditività.

Si osserva un rinnovato dinamismo competitivo nel quale la Società ipotizza di cogliere nuovi spunti e sfide e dove potranno nascere anche opportunità di cooperazione e partnership di grande interesse.

Con la consueta prudenza che caratterizza la Società, si conclude che il primo Semestre del 2025, pur pagando il previsto prezzo conseguente all'importante piano di sviluppo e investimenti, conferma il percorso individuato nel piano industriale 2025-2028. Vi sono anche aree di miglioramento sulle quali la Società sta già operando con focus specifici come la redditività la quale, pur nel consistente contesto di sviluppo per linee esterne e investimenti, dovrà portarsi ai livelli previsti pur in un timing che potrebbe aver bisogno di rimodulazioni.

Del resto, lo stesso piano industriale della Società ha ampiamente argomentato quanto la crescita di valore in arco di piano, fosse un obiettivo irrinunciabile del progetto aziendale. Per tali ragioni, ogni elemento costitutivo della fisiologia di Xenia, dovrà contribuire - senza che ciò possa minimamente sacrificare gli altri obiettivi - a tale orizzonte.

Ricavi

I ricavi di Xenia del primo semestre 2025 ammontano a Euro 33,35 milioni, in aumento del 21,36% rispetto all'analogo periodo del 2024(Euro 27,48 milioni).

L'analisi dei ricavi totali del periodo ripartiti per linea di business in confronto al primo semestre 2025 è la seguente:

(migliaia di euro)	H1 2025	H1 2024	Δ	Δ%
Accommodation	23.547	21.239	2.308	10,87%
Hôtellerie	9.286	5.771	3.515	60,91%
Distribuzione GDS	496	437	59	13,50%
Altri ricavi non operativi	26	38	-13	-34,21%
Totale Ricavi	33.355	27.485	5.862	21,33%

L'EBITDA di Xenia del primo semestre 2025 è positivo per circa Euro 860 mila, in riduzione rispetto all'analogo periodo del 2024 (positivo per Euro 1.181 mila):

(migliaia di euro)	EBITDA H1 25	EBITDA H1 24	Variazione
Ricavi delle vendite	33.329	27.447	5.882
Altri ricavi e proventi	26	38	-12
Costi esterni	-27.295	-23.042	-4.253
Valore Aggiunto	6.060	4.443	1.617
Costi del personale	5.200	3.262	1.938
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	860	1.181	-321

L'EBITDA ha assorbito l'execution del piano e, nel primo semestre, consolida valori fisiologicamente in linea con gli effetti di tali circostanze. Rispetto allo stesso periodo del 2024 presenta circa 321 mila Euro in meno.

Nel primo semestre dell'esercizio in corso, i **costi operativi** ammontano a Euro 33.9 mila, in aumento del 24,02% rispetto ai primi sei mesi dell'anno precedente. All'interno di questa voce rilevano:

- i costi per servizi, pari nel periodo a Euro 25.428mila, sono in prevalenza relativi ad acquisti di servizi hospitality del travel specialistico. Tali costi di natura prettamente variabile, si sono incrementati proporzionalmente ai maggiori volumi di vendita di tutte le linee di Business che ne hanno fatto registrare nel periodo un incremento pari a circa Euro 3.398 mila;
- i costi per il personale, pari a Euro 5.200 mila, presentano una variazione in aumento di circa Euro 1.938 mila rispetto al primo semestre 2024 dovuti principalmente all'inserimento di nuovo personale a seguito dell'inserimento dei nuovi Hotels avvenuto sia nel 2024 che nei primi mesi del 2025;
- i costi per gli acquisti di materie prime e materiali vari, pari a Euro 1.331 mila, allo stesso modo si caratterizzano per un incremento di circa Euro 636 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 2024;
- gli ammortamenti, pari a Euro 1.367 mila (Euro 1.094 mila riferibili al ROU degli assets Phi Hotels in affitto, Euro 273 mila agli assets materiali di proprietà di Xenia), risultano in aumento di circa Euro 368 mila rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente, principalmente per effetto dell'acquisizione dei rami d'azienda delle strutture Alberghiere;

- gli altri costi operativi, pari a Euro 617mila, presentano anch'essi un incremento pari a circa Euro 208 mila rispetto allo stesso periodo del 2024.

Il **Risultato operativo lordo (EBITDA)** è positivo per Euro 860 mila (2,6% dei ricavi), in riduzione rispetto al medesimo margine del primo semestre del 2024 positivo per Euro 1.181 mila (4,3% dei ricavi).

Includendo anche l'effetto degli ammortamenti sopra descritti, il **Risultato operativo netto** è negativo per Euro 507 mila e risulta in riduzione di circa Euro 690 mila rispetto al medesimo periodo dello scorso anno. Il dato è fisiologico e coerente con la puntuale concentrazione di costi straordinari nel semestre dovuti all'accelerazione del processo acquisitivo e al relativo incremento degli oneri finanziari. I Ricavi dei nuovi business sono in linea con le previsioni per quanto disallineati rispetto ai costi per acquisizione che sono sempre anticipati rispetto alla generazione del revenue.

Gli **oneri finanziari netti** del periodo ammontano a Euro 456 mila (di cui Euro 239 mila riferibili principalmente ad oneri bancari ed Euro 217 mila ad oneri finanziari ex IFRS 16).

Le **imposte** stimate del periodo sono a credito per Euro 157 mila, 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 2025, pari ad Euro 31.030 mila, è in aumento di circa Euro 5.744 mila rispetto a quello del 31 dicembre 2024, pari Euro 25.286 mila. L'aumento del saldo è dovuto prevalentemente alle nuove acquisizioni di Hotel che hanno comportato (i) l'incremento di Euro 2.080 mila delle immobilizzazioni materiali, (ii) l'aumento di Euro 3.216 mila per i diritti d'uso su locazione rami d'azienda IFRS16, e l'importo di Euro 250 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 2025 dell'importo di Euro 2.375 mila, la Società non ha ritenuto significativo procedere all'aggiornamento dell'*impairment test* già effettuato al 31.12.2024 e che sarà oggetto di aggiornamento in sede di chiusura dell'esercizio 2025.

ATTIVITÀ CORRENTI

La voce complessivamente pari al 30 giugno 2025 a Euro 32.433 mila (a fronte di Euro 22.641 mila al 31 dicembre 2024) accoglie prevalentemente l'esposizione creditoria principalmente nei confronti dei clienti dei vari Business che ha registrato nel periodo un incremento di circa Euro 3.220 mila anche per effetto dell'aumento del fatturato.

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto al 30 giugno 2025 ammonta ad Euro 5.225 mila, riportando una perdita per il periodo infrannuale al 30 giugno 2025 pari a Euro 806 mila.

