



RELAZIONE SULLA GESTIONE

BILANCIO DELL'ESERCIZIO 2017 DI XENIA S.P.A.

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO DI ESERCIZIO

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

Xenia S.p.A. | Via A. Gramsci 79, 66016 Guardiagrele - Corso di Porta Nuova 16, 20121 Milano | Italy  
Branch Office - Xenia Balkan Service | Donika Kastrioti, Pallati 14, Kati 6 Tirana | Albania  
Xenia International Ltd. | 4 Bedford Row, London WC1R 4TF | United Kingdom

Company directed, managed and coordinated by PHI S.r.l. - one person company | [www.phiglobalgroup.com](http://www.phiglobalgroup.com)

[www.xeniahs.com](http://www.xeniahs.com)

Codice fiscale: 01691390692

Numero Rea: 102263

# XENIA S.P.A.

Sede in Via Gramsci n. 72 - 66016 GUARDIAGRELE (CH) Capitale sociale euro 1.200.000,00 i.v.

## RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO

al 31/12/2017

(allegata al bilancio IAS/IFRS al 31/12/2017)

### Premessa

La Xenia S.p.A. presenta la Relazione sulla Gestione a corredo del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 al fine di analizzare l'andamento della gestione nonché l'evoluzione prevedibile della stessa, secondo il disposto dell'art 2428 c.c.

La Xenia S.p.A. è una società appartenente al gruppo denominato *Gruppo PHI* e controlla direttamente, con una partecipazione del 70%, la società di diritto inglese Xenia International Ltd. e ha una *branch* in Albania denominata Xenia Balkan Service.

Le altre società del Gruppo PHI non sono partecipate o collegate a Xenia S.p.A. e svolgono attività per il gruppo e per Terzi Clienti o Terze Parti. Tali società sono quelle di seguito indicate:

#### **THOT S.r.l.**

Società di diritto italiano, sede legale: Via A. Gramsci 79, 66016 Guardiagrele (CH) - P.Iva 02432990691 Iscr.Uff.Reg. Chieti (CH) - REA: 178618 | Cap.soc.: Euro 10.000,00 i.v. Le attività della società sono: ricerca statistica, indagini di mercato, studi di fattibilità, analisi di dati demografici, sociali, economici, aziendali e

4 1

finanziari, costruzione di dashboard e modelli predittivi in tutti i settori e con particolare focus sul turismo e sull'hotellerie.

### **XENIA BALKAN Sh.p.k.**

Società di diritto albanese, sede legale: Donika Kastrioti, Pallati 14, Kati 6 Tirana. Le attività svolte sono inerenti ai servizi tipicamente operativi di supporto all'Hôtellerie, e all'Accommodation. Inoltre, la società offre consulenza, prodotti e servizi per Agenzie di Viaggi e Tour Operator in un perimetro internazionale.

### **MEASALUS di Santa Brigida di Kildare S.r.l.**

Società di diritto italiano, sede legale: Via Antonio Gramsci 79, 66016 Guardiagrele (CH). Codice Fiscale e Partita IVA: 02600770693. Iscr. Uff.Reg. Chieti (CH) – REA: 191134. Le attività che l'azienda si propone di svolgere sono inerenti ai servizi sanitari e alla prevenzione con annessi servizi di diagnostica e cura specialistica.

### **Condizioni operative e sviluppo dell'attività**

Da maggio 2015, a seguito della cessione del ramo d'azienda relativo all'attività di "Business Travel", esercitata con il brand Seneca, si consolidano le basi della attuale visione dell'azienda che include diversi segmenti di business appartenente al settore turistico alberghiero:

- Il Crew Accommodation Service & Travel Distruption Assistance, con il brand Xenia;
- La Distribuzione (Sistemi integrati di vendita di Camere d'Albergo), con il brand Xenia;
- La Gestione diretta di aziende alberghiera; con il brand PHI Hotels;
- L'Analisi Statistica dei dati Alberghieri in partnership con Thot S.r.l.