PASSIVITÀ NON CORRENTI

La voce complessivamente pari al 30 giugno 2025 a Euro 31.934 mila (a fronte di Euro 19.755 mila al 31 dicembre 2024) accoglie prevalentemente il valore dei debiti verso banche per finanziamenti concessi per un importo residuo di Euro 14.192 mila, i debiti per IFRS 16 per Euro 8.150 mila e Rent to Buy per Euro 7.967.

PASSIVITÀ CORRENTI

La voce complessivamente pari al 30 giugno 2025 ad Euro 26.303 mila (a fronte di Euro 22.090 mila al 31 dicembre 2024) accoglie prevalentemente il valore dei debiti commerciali per Euro 18.170 mila che registrano un aumento di circa Euro 2.417 mila per effetto dei maggiori volumi rilevati alla data di

riferimento della presente Relazione, e per un importo di circa Euro 349 mila per l'aumento dei debiti verso Istituti di credito.

Situazione patrimoniale-finanziaria riclassificata al 30 giugno 2025

ATTIVO	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	2.375.494	2.125.494	250.000
Immobilizzazioni materiali nette	28.376.139	23.079.993	5.296.146
Partecipazioni e altre attività non correnti	278.112	80.267	197.846
Capitale immobilizzato	31.029.745	25.285.753	5.743.992
Rimanenze di magazzino	191.026	108.980	82.046
Crediti commerciali e altri	18.628.239	14.677.406	3.950.833
Attività d'esercizio a breve termine	18.819.264	14.786.386	4.032.878
CAPITALE INVESTITO	49.849.010	40.072.139	9.776.870

PASSIVO	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti commerciali	18.170.137	15.752.737	2.417.400
Debiti tributari	213.526	260.110	(46.584)
Altre passività correnti	3.066.515	1.749.657	1.316.858
Passività operative a breve	21.450.178	17.762.505	3.687.673
Capitale d'esercizio netto	(2.630.914)	(2.976.119)	345.206
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.104.392	1.021.986	82.407
Fondo imposte differite/Fondo rischi ed oneri	260.728	288.821	(28.093)
Altre passività a medio e lungo	260.137	194.470	65.667
Passività operative a medio lungo termine	1.625.257	1.505.277	119.980
Patrimonio netto	5.225.375	6.081.937	(856.562)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(8.760.800)	(3.658.157)	(5.102.643)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	30.309.000	18.380.575	11.928.425
Mezzi propri e indebitamento finanz. Netto	26.773.574	20.804.357	5.969.217
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	49.849.010	40.072.139	9.776.870

Il Capitale investito è in aumento di Euro 9.777 mila per effetto principalmente delle immobilizzazioni materiali e diritti d'uso su locazioni IFRS16.

TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Attività finanziarie a breve termine	-	-	-
Attività finanziarie a breve termine (A)	-	-	-
Depositi bancari	13.582.582	7.793.889	5.788.693
Denaro e altri valori in cassa	31.197	60.746	(29.548)
Disponibilità liquide (B)	13.613.779	7.854.634	5.759.145
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	2.949.337	2.599.882	349.455
Quota a breve di finanziamenti	-	140.000	(140.000)
Quota a breve di debiti IFRS16	1.628.641	1.312.393	316.249
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy</i>	275.000	275.000	0
Debiti finanziari a breve termine (C)	4.852.979	4.327.275	525.704
Posizione finanziaria netta a b.t. (D=C-B-A)	8.760.800	3.527.360	5.233.441
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	14.192.047	4.735.283	9.456.764
Quota a lungo di finanziamenti	-	-	-
Quota a lungo di debiti IFRS16	8.149.526	5.468.419	2.681.106
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy</i>	7.967.427	8.046.077	(78.650)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine (E)	30.309.000	18.249.779	12.059.220
Posizione finanziaria netta (F=D+E)	21.548.199	14.722.420	6.825.779

La Posizione Finanziaria Netta (d'ora in poi anche PFN) al 30 giugno 2025 è pari a Euro 21.548 mila. L'incremento di Euro 6.826 mila registrato nel periodo è principalmente ascrivibile alla variazione in aumento dei debiti finanziari a medio lungo termine e per l'inserimento dei due Hotel che hanno portato ad un incremento delle quote dei debiti IFRS16.

TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (AFTER LEASE)	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Attività finanziarie a breve termine	-	-	-
Attività finanziarie a breve termine (A)	-	-	-
Depositi bancari	13.582.582	7.793.889	5.788.693
Denaro e altri valori in cassa	31.197	60.746	(29.548)
Disponibilità liquide (B)	13.613.779	7.854.634	5.759.145
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	2.949.337	2.599.882	349.455
Quota a breve di finanziamenti	-	140.000	(140.000)
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy</i>	275.000	275.000	0
Debiti finanziari a breve termine (C)	3.224.337	3.014.882	209.455
Posizione finanziaria netta a b.t. (D=C-B-A)	10.389.442	4.839.752	5.549.690
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	14.192.047	4.735.283	9.456.764
Quota a lungo di finanziamenti	-	-	-
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy</i>	7.967.427	8.046.077	(78.650)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine (E)	22.159.474	12.781.360	9.378.114
Posizione finanziaria netta (F=D+E)	11.770.032	7.941.608	3.828.424
EBITDA After Lease	(45.996)	1.398.327	(1.444.323)

Escludendo gli effetti contabili derivanti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16, la PFN After Lease risulta pari ad Euro 11.770 mila, in incremento di Euro 3.828 mila rispetto alla situazione al 31 dicembre 2024, principalmente per effetto dell'incremento dei debiti finanziari a medio lungo termine per Euro 9.457 mila.

Eventi rilevanti verificatisi nel corso del periodo

Nel corso del periodo la Società:

- ha acquisito le seguenti strutture alberghiere:
- dal 1° febbraio 2025 il Phi Hotel Pajò a Nembro (BG);
- dal 5 giugno 2025 il Phi Hotel Palio ad Asti.
- ha sottoscritto il Contratto per il nuovo Phi Apartments Bergamo a Nembro (BG).

Ha inoltre conseguito/rinnovato le seguenti certificazioni:

- certificazione ISO 37001:2016 per il Sistema di Gestione per la Prevenzione della Corruzione;
- certificazione ISO/IEC 27001 per il Sistema di Gestione della Sicurezza delle Informazioni;
- certificazione ISO 14001:2015 per il Sistema di Gestione Ambientale con estensione ai siti Phi Hotel Milano e Phi Hotel Bologna;

- il Rating ESG 2025 con Cerved Rating Agency, confermando lo score "BBB".