La società, quindi, eroga servizi le cui finalità sono destinate tanto alla Domanda (Specifica e Generica) e tanto all'Offerta del sistema Ricettivo nazionale e internazionale anche con elementi d'offerta che scaturiscono dalla produzione in proprio (tecnologia e servizi). Dall'inizio delle nuove attività, si è registrato un crescente accreditamento di Xenia e dei Servizi erogati sia in Italia che in Europa con approcci e soluzioni innovative e con tecnologie di supporto ad alto valore

XX

aggiunto. I nostri servizi e prodotti sono per lo più personalizzati e tendono ad assicurare il più alto livello di soddisfazione del cliente e hanno l'ambizione di rispondere in modo coerente alle sue attese manifeste e non. La progettazione delle soluzioni avviene cercando di interpretare tanto i bisogni quanto i continui mutamenti del mercato.

La base del nostro servizio è una combinazione - sinergica, ottimale e di elevato livello - di persone e tecnologia, che trasferisce valore al cliente e ne rafforza, con efficacia e rispetto, la reputazione sul mercato.

I servizi tecnologici sono sempre amalgamati in giusta misura con quelli più propriamente professionali affinché, nel garantire l'applicazione di soluzioni di tecnologia avanzate, il supporto delle ed alle Persone risulti un valore evidente ed apprezzato. Nei modelli organizzativi, la società si rifà a sistemi e pratiche utilizzando anche applicazioni proprietarie con le quali si riescono anche a certificare, attraverso algoritmi e sistemi di indubbia oggettività, servizi propri e di Terzi in termini di performance, economicità e qualità.

I nostri servizi sono destinati a Hotel in tutto il mondo e, in questa fase, prevalentemente in Europa; a Compagnie Aeree, Ferroviarie, Marittime, Cargo di tutto il mondo; a Tour Operator, Wholesales; TMC; Pubbliche Amministrazioni e Agenzie di Viaggio.

Dal 2004 Xenia ha istituzionalizzato e reso operativi procedure, comportamenti e flussi di lavoro che garantiscono un'elevata qualità della performance. È in possesso della certificazione UNI EN ISO 9001:2008, DNV Nr. Cert-15079-2004-AQ-BRI-SINCERT. Nel corso del 2018, inoltre, è previsto l'adeguamento alla nuova normativa che sostituisce la precedente.

Il nostro modello di *governance* ha l'obiettivo di garantire il rispetto dei valori aziendali che sono, per gli azionisti, gli amministratori e il management, elementi irrinunciabili. Xenia, infatti, si adopera costantemente per mantenere una relazione con i propri Clienti, Fornitori, Partner, Banche e Chiunque si interessi all'azienda, fondata sulla trasparenza e sulla correttezza. A supporto di tali intenzioni l'azienda da molti anni ha scelto di aderire alla revisione di bilancio volontaria e di adottare il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex Dlgs.

231/2001.

Anche nei confronti delle policy di rispetto dell'ambiente il nostro impegno è costante. Abbiamo formalizzato, partecipato e partecipiamo, a specifici progetti di offset e spesso promuovendoli anche presso i nostri clienti.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta oltre che nella sede legale di Guardiagrele anche tramite le seguenti unità locali:

- Milano in Corso di Porta Nuova n. 16;
- Tirana (Albania) via Kastrioti Pallati 14 Kati 6 (dal 10/02/2016);
- "PHI Park Hotel Alcione" di Francavilla al Mare (CH);
- Londra attraverso la società controllata Xenia International Ltd;
- da aprile 2018, l'Hotel PHI Hotel Hortensis nell'area di Assisi (Comune di Cannara).

#### **Andamento complessivo della Società XENIA S.p.A.**

L'esercizio trascorso deve intendersi sostanzialmente positivo e confermativo delle ipotesi del piano iniziale, avendo la Società riconfermato e incrementato la propria quota di mercato in tutti i business e migliorato la propria organizzazione e la performance.

#### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

In data 29 giugno 2017, nel corso dell'approvazione del bilancio di esercizio 2016, l'assemblea - preso atto del risultato negativo d'esercizio e considerate le prospettive e il budget di previsione del 2017 - ha rinviato, ai sensi dell'art. 2446 c.c., la copertura della perdita. Il risultato dell'esercizio 2017 e l'operazione di rafforzamento patrimoniale operata a marzo 2018 dall'azionista di riferimento (di cui si dirà *infra*) hanno fatto superare le condizioni previste dal citato art. 2446 c.c. Nel corso dell'esercizio 2017, Xenia S.p.A. non ha effettuato operazioni straordinarie. Il management ha implementato senza necessità di revisioni particolari il piano aziendale impostato per tale esercizio. Nel mese di luglio 2017, la parte del management ancora non definitivamente in possesso di elementi formali specifici finalizzati alle funzioni di Preposto per la gestione alberghiera, ha acquisito, attraverso formazione ed esame presso Ente Preposto, gli opportuni titoli

✓ ←

completando il previsto piano di formazione.

Nel mese di dicembre 2017 il Consiglio di Amministrazione ha dato indicazione di affidare il consueto aggiornamento del Modello 231 a una realtà qualificata da individuare tra i primi riferimenti di mercato.

A maggio 2017, attraverso la controllata inglese Xenia International Ltd., un Imprenditore inglese del settore dei servizi agli Hotel (Hotelinfo Ltd.) ha manifestato l'interesse nei confronti del progetto internazionale di Xenia S.p.A. e con il quale è stata aperto un approfondimento.

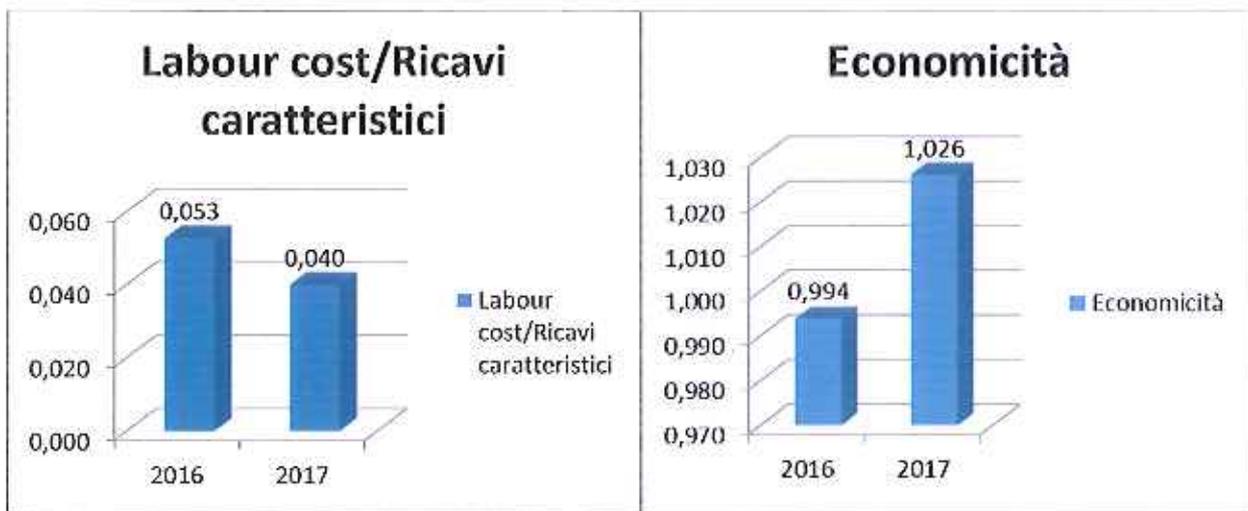
Il 7 novembre 2017 è stato conferito l'incarico ad uno Studio legale specializzato per l'*assessment* e la redazione del relativo piano operativo afferente al nuovo Regolamento UE 2016/679 sulla Privacy che entrerà in vigore dal prossimo 25 maggio 2018 e che andrà a sostituire l'attuale Codice della Privacy (Dlgs 196/2003) oggi vigente in Italia.

#### **Ottimizzazione dei costi e dell'organizzazione**

Nel corso dell'esercizio 2017 il management ha dato seguito agli interventi pianificati nel budget e ha sostenuto i trend evolutivi dei modelli organizzativi del piano aziendale anche riguardo ai costi e all'efficientamento della struttura funzionale. Tali interventi hanno razionalizzato procedure e workflow riducendo i tempi di lavoro e migliorando sensibilmente anche gli output informativi e, conseguentemente, gli elementi di controllo e di supporto decisionali. Anche il costo del lavoro è stato migliorato grazie alla maggiore efficienza e a una serie di migliorie di ordine tecnologico, in particolare, nelle aree operative. Il rapporto generale tra i costi caratteristici e produzione caratteristica delle linee di business propone una prima ed indicativa osservazione delle manovre attuate nel corso dell'esercizio:

<b>INDICATORI</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>VARIAZIONE</b>
Economicità	1,03	0,99	+3,23%
Labour cost/Ricavi caratteristici	0,040	0,053	-1,28%

*g k*



Il *commitment* del management è di osservare costantemente l'elemento organizzativo affinché si tuteli l'equilibrio qualitativo ed economico dei servizi anche nel medio e lungo periodo.

### **I risultati economici dell'esercizio 2017**

L'utile operativo dell'esercizio, in linea con le previsioni, è stato alimentato con contribuzioni positive o sostanziali *break-even* da tutti i segmenti di business. Ogni specifica area di attività, infatti, è entrata nella fase di produzione dalla quale si possono ora attendere ulteriori margini positivi, per quanto, per alcune attività, ancora limitati fino al prossimo esercizio.

### **Andamento economico complessivo**

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

90

CONTO ECONOMICO	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ricavi netti	26.518.222	23.138.446	3.379.776
Altri proventi	125.675	232.609	- 106.934
Costi esterni	24.614.059	21.865.920	2.748.139
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>2.029.838</b>	<b>1.505.135</b>	<b>524.703</b>
Costo del lavoro	1.064.004	1.231.876	- 167.872
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>965.834</b>	<b>273.259</b>	<b>692.575</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	284.633	416.606	- 131.973
<b>Risultato Operativo</b>	<b>681.201</b>	<b>-143.347</b>	<b>824.548</b>
Proventi e oneri finanziari	-168.543	-227.333	58.790
Svalutazione Partecipazione	3.000	0	3.000
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>509.658</b>	<b>-370.679</b>	<b>880.337</b>
Imposte sul reddito	189.303	3.084	186.219
<b>Risultato netto</b>	<b>320.355</b>	<b>-373.763</b>	<b>694.118</b>

### Principali dati economici

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente.

INDICATORI	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
ROE netto	42,6%	-74,6%	117,19%
ROE lordo	74,2%	-42,7%	116,92%
ROI (netto)	35,6%	-6,7%	42,25%
ROS	2,6%	-0,6%	3,19%

L'utile di esercizio 2017 è di 320.355 euro, in decisa crescita rispetto al 2016 di -373.763 euro.

Le principali motivazioni che hanno favorito il risultato sono le seguenti:

- Incremento dei ricavi nell'area di business della distribuzione (Tech area) con +149.376Euro (+36,74%) di ricavi rispetto al 2016;
- Incremento della produzione dell'area *accommodation* di 3.112.863 euro (+14,26%)
- Incremento di fatturato dell'area PHI Hotels di 117.153 euro (+12,97%);
- Diminuzione degli oneri finanziari di 58.113 euro (-24,00%);
- Diminuzione del *Labour Cost* di 167.871 euro (-13,63%);

8 4

Analizzando i dati secondo la riclassificazione “a valore aggiunto”, si può notare la significativa crescita del Margine Operativo Lordo (MOL), utile per una valutazione esterna dell’azienda. Il MOL ha assunto una dimensione compatibile con la variazione del Capitale Circolante Netto (CCN) per effetto della gestione caratteristica e ciò permette di effettuare una valutazione congiunta delle situazioni economica e finanziaria.