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 materi 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	15.763.749
Totale debito residuo tasso variabile	15.763.749

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.:

30.06.2025	0-6 mesi	7-12 mesi	1-5 anni	>5 anni	Totale
Finanziamenti bancari a breve termine	2.941.977	1.384.995			4.326.972
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine			11.803.695	1.010.716	12.814.412
Altri debiti finanziari a breve termine					-
Altri debiti finanziari a medio-lungo termine					-
Debiti verso fornitori	18.170.137				18.170.137
Debiti finanziari per leasing IFRS16	805.215	823.427	5.502.528	2.646.998	9.778.167
Debiti finanziari per Rent to buy	118.750	118.750	8.004.927	-	8.242.427
Totale	22.036.079	2.327.172	25.311.150	3.657.714	53.332.115

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 2025. 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 2025 ed è rappresentato da n. 3.219.000 azioni ordinarie del valore nominale di 0.5 (zero cinquanta) 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

Al momento dell'approvazione del presente Bilancio Semestrale, la Società ritiene di confermare le proiezioni del piano al 2028 e possibile che l'Esercizio 2025 possa concludersi secondo le proprie previsioni relativamente ai Ricavi e all'Execution della parte di piano programmato per il 2025, con un contestuale riposizionamento della redditività la quale potrebbe risultare più contenuta per effetto della fisiologica dinamica acquisitiva e di consolidamento delle sinergie.

Potrebbero anche aprirsi opportunità di ordine più industriale alle quali la Società ora può guardare con un diverso interesse, per quanto, al momento, non sono allo studio specifici casi.

Guardiagrele, 19.09.2025

Il Presidente del C.d.A.

Ercolino Ranieri



BILANCIO INTERMEDIO AL 30 GIUGNO

Situazione patrimoniale-finanziaria

ATTIVITÀ	Note	30/06/2025	31/12/2024
Immobilizzazioni Materiali	1	16.822.238	14.742.483
Diritti d'uso su locazioni IFRS 16	1	11.553.901	8.337.510
Avviamento	2	2.375.494	2.125.494
Altre Immobilizzazioni Immateriali	3	-	-
Partecipazioni	4	5.000	5.000
Crediti verso controllate e collegate	5	43.617	43.617
Imposte differite attive	6	217.275	
Altre attività non correnti	7	12.221	31.650
Totale attività non correnti		31.029.745	25.285.753
Rimanenze	8	191.026	108.980
Crediti commerciali	9	15.103.817	11.883.445
Crediti verso controllanti		-	-
Crediti tributari	10	782.983	1.797.910
Altre attività correnti	11	2.741.439	996.051
Disponibilità liquide	12	13.613.779	7.854.634
Totale Attività correnti		32.433.043	22.641.020
TOTALE ATTIVITA'		63.462.789	47.926.773

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	Note	30/06/2025	31/12/2024
Patrimonio netto			
Capitale sociale	14a	1.609.500	1.609.500
Riserva legale	14b	450.383	450.383
Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	14c	-76.091	-69.630
Riserva da rideterminazione IAS 16	14d	1.687.663	1.687.663
Altre riserve	14d	2.359.864	2.227.167
Perdite es. precedenti portate a nuovo	14e	-	-
Utile (Perdita) d'esercizio		-805.944	176.855
PATRIMONIO NETTO		5.225.375	6.081.937
Passività non correnti			
Fondo Trattamento di fine rapporto	15	1.104.392	1.021.986
Fondi rischi e oneri	16	21.824	23.877
Debiti finanziari verso istituti di credito	17	14.192.047	4.735.283
Debiti finanziari per rent to buy		7.967.427	8.046.077
Debiti finanziari per locazioni IFRS 16	18	8.149.526	5.468.419
Altri debiti finanziari	19	-	-
Imposte differite passive	7b	260.728	288.821
Altre passività non correnti	20	238.313	170.593
Totale Passività non correnti		31.934.257	19.755.056
Passività correnti			
Debiti commerciali	21	18.170.137	15.752.737
Debiti verso istituti di credito	17	2.949.337	2.599.882
Debiti finanziari per rent to buy		275.000	275.000
Debiti finanziari per locazioni IFRS 16	18	1.628.641	1.312.393
Altri debiti finanziari	19	-	140.000
Debiti tributari	22	213.526	260.110
Altre passività correnti	23	3.066.515	1.749.657
Totale passività correnti		26.303.157	22.089.780
TOTALE PASSIVITA'		63.462.789	47.926.773

Conto economico e Conto economico complessivo

Conto economico	Note	I SEM. 2025	I SEM. 2024
Ricavi delle vendite	24	33.329.075	27.447.466
Altri ricavi e proventi	25	25.550	38.003
Ricavi totali		33.354.625	27.485.469
Acquisti di materie prime e materiali vari	26	1.330.740	695.038
Variazione delle rimanenze di materie prime	27	-80.852	-91.382
Costi per servizi	28	25.427.866	22.029.374
Costi per il personale	29	5.200.252	3.261.976
Ammortamenti	30	1.366.900	999.043
Accantonamenti e altre svalutazioni	31	450	50
Altri costi operativi	32	616.801	409.199
Costi operativi		33.862.158	27.303.298
Risultato operativo		-507.533	182.171
Oneri finanziari	33	-456.202	-209.275
Proventi finanziari	34	2.618	399.110
Utili/perdite derivanti da transazioni in valuta estera	35	-1.621	-354
Svalutazione Partecipazione	37	-	-9.000
Risultato prima delle imposte		-962.738	362.652
Imposte	36	-156.794	189.684
Utile (perdita) di periodo		-805.944	172.968

Conto economico complessivo	Note	I SEM. 2025	I SEM. 2024
Utile (perdita) di periodo		-805.944	172.968
Componenti che non saranno successivamente riclassificate a conto economico:			
Utili/perdite attuariali su piani a benefici definiti		8.502	-23.950
Effetto fiscale		-2.040	5.748
Utili/perdite strumenti finanziari di copertura			-
Componenti del conto economico complessivo		6.461	-18.202
Risultato di periodo complessivo		-799.482	154.766

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve utili/perdite attuariali per piani a benefici definiti	Riserva rideterm. IAS 16	Altre riserve	Perdite esercizi precedenti	Utile (perdita) di periodo	Patrimonio netto
31/12/2024	1.609.500	450.383	-69.630	1.687.664	2.227.167	0	176.855	6.081.939
Risultato complessivo dell'esercizio								
Allocazione del risultato es. precedenti					151.862		-176.855	-24.993
Variazione FV strumenti finanziari derivati					-17.376			-17.376
Altre movimentazioni			-6.461		-20			-6.481
Destinazione utile d'esercizio alla PCDP					-1.769			-1.769
Utile/(perdita) del periodo							-805.944	-805.944
Totale risultato complessivo del periodo	0	0	-6.461	0	132.696	0	-982.798	-856.563
30/06/2025	1.609.500	450.383	-76.091	1.687.664	2.359.863	0	-805.944	5.225.376