Inoltre, come si può facilmente notare, nel corso dell’esercizio 2017 si è verificato un incremento dei ricavi caratteristici ed un decremento del *labour cost*. Tale fenomeno è il risultato di una serie di interventi e di migliorie di ordine tecnologico che hanno razionalizzato procedure e workflow, garantendo una maggiore efficienza. Ciò ha portato ad una riduzione dei tempi di lavoro e ad un conseguente decremento del costo dello stesso.

Si stima una crescita delle spese per Consulenze per il periodo 2018, a seguito di:

- necessità di adeguamento alle nuove normative in ambito di Privacy (Regolamento UE 2016/679 in vigore da maggio 2018);
- venturose operazioni straordinarie dell’area PHI Hotels;
- nuovo progetto di preparazione a ipotesi di presentazione dei business plan a *Equity Founding*.

### **Principali dati patrimoniali**

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell’esercizio precedente è il seguente:

98

<b>BILANCIO SEPARATO</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazione</b>
Immobilizzazioni immateriali nette	134.089	180.024	-45.935
Immobilizzazioni materiali nette	1.642.844	1.674.939	-32.095
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	677.053	854.107	-177.054
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>2.453.986</b>	<b>2.709.070</b>	<b>-255.084</b>
Rimanenze di magazzino	3.440	6.852	-3.412
Crediti commerciali e altri	10.068.231	8.747.947	1.320.284
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>10.071.671</b>	<b>8.754.799</b>	<b>1.316.872</b>
Debiti commerciali	10.201.349	9.063.220	1.138.129
Debiti tributari	228.198	29.788	198.410
Altre passività correnti	255.489	291.641	-36.152
<b>Passività d'esercizio a breve</b>	<b>10.685.036</b>	<b>9.384.649</b>	<b>1.300.387</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>- 613.365</b>	<b>- 629.850</b>	<b>16.485</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	408.927	393.501	15.426
Fondo imposte differite	344.659	363.893	19.234
Altre passività a medio e lungo termine			0
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>753.586</b>	<b>757.394</b>	<b>- 3.808</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>1.087.035</b>	<b>1.321.826</b>	<b>- 234.791</b>
Patrimonio netto	752.126	501.019	251.107
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	- 73.409	892.551	-965.960
Posizione finanziaria netta a breve termine	408.318	71.744	480.062
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>1.087.035</b>	<b>1.321.826</b>	<b>- 234.791</b>

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

<b>INDICATORI</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazione</b>
Margine primario di struttura	- 1.701.860	- 2.208.051	506.191
Quoziente primario di struttura	30,65%	18,49%	12,16%
Margine secondario di struttura	- 539.956	- 558.106	18.150
Quoziente secondario di struttura	0,78	0,79	- 0,01

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017, comparata con quella dell'esercizio precedente, è così dettagliata:

✕ ✕

TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Depositi bancari	2.217.601	2.150.854	66.747
Denaro e altri valori in cassa	69.421	3.640	65.781
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>2.287.022</b>	<b>2.154.494</b>	<b>132.528</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	- 2.204.950 -	2.081.069 -	123.881
Quota a breve di finanziamenti	- 8.663 -	1.681 -	6.982
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>- 2.213.613 -</b>	<b>2.082.750 -</b>	<b>130.863</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>73.409</b>	<b>71.744</b>	<b>1.665</b>
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	- 390.398 -	892.551	502.153
Quota a lungo di finanziamenti	- 17.920	-	17.920
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>- 408.318 -</b>	<b>892.551</b>	<b>484.233</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>- 334.909 -</b>	<b>820.807</b>	<b>485.898</b>