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve utili/perdite attuariali per piani a benefici definiti	Riserva rideterm. IAS 16	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		71.933			1.018.311	289.689	-1.436.652	-56.719
Variazione FV strumenti finanziari derivati								0
Altre movimentazioni			18.202					18.202
Destinazione utile d'esercizio alla PCDP					-14.366			-14.366
Utile/(perdita) del periodo							172.968	172.968
Totale risultato complessivo del periodo	0	71.933	18.202	0	1.003.945	289.689	-1.263.684	120.085
30/06/2024	1.609.500	450.383	-37.013	1.230.941	2.307.940	0	172.968	5.734.719

Rendiconto finanziario

Rendiconto finanziario	Note	I SEM 2025	I SEM 2024
Flusso monetario dell'attività operativa	38		
Utile (Perdita) di periodo		-805.944	172.968
Ammortamenti e svalutazioni/rivalutazioni:		1.366.900	1.008.093
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali</i>		1.366.900	1.007.506
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali</i>		-	537
Accantonamenti e svalutazioni		-	50
Proventi finanziari		-2.618	-399.110
Minusvalenze (plusvalenze) da cessione cespiti		3.229	25
Imposte sul reddito (escluse imposte anticipate/differite)		86.534	219.068
Oneri finanziari		456.202	209.275
Variazione delle imposte differite attive		-217.275	-32.220
Variazione delle imposte differite passive		-28.093	-23.636
Subtotale flusso monetario dell'attività operativa		858.935	1.154.463
Variazione dei crediti commerciali		-3.220.372	-896.075
Variazione delle rimanenze		-82.046	-91.382
Variazione nei debiti commerciali		2.417.400	1.353.027
Variazione nei crediti diversi		-730.461	1.519.894
Variazione nei debiti diversi		1.384.578	523.449
Variazione nel Fondo TFR		82.407	56.787
Totale flusso dell'attività operativa		710.441	3.620.163
(Oneri) proventi finanziari (pagati) incassati		-453.584	189.835
Imposte (pagate) incassate		-133.118	-34.443
Flusso netto dell'attività operativa		123.739	3.775.555
Flusso monetario derivante dall'attività di investimento	38		
Acquisizione di immobilizzazioni materiali		-2.510.105	-961.350
Acquisizione di immobilizzazioni materiali in Rent To Buy		0	-3.478.872
Incrementi (decrementi) immobilizzazioni materiali IFRS 16		-4.179.670	-2.436.003
Acquisizione di avviamento e altre immobilizzazioni immateriali		-250.000	-689.097
Vendita di immobilizzazioni materiali		23.500	6.000
Variazione nelle partecipazioni		0	
Variazione nelle attività finanziarie		19.429	45.869
Totale flusso derivante dall'attività di investimento		-6.896.846	-7.513.453
Flusso monetario derivante dall'attività di finanziamento	38		
Accensione (rimborsi) debiti verso banche		9.804.166	5.254.666
Accensione (rimborsi) altri finanziamenti		-140.000	90.000
Accensione (rimborsi) debiti Rent to buy		-78.650	3.047.880
Accensione (rimborsi) debiti finanziario per IFRS16		2.997.355	1.482.869
Incremento (riduzione) dei mezzi propri		-50.619	-52.882
Totale flusso derivante dall'attività di finanziamento		12.532.252	9.822.533
Variazione delle disp. liquide e dei mezzi equivalenti	38	5.759.144	6.084.635
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziale		7.854.634	6.864.972
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finale		13.613.778	12.949.607

Note illustrative al Bilancio intermedio al 30 giugno 2025

Principi contabili e criteri di rilevazione

Il Bilancio intermedio al 30 giugno 2025, 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 2024.

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 2024 (IAS/IFRS), ai quali si rinvia.

Base di preparazione

Il presente Bilancio intermedio al 30 giugno 2025:

- 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 2025 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. 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 2025.

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 2024 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.

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 2025 sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024, fatta eccezione

per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2025. 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 2025.

Principi contabili internazionali entrati in vigore a partire dal 1° gennaio 2025

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 2025.

Descrizione	Data di omologa	Pubblicazione in G.U.C.E.	Data di efficacia prevista dal principio
Modifiche allo IAS 21 "Effetti della mancanza di convertibilità di una valuta" (emesso agosto 2023)	18.12.2024	19.12.2024	01.01.2025

Nel corso dell'agosto 2023, lo IASB ha pubblicato delle modifiche allo IAS 21 "Effetti dei cambi di valuta estera", in risposta a situazioni in cui non è possibile convertire liberamente una valuta estera in un'altra a un tasso osservabile. Le modifiche forniscono linee guida su come determinare il tasso di cambio da utilizzare nelle operazioni contabili in caso di mancanza di convertibilità. Le modifiche sono applicabili a partire dagli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2025.

Le modifiche non hanno avuto impatti significativi sul bilancio intermedio al 30 giugno 2025 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 30/06/2025.

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
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
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, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7)	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 31/12/2024	Increm. / Decrem. per acquisti e cessioni	Incrementi IFRS 16	Costo storico 30/06/2025	F.do Amm.to a 31/12/2024	Amm.ti (Utilizzi) I sem 2025	F.do Amm.to 30/06/2025	Val. bilancio 31/12/2024	Val. bilancio 30/06/2025
Terreni	418.080			418.080	0		-	418.080	418.080
Fabbricati	13.578.661	223.622		13.802.283	1.497.136	172.257	1.667.323	12.081.525	12.134.961
Costruzioni leggere	9.003			9.003	5401	446	5.847	3.602	3.156
Diritti d'uso su locazioni IFRS 16 (Nota 1b)	12.683.388		4.179.670	16.863.058	4.345.878	963.279	5.309.157	8.337.510	11.553.901
Terreni e fabbricati	26.689.132	223.622	4.179.670	31.092.424	5.848.415	1.135.982	6.989.327	20.840.717	24.110.098
Impianti generici	19.651	-		19.651	19651		19.651	-	-
Impianti generici Phi Hotels	749.188	1.165.000		1.914.188	147.843	52.830	200.673	601.345	1.713.515
Impianti specifici Phi Hotels	407.636	-		407.636	138.109	24.257	162.366	269.527	245.270
Macchinari, apparec. e attrezza. varie	31.402			31.402	31402		31.402	0	0
Macchinari, apparec. e attrezza. varie (Phi Hotels)	80.874	790		81.664	48.554	10.075	58.629	32.320	23.035
Macchine d'ufficio elettr. ed elettroniche (Phi Hotels)	42.974	5.000		47.974	35.807	1.433	37.240	7.167	10.734
Arredamento	128.797	0,00		128.797	98400	3.856	102.256	30.397	26.541
Arredamento (Phi Hotels)	1.730.567	1.000.000		2.730.567	516.231	110.612	626.843	1.214.336	2.103.724
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	984	0,00		984	984		984	0	0
Autovetture	39.535	0		39.535	39.535		39.535	0	0
Autovetture (Phi Hotels)	6.410	10.000,00		16.410	5658	744	6.402	752	10.008
Attrezzatura	179.085	70.000		249.085	105.352	25.130	130.482	73.733	118.603
Macchine d'ufficio elettr. ed elettroniche	192.128	6.893		199.021	182.430	1.981	184.411	9.698	14.610
Altri beni	3.609.231	2.257.683	0	5.866.914	1.369.956	230.918	1.600.874	2.239.275	4.266.041
Totale immobilizzazioni materiali	30.298.363	2.481.305	4.179.670	36.959.338	7.218.371	1.366.900	8.583.201	23.079.993	28.376.139