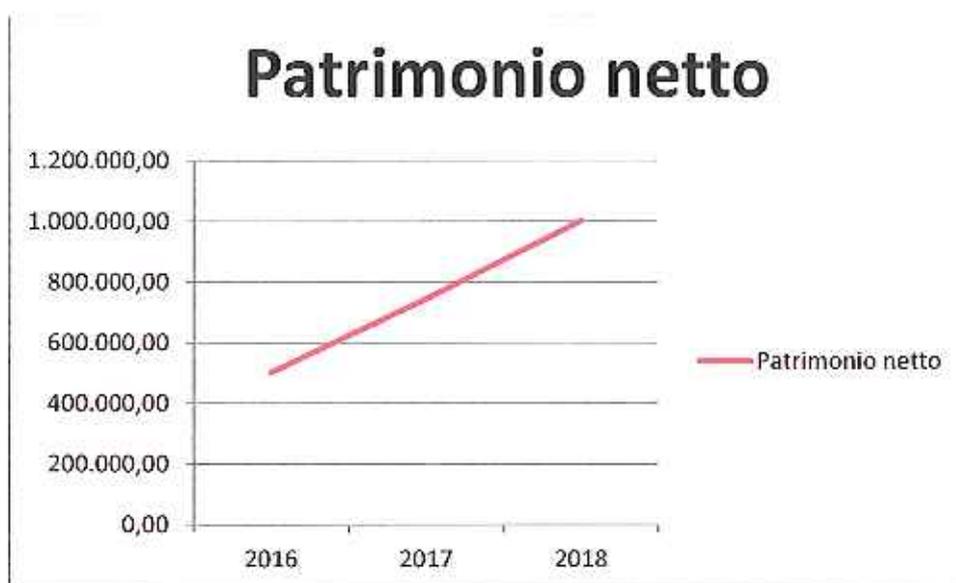
A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente.

INDICATORI	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Liquidità primaria	0,96	0,95	0,01
Liquidità secondaria	0,96	0,95	0,01
Indebitamento (Tot. Debiti/PN)	18,69	26,18	-7,49
Rapporto debt/equity (PFN/PN)	0,45	1,64	-1,19
Leverage (Ci/CN)	19,81	27,21	-7,40
Grado di copertura dell'attivo immobilizzato	1,00	0,97	0,03

La gestione finanziaria complessiva è da considerarsi nei limiti della normalità ancorché da circa otto mesi l'impatto dello *split payment* ha influenzato negativamente il corso regolare dei flussi finanziari. I tempi di incasso si sono leggermente dilatati rispetto al passato per ragioni relative, probabilmente, a riduzioni di liquidità e di processi di controllo e pagamento fatture sempre più articolati. Conseguentemente anche i tempi di pagamento hanno subito un lieve incremento che pur non determinando alcuna tensione finanziaria significativa potrebbe comportare utilizzi più ampi delle linee di credito. Nel 2017 il solo *split payment* ha determinato un credito IVA di circa 782.000 euro. Le procedure di rimborso, per la maggior parte dei casi, prevedono oltre che l'asseverazione (visto di conformità da parte di Consulenti che ne confermano appunto la veridicità)

anche l'emissione di polizze fideiussorie. Per poter gestire meglio questa situazione e poter avere a disposizione percorsi di recupero più snelli sono al vaglio diverse soluzioni come ad esempio la valutazione di accordi con società bancarie specializzate nella gestione di tali crediti.

Come già accennato, il 5 marzo 2018 gli azionisti hanno conferito beni per 457.000,00 euro (di cui euro 257.000 ad incremento del patrimonio netto) al fine di rafforzare il patrimonio e, in particolare il patrimonio netto tangibile, oltre che completare il ripianamento delle perdite del 2016 unitamente agli effetti dell'utile 2017.



#### Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

#### Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola, e non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

✓ ✓

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Nel corso dell'esercizio la nostra società ha effettuato investimenti in sicurezza e per il miglioramento delle condizioni operative del personale in linea con quanto previsto dalla politica aziendale.

### **Ambiente**

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva e non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

### **Investimenti**

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati solo investimenti di mantenimento.

### **Attività di ricerca e sviluppo**

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2, n.1, si dà atto che l'Azienda, in collaborazione con l'Università di Bologna e con la società del gruppo Thot S.r.l. svolge la sua attività di ricerca e sviluppo che attualmente è focalizzata soprattutto su due progetti: il primo riguarda l'attività relativa all' "Accommodation" mentre il secondo attiene alla realizzazione di un software relativo al settore della distribuzione.

### **Rapporti con imprese controllate e parti correlate**

Di seguito si evidenziano i rapporti intercorsi con l'unica società controllata da parte della capogruppo, Xenia International Ltd.UK.

La società controllata è stata costituita nel corso del 2017 in un'area geografica strategica per lo sviluppo delle divisioni di business della "Distribuzione", di "PHI Hotels" e dell'"Accommodation".

Nel corso dell'esercizio 2017 la società controllata ha completato tutte le fasi di organizzazione e di start-up delle attività. Fasi che hanno richiesto notevole impegno di tempo e di risorse, in quanto, si è dovuta costituire la rete commerciale, organizzare il reparto amministrativo e promuovere le attività sul nuovo mercato.

OK

Per fronteggiare tali esigenze la Xenia S.p.A. ha concesso un ulteriore un finanziamento di euro 283.700,00.

Per rafforzare e velocizzare la penetrazione del mercato di riferimento il 24 marzo 2018 è stato sottoscritto dalla controllata Xenia International Ltd. uno "shareholders agreement" per l'ingresso del nuovo partner tecnico inglese (per il 30% delle quote) nella Limited con contestuale approvazione di un piano di sviluppo delle attività della stessa Ltd. anche quale distributore dei servizi di Xenia S.p.A.

La società controllata costituisce una testa di ponte strategica che potrà implementare notevolmente i volumi dell'intero gruppo.

Maggiori dettaglio si possono desumere dalla lettura delle note al bilancio.

### **Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile**

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile, di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Più precisamente, gli obiettivi della direzione aziendale, le politiche e i criteri utilizzati per misurare, monitorare e controllare i rischi finanziari sono i seguenti:

#### **Rischio dimensionale**

Il rischio dimensionale è quello relativo alla taglia ancora *small* dell'azienda rispetto ai segmenti di business nei quali opera. Il livello a cui abbiamo puntato è quello "*medium*" il quale implica una crescita sostenuta in almeno due dei segmenti fondamentali: Distribuzione e PHI Hotels. Nell'area "*accommodation*" è opportuna una nuova e migliore impostazione nel marketing mix dei clienti, risultato verso il quale la società ha avviato un deciso percorso dal 2017 e che dovrebbe raggiungere con l'esercizio che si chiuderà il 31 dicembre 2019.

#### **Rischio commerciale**

Il rischio commerciale è relativo alla forte dinamicità dei market di riferimento e alle continue modifiche dei modelli di business. Per quanto flessibile, la società non

ha risorse sufficientemente ampie per poter rispondere alle iniziative di competitor di grandi dimensioni. I fattori differenzianti la nostra proposta rispetto alla concorrenza hanno certamente premiato e continuano a premiare. Tuttavia, non si può escludere il rischio che gli stessi fattori possano risultare meno robusti o superabili da proposizioni e argomenti di natura economica (prezzi e condizioni migliori) posti sul mercato da altri operatori. La crescita degli ultimi due anni ha confermato che le scelte praticate erano giuste; sulla base di queste abbiamo impostato il prosieguo del nostro piano di sviluppo apportando, comunque, innovazioni e revisioni in base alle nuove esigenze dei clienti e dello scenario competitivo.