2)Avviamento

Euro	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Avviamento	2.375.494	2.125.494	250.000
Totale	2.375.494	2.125.494	250.000

L'avviamento è relativo alle aziende alberghiere - site in Baranzate (MI), Correggio (RE), Bologna (BO), Ozzano dell'Emilia (BO), Cueno, Pescara e Brà (CN) a cui si è aggiunta la struttura alberghiera di Nembro (BG) inserita mediante contratto di acquisto di azienda a fine Gennaio 2025.

Come previsto dallo IAS 36, la Società provvederà a fine anno 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.

3)Altre immobilizzazioni immateriali

Le Altre immobilizzazioni immateriali hanno subito le seguenti movimentazioni nel semestre chiuso al 30 giugno 2025:

Descrizione	Costo storico 31/12/2024	Incrementi/ Decrementi	Costo storico 30/06/2025	F.do Amm.to 31/12/2024	Amm.ti I SEM. 2025	F.do Amm.to 30/06/2025	Valore bilancio 31/12/2024	Valore bilancio 30/06/2025
Marchio Xenia	479	-	479	479	-	479	-	-
Software per CED	-	-	-	-	-	-	-	-
Software (PHI Hotels)	5.280	-	5.280	5.280	-	5.280	-	-
Sviluppo Software	-	-	-	-	-	-	-	-
Concessioni, licenze, marchi e diritti	5.759	-	5.759	5.759	-	5.759	-	-

4)Partecipazioni

Euro	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Imprese controllate: Fondazione ITS	5.000	5.000	-
Imprese collegate: Panfilia impresa sociale			
Totale	5.000	5.000	

5)Crediti verso controllanti, controllate collegate

Euro	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Crediti verso società controllate e collegate	43.617	43.617	-
Totale	43.617	43.617	-

La voce, pari ad Euro 43.617, fa riferimento al credito relativo alla cessione delle quote della società Phi Hotelier Suisse deliberata dal CDA in data 31 marzo 2023.

7)Altre attività non correnti

Al 30 giugno 2025 le altre attività non correnti ammontano a Euro 12.221 (Euro 31.650 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. 23970503 e 23970508	07/08/2020	05/08/2026	5.093	312.500
MPS - CAP contratto num. 0222720	14/07/2020	31/12/2025	2.365	287.500
INTESA - IRS contratto num. 36079058	16/07/2020	16/07/2026	4.763	416.324
Totale			12.221	
BPER - contratto n. 5326133	30/01/2024	30/01/2028	-21.824	1.336.841
Totale:			-21.824	

8)Rimanenze

Euro	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Merci (gestione Hotel)	191.026	108.980	-82.046
Totale	191.026	108.980	-82.046

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 82.046.

9)Crediti commerciali

I Crediti commerciali al 30 giugno 2025 ammontano a Euro 15.103.817 (Euro 11.883.446 al 31.12.2024).

Euro	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Crediti correnti clienti	15.265.096	12.044.725	3.220.371
F.do svalutazione crediti verso clienti correnti	-161.279	-161.279	-)
Totale	15.103.817	11.883.446	3.220.371

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	30/06/2025	31/12/2024
Saldo iniziale	161.279	161.279
Accantonamenti	-	-
Utilizzi	-	-
Saldo finale	161.279	161.279

La ripartizione per area geografica non è significativa, in quanto l'attività nel corso del primo semestre 2025, si è svolta quasi interamente in Italia.

10)Crediti tributari

I crediti tributari sono pari a Euro 782.983 al 30 giugno 2025 (Euro 1.797.910 al 31 dicembre 2024) e sono dettagliati come segue:

Euro	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Credito IVA	699.437	1.636.351	-936.914
Altri	83.546	161.559	-78.013
Totale	782.983	1.797.910	-1.014.927

11) Altre attività correnti

Le altre attività correnti sono dettagliate nella seguente tabella:

Euro	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Risconti attivi	1.020.336	591.445	428.891
Acconti a fornitori	1.617.077	212.146	1.404.931
Crediti per cauzioni	71.327	70.314	1.013
Altri crediti	32.700	122.146	-89.446
Totale	2.741.439	996.051	1.745.388

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 32.700, è in diminuzione di Euro 89.447 rispetto al 31 dicembre 2024 per effetto del maggior importo di Note Credito da emettere.

12)Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono dettagliate nella seguente tabella:

Euro	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Depositi bancari e posta	13.582.582	7.793.888	5.788.694
Denaro e altri valori in cassa	31.197	60.746	-29.549
Totale	13.613.779	7.854.634	5.759.145

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	01/01/2025	Flussi finanziari netti	Transazioni non monetarie - Nuove	Transazioni non monetarie - Altre	30/06/2025
Debiti finanziari verso istituti di credito	6.754.851	-991.102	10.000.000		15.763.749
Altri debiti finanziari	140.000	-140.000	0		0
Totale passività finanziarie	6.894.851	-1.131.102	10.000.000	0	15.763.749
Finanziamenti verso soc. controllate	-	-	0	-	0
Finanziamenti verso soc. controllanti	43.617	-	-		43.617
Totale attività finanziarie	43.617	0	0	0	43.617

14) Patrimonio netto

La composizione del Capitale sociale e delle riserve di patrimonio netto al 30 giugno 2025 e al 31 dicembre 2024 è riportata nella seguente tabella:

Euro	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Capitale sociale	1.609.500	1.609.500	-
Riserva da sovrapprezzo azioni	1.687.664	1.687.664	-
Riserva legale	450.383	450.383	-
Altre riserve:			
- Riserva straordinaria	1.787.853	1.612.767	175.086
- Riserva IAS e altre riserve (FTA)	-1.356.393	-1.356.393	-
- Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	-76.091	-69.630	-6.461
- Riserva da differenza cambio Branch	1.773	1.793	-20
- Riserva strumenti finanziari derivati di copertura	-9.603	7.773	-17.376
- Riserve da rivalutazione		-	-
- Versamenti soci	257.000	257.000	-
- Riserva da rideterminazione IAS 16	1.313.882	1.313.882	-
Utili esercizi precedenti	365.352	390.343	-24.991
Risultato dell'esercizio	-805.943	176.855	-982.798
Totale	5.225.375	6.081.937	-856.562

La voce *Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti* presenta un saldo negativo pari a Euro 76.091 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	1.687.664	A, B	1.687.664	
Riserva legale	450.383	A, B	450.383	128.483
Altre riserve:				
- Riserva straordinaria	1.787.853	A, B, C	1.787.853	
- Riserva IAS e altre riserve (FTA)	-1.356.393			
- Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	-76.091			
- Riserva da differenza cambio Branch	1.773	B	1.773	1.774
- Riserva strumenti finanziari derivati di copertura	-9.603	B	-9.603	
- Versamenti soci	257.000	A, B	257.000	
- Riserva da rideterminazione IAS 16	1.313.882	B	1.313.882	
Utili esercizi precedenti	365.352	A,B,C	365.352	399.924
Totale	6.031.319		5.854.303	530.180
Quota non distribuibile	5.665.967			

(*) 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 1.104.392, in aumento rispetto al 31 dicembre 2024 di Euro 82.407.

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

Euro	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Saldo iniziale	1.021.985	845.627	176.358
Accantonamenti: "service cost" + "interest cost"	160.396	281.659	-121.263
Utili (perdite) attuariali	8.502	18.966	-10.464
Utilizzi e anticipi	-86.491	-124.267	37.776
Saldo finale	1.104.392	1.021.985	82.407

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

Parametri	30/06/2025	31/12/2024
Tasso di attualizzazione	3,70%	3,38%
Tasso di incremento TFR	3,00%	3,00%
Tasso di inflazione	2,00%	2,00%
Tasso di incremento salariale	0,50%	0,50%

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

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

Euro	30/06/2025	31/12/2024
Mutui - quota a medio e lungo termine	12.814.412	4.735.283
Debiti finanziari verso istituti di credito - non corrente	12.814.412	4.735.283
Mutui - quota a breve termine	2.949.337	2.016.568
Altri debiti verso banche	1.377.635	583.313
Debiti finanziari verso istituti di credito - corrente	4.326.972	2.599.881
Totale	17.141.384	7.335.164

Le caratteristiche dei mutui e dei finanziamenti in essere al 30 giugno 2025 sono sintetizzate nella tabella seguente:

Descrizione	Importo originario	Debito residuo al 30/06/2025	Scadenza
Mutuo ipotecario	350.000	42.672	30/11/2026
Finanziamento chirografario	2.300.000	287.500	31/12/2025
Finanziamento chirografario	1.000.000	312.500	05/08/2026
Finanziamento chirografario	1.500.000	416.324	16/07/2026
Finanziamento chirografario	2.000.000	1.336.841	31/01/2028
Finanziamento chirografario	3.500.000	3.458.151	31/05/2031
Finanziamento chirografario	1.200.000	1.146.170	31/10/2028
Finanziamento chirografario	800.000	763.591	30/04/2030
Finanziamento chirografario	2.500.000	2.500.000	31/03/2033
Finanziamento chirografario	2.500.000	2.500.000	30/06/2031
Finanziamento chirografario	3.000.000	3.000.000	30/06/2031
Totale	20.650.000	15.763.749	
	di cui:		
	- quota a breve	2.949.337	
	- quota a lungo	12.814.412	

A fronte dei finanziamenti in essere al 30 giugno 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 700.00. I finanziamenti chirografari stipulati nel 2020 sono stati ottenuti mediante garanzie statali, i finanziamenti BdM e BPER sono coperti da garanzia di MCC, i finanziamenti CF+ ed Intesa da garanzia SACE, mentre il finanziamento MPS da nessuna garanzia.

18)Debiti finanziari per rent to buy

La voce comprende il debito finanziario relativo all'immobile del Phi Hotel Milano e del Phi Hotel Cavalieri, 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	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti finanziari per rent to buy	8.242.427	8.321.077	-78.650
Totale	8.242.427	8.321.077	-78.650

18)Debiti finanziari per locazioni IFRS 16

Viene riportato il dettaglio della passività per locazioni calcolati in accordo all'IFRS16 al 30 giugno 2025:

Debiti per locazioni IFRS 16 al 01/01/2025	6.780.812
Impegni per contratti di affitto stipulati nel semestre	3.755.208
Rimborsi quota capitale I SEM. 2025	-757.853
Debito residuo al 30/06/2025	9.778.167

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, al 30/06/2025 sono stati tutti azzerati la variazione del periodo si dettaglia come segue:

Euro	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Altri debiti finanziari		-	-
Altri debiti finanziari - non corrente	-	-	-
Altri debiti finanziari		140.000	-140.000
Altri debiti finanziari - corrente	-	140.000	-140.000
Totale	-	140.000	-140.000

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	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti per accollo TFR	-238.313	-289.982	-51.378
Totale	-238.313	-289.982	-51.378

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

Si precisa che il dato al 31.12.2024 è stato modificato per una migliore riclassifica dei debiti di accollo TFR, vedasi nota 21.

21) Debiti commerciali

I Debiti commerciali al 30 giugno 2025 ammontano a Euro 18.170.137 (Euro 15.872.127 al 31 dicembre 2024). 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.

L'importo dei debiti commerciali al 31.12.2024 è stato modificato come si legge nella nota 20.

7b) Imposte differite passive

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite passive al 30 giugno 2025 sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti:

Euro	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Fondo imposte differite	260.728	288.821	-28.093
Imposte differite passive	260.728	288.821	-28.093

22)Debiti tributari

I Debiti tributari, pari a Euro 213.526, registrano una riduzione di circa Euro 46.745 rispetto all'esercizio precedente, imputabile principalmente al decremento della posizione debitoria della Società verso l'erario per le ritenute operate alla fonte:

Euro	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
IRES	-	-	-
IRAP	36.487	-	36.487
Debiti per ritenute operate alla fonte	47.156	166.868	-119.712
Debiti per imposte di soggiorno	123.467	87.693	35.774
Altri	6.417	5.549	868
Totale	213.526	260.110	-46.584
Di cui:			-
- entro 12 mesi	213.526	260.110	-46.584
- oltre 12 mesi	-	-	-

23)24)Altre passività correnti

Le Altre passività correnti, pari a Euro 3.066.515, si compongono come segue:

Euro	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti e ratei verso il personale	2.074.744	1.115.575	959.169
Debiti verso istituti previdenziali	287.851	288.923	-1.072
Acconti da clienti	104.446	95.290	9.156
Risconti passivi e contributi in c/capitale	136.092	159.859	-23.767
Atri risconti passivi	409.224	83.897	325.328
Altri debiti	54.159	6.115	48.044
Totale altre passività correnti	3.066.515	1.749.658	1.316.858

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.

Informazioni sul conto economico

24) Ricavi

Euro	I SEM. 2025	I SEM. 2024	Variazione
Ricavi delle vendite	33.329.075	27.447.466	5.881.609
Altri ricavi e proventi	25.550	38.003	-12.453
Totale	33.354.625	27.485.469	5.869.156

Di seguito si fornisce il dettaglio dei Ricavi dalle vendite del semestre 2025 con quelle del corrispondente periodo del precedente esercizio:

Euro	I SEM. 2025	I SEM. 2024	Variazione
Ricavi per servizi	24.063.307	21.676.262	2.387.045
Ricavi hotel	9.265.768	5.771.204	3.494.564
Totale	33.329.075	27.447.466	5.881.609

25) Altri ricavi e proventi

Gli Altri ricavi e proventi sono composti come segue:

Euro	I SEM. 2025	I SEM. 2024	Variazione
Arrotondamenti attivi	78	68	10
Altri ricavi	25.472	37.935	-12.463
Totale	25.550	38.003	-12.453

La variazione in diminuzione rispetto al semestre 2024 è imputabile principalmente ai minori riaddebiti di utenze a terzi e sopravvenienze attive inferiori per complessivi Euro 12.453.

26) Acquisti di materie prime e materiali vari

Euro	I SEM. 2025	I SEM. 2024	Variazione
Merchi gestione Hotel	982.307	448.660	533.647
Materiali di consumo	246.947	181.352	65.595
Materiale di pulizia	511	26.784	-26.273
Cancelleria	20.949	13.386	7.563
Beni di costo < Euro 516,46	80.026	24.856	55.170
Totale	1.330.740	695.038	635.702

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 25.427.866, rileva un incremento di Euro 3.398.492 rispetto al primo semestre 2024 (Euro 22.029.374) principalmente per effetto dei maggiori costi per l'acquisizione di camere relative al servizio di Crew accommodation (+Euro 2.312.135) e delle consulenze (+ Euro 286.580).

Euro	I SEM. 2025	I SEM. 2024	Variazione
Costi alberghi e acquisti agenzia	21.342.513	19.030.378	2.312.135
Spese di pulizia/lavanderia	805.702	680.397	125.305
Consulenze	1.089.056	802.476	286.580
Utenze varie	752.119	495.090	257.029
Indennità chilometriche	1.807		
Manutenzione impianti, fabbricati, ecc	206.918	127.628	79.290
Consulenze operative	103.374	135.734	-32.360
Compensi amministratori e sindaci	185.404	161.446	23.958
Assicurazioni	119.816	87.452	32.364
Viaggi	85.367	44.327	41.040
Spese telefoniche	37.889	31.208	6.681
Compensi ODV e Comitato Benefit	18.160	15.659	2.501
Canoni di assistenza tecnica	10.699	6.028	4.671
Spese per automezzi	7.671	5.301	2.370
Spese di rappresentanza	1.823	1.495	328
Spese postali e di affrancatura	2.762	3.152	-390
Trasporti	1.260	338	922
Altri servizi	421.226	236.516	184.710
Subtotale	25.193.567	21.864.626	3.328.941
Spese servizi bancari	234.299	164.748	69.551
Totale	25.427.866	22.029.374	3.398.492

L'andamento dei Costi per servizi è strettamente correlato all'andamento dei Ricavi delle vendite, di cui alla precedente Nota 24.

29) Costi per il personale

Euro	I SEM. 2025	I SEM. 2024	Variazione
Salari e stipendi	3.795.102	2.341.701	1.453.401
Oneri sociali	1.144.521	722.063	422.458
Trattamento di fine rapporto	189.774	136.409	53.365
Altri costi	70.855	61.803	9.052
Totale	5.200.252	3.261.976	1.938.276

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. 2025	I SEM. 2024	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Quadri	19	17	2
Impiegati	100	71	29
Altri	168	79	89
Totale	288	159	120

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

30) Ammortamenti

Gli ammortamenti rilevati nel corso del primo semestre 2025 ammontano a Euro 1.366.900 (Euro 999.043 nel corrispondente periodo del precedente esercizio) e risultano così composti:

Euro	I SEM. 2025	I SEM. 2024	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni materiali	273.216	200.321	72.895
Ammortamento immobilizzazioni materiali <i>rent to buy</i>	130.405	113.865	16.540
Ammortamento del diritto d'uso IFRS 16	963.279	684.320	278.959
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	-	537	-537
Totale	1.366.900	999.043	367.857

Le quote di ammortamento riconducibili al *rent to buy* e al diritto d'uso IFRS 16 (Euro 1.093.681) registrano lieve incremento rispetto al corrispondente semestre del precedente esercizio (Euro 798.185). La ragione di tale variazione è ascrivibile all'inserimento delle nuove strutture alberghiere che hanno fatto registrare questo aumento.

31) Accantonamenti e altre svalutazioni

Sono stati rilevati accantonamenti nel semestre pari a Euro 450.

32) Altri costi operativi

Gli Altri costi operativi del semestre sono pari a Euro 616.801 (Euro 409.199 nel corrispondente periodo del precedente esercizio) e si dettagliano come segue:

Euro	I SEM. 2025	I SEM. 2024	Variazione
Affitti passivi locali	214.222	83.610	130.612
Affitti diversi	26.326	25.082	1.244
Noleggi	47.285	41.168	6.117
IMU	4.817	3.400	1.417
Penalità	7.367	4.421	2.946

Licenze d'uso software	131.633	122.261	9.372
Imposte e tasse	106.253	66.340	39.913
Altri oneri di gestione	78.898	62.917	15.981
Totale	616.801	409.199	207.602

33)Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari del semestre sono pari a Euro 456.202 (Euro 209.275 nel corrispondente periodo del precedente esercizio risultano essere così composti:

Euro	I SEM. 2025	I SEM. 2024	Variazione
Interessi passivi verso banche	0	37	-37
Interessi passivi su mutui e altri finanziamenti	134.618	101.345	33.273
Oneri bancari	102.879	22.359	80.520
Oneri finanziari da costo ammortizzato	69.003	31.937	37.066
Oneri finanziari IFRS 16	147.960	52.615	95.345
Altri interessi passivi	1.742,13	982	760
Totale	456.202	209.275	246.927

Nel corso del periodo non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

34)Proventi finanziari

I proventi finanziari del semestre sono pari a Euro 2.618 (Euro 399.110 nel corrispondente periodo del precedente esercizio) e si dettagliano come segue:

Euro	I SEM. 2025	I SEM. 2024	Variazione
Interessi su depositi bancari e postali	1.984	28.377	-26.393
Proventi finanziari da costo ammortizzato (Rent to Buy)	0	369.417	-369.417
Interessi attivi verso clienti	634	1.316	-682
Totale	2.618	399.110	-396.492

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

Nel corso del primo semestre 2025 è stata rilevata una perdita netta pari a Euro 1.621 (perdita netta pari a Euro 354 nel corrispondente periodo del precedente esercizio).