### **Rischio tecnologico**

Il rischio tecnologico (come il rischio commerciale) è relativo alla continua necessità di investire in nuove release dei propri sistemi oltre che implementare nuove soluzioni e *concept*. Anche in questo ambito la capacità di investimento dei player maggiori è decisamente superiore a quella della nostra azienda che, tuttavia, ha caratteristiche anche molto singolari che le consentono dei vantaggi trasversali che stanno diventando sempre più decisivi. Nuove tecnologie, comunque, sono già in rodaggio e potrebbero non solo evolvere quelle attuali ma addirittura soppiantarle e per tali ragioni abbiamo scelto un modello tecnologico *leggero e scalabile*, di cui in ogni caso gli elementi fondamentali e standard sono sempre di elevato livello innovativo e sviluppati come proprietari.

### **Rischio finanziario**

Il rischio finanziario è quello relativo alla tensione che può determinarsi nella gestione dei flussi le cui cause, nel nostro caso, possono trovarsi nella difficoltà di conservare un equilibrio tra tempi di pagamento e tempi di incasso e di dover necessariamente prevedere un ulteriore rafforzamento patrimoniale nel breve/medio termine. Le iniziative poste in essere nel 2018 - l'apporto del socio di riferimento, la preparazione dei dossier per uno scouting nell'ambito dell'Equity Founding con il supporto di un advisor - rappresentano (unitamente all'efficientamento interno e alla crescita della redditività) un valido e robusto contrasto a tale rischio. Le fonti di liquidità principali sono costituite da: clienti,

✓ X

credito bancario o finanziamenti. Tutti i flussi sono monitorati e sono parte di una programmazione di breve e medio periodo (budget finanziario) scomposta in sotto periodi di tipo settimanali, mensili e trimestrali. Ci sono anche rischi impliciti derivanti dalle Garanzie prestate per Appalti e Gestioni. Le risorse finanziarie sono gestite seguendo criteri di prudenza e il rischio di liquidità è valutato considerando normali evenienze e prassi consolidate. L'incertezza propria del periodo che si sta ancora vivendo rende il contesto dei nostri mercati di riferimento particolarmente stressati. Non sono, tuttavia, considerate nelle previsioni circostanze e condizioni di particolare sfavore, tali per cui si debba ricorrere a operazioni di smobilizzo degli attivi finanziari o degli asset immobiliari per far fronte agli impegni.

### ***Rischio operativo***

Il rischio operativo rappresenta quello di perdita di ricavi derivante dal malfunzionamento di processi interni di servizi o da eventi esogeni imprevedibili. Tale rischio, presente in forma e consistenza diversa in tutte le linee di business, include – a titolo esemplificativo e non esaustivo – attacchi informatici, mancate conformità normative, frodi, controversie, danni strutturali, privacy, interruzioni di servizi ecc. Tali rischi sono affrontati con approcci metodologici e organizzativi che hanno la finalità di limitare il più possibile gli eventi negativi ad essi correlati o conseguenti o anche che possano costituirne la causa scatenante. Il costante adeguamento e la continua condivisione da parte del management delle procedure, dei processi e dei sistemi rappresentano il principio su cui si basa l'attività di monitoraggio, valutazione, previsione, controllo e apporto di correttivi per eliminare o limitare tali rischi. Tra i rischi operativi sono considerati anche quelli relativi ad eventuali blocchi informatici inerenti alle nuove disposizioni in materia di Privacy e delle Frodi per le Carte di Credito utilizzate nelle transazioni On Line.

### ***Rischio reputazionale***

Il rischio reputazionale è relativo alle potenziali perdite di credibilità o alla percezione negativa dell'azienda nel proprio settore e in quello più generale del mercato e del sistema creditizio o dell'equity. La società pone molta attenzione alla comunicazione ed alla trasparenza curando l'attenzione nei confronti dei Clienti, dei Fornitori e dei Partner affinché – al netto delle ordinarie