37) Svalutazione partecipazioni

La voce nel semestre precedente era pari ad Euro 9.000 e si riferiva 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 -156.794 in diminuzione, rispetto al primo semestre 2024, (pari a 189.684 Euro) essenzialmente per il minor risultato ante imposte

Euro	I SEM. 2025	I SEM. 2024	Variazione
Imposte correnti - IRES	0	128.761	-128.761
Imposte correnti - IRAP	86.534	90.307	-3.773
Imposte differite - IRES	-26.053	-	-
Imposte anticipate - IRES	-217.275	-29.384	-187.891
Totale	-156.794	189.684	-346.478

Le imposte differite nette, pari a -26.053 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.

Le imposte anticipate, pari a -217.275, si riferiscono allo stanziamento relativo alle perdite fiscali in formazione, che la società prevede di recuperare nel breve termine.

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. 2025		
Risultato prima delle imposte	-962.738		
Onere fiscale teorico		24%	-231.057
<u>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi</u>			
<u>Differenze fiscali su piani a benefici definitivi</u>	8.502		
<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>	113.957		
Quota deducibile spese di manutenzione 2024	-731		
<u>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi</u>			
Quota indeducibile spese telefoniche	8.297		
Spese gestione autovetture	14.048		
Svalutazione delle partecipazioni non deducibili			
Altri costi e spese non deducibili	34.386		
Quote ammortamento fiscale avviamento	-65.986		
Deducibilità Irap pagata	-55.052		
Imponibile fiscale	-905.316		
Utilizzo perdite esercizi precedenti			
Imposte correnti sul reddito di esercizio		24%	
Imposte (anticipate) iscritte a conto economico			-217.275
Imposte differite			
Imposte differite			
Riduzione imposte differite imputate direttamente a Stato Patrimoniale	-2.040		
Utilizzo imposte differite accantonate es. prec.	-26.053		-26.053
Irap dell'esercizio			86.534
Imposte sostitutive	-		
Imposte esercizi precedenti	-		
Imposte dell'esercizio			-156.794

38) Note esplicative al Rendiconto finanziario

La liquidità generata dalla gestione corrente nel periodo è pari a Euro 5.749.144 dovuta all'effetto combinato di quanto segue:

- l'**attività operativa** ha generato risorse finanziarie per Euro 123.739, 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 6.896.846, riferibili principalmente ai rami alberghieri acquisiti nel corso del semestre;
- l'**attività di finanziamento** ha generato risorse finanziarie per Euro 12.532.252, principalmente per effetto di: (i) incremento dei debiti verso banche e degli altri finanziamenti (Euro 9.804.166); (ii) incremento dei debiti IFRS 16 per Euro 2.997.355 a seguito dei nuovi investimenti effettuati.

Pertanto, le attività operativa e di finanziamento hanno generato risorse finanziarie complessive di Euro 13.613.778, le quali sono state in parte utilizzate per ampliare il business Phi Hotels 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 2025 la Società ha rilasciato le seguenti garanzie:

Garanzie bancarie (Euro)	Importo
Fidejussione a favore di proprietà real estate/hotel/clienti	5.526.423

b) Impegni di acquisto

La Società ha sottoscritto un contratto di acquisto di ramo azienda, a partire dal 1/06/2021 per l'importo di Euro 800.000, il cui importo rimanente al 31/12/24 di 140.000 è stato versato nel mese di Febbraio 2025, pertanto al 30/06/2025 non sussistono debiti per impegni di acquisto.

40) Passività potenziali

Alla data di redazione del presente bilancio intermedio al 30 giugno 2025 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 nella tabella che segue, sia soggetti giuridici che persone fisiche, definite come parti correlate della Società ai sensi del principio richiamato:

Parte correlata	Crediti finanziari	Debiti finanziari	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Costi	Ricavi
Xenia Balkan (Albania)	-	-	-	-	62.500	-
Phi Srl	43.617					
Thot S.r.l.	-	-	240.572	-	-	-

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 2025 e spettanti agli amministratori e all'organo di controllo:

Organo	I SEM. 2025
Consiglio di Amministrazione	166.174
Collegio Sindacale	19.230
Società di revisione	13.047

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 2025. Esistono invece strumenti finanziari derivati sottoscritti a copertura del rischio tasso di interesse relativamente ad una serie di finanziamenti bancari sottoscritti da Xenia.

47)Fatti intervenuti dopo la chiusura del periodo

La società ha rinnovato l'attestazione di conformità secondo la norma ISO 9001:2015 per il sistema di qualità.

Ha avviato la due diligence con il Gruppo Italice Turismo a seguito della quale è stata poi sottoscritta la proposta vincolante di acquisto a luglio 2025, per l'acquisizione di altri hotel, come previsto nel Piano Industriale.



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 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 2025, 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 S.p.A. Società Benefit per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2025. Gli amministratori della Xenia 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 S.p.A. Società Benefit per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2025, non fornisca una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, del risultato economico e dei flussi di cassa della Xenia S.p.A. Società Benefit, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Pescara, 25 settembre 2025

KPMG S.p.A.

Giovanni Giuseppe Coci
Socio

KPMG S.p.A.
è una società per azioni
di diritto italiano
e fa parte del network KPMG
di entità indipendenti affiliate a
KPMG International Limited,
società di diritto inglese.



Ancona Bari Bergamo
Bologna Bolzano Brescia
Catania Como Firenze Genova
Lecce Milano Napoli Novara
Padova Palermo Parma Perugia
Pescara Roma Torino Treviso
Trieste Varese Verona **Error!**
Unknown document property name. 20124 Milano MI ITALIA

Società per azioni
Capitale sociale
Euro 10.415.500,00 i.v.
Registro Imprese Milano Monza Brianza Lodi
e Codice Fiscale N. 00709600159
R.E.A. Milano N. 512867
Partita IVA 00709600159
VAT number IT00709600159
Sede legale: Via Vittor Pisani, 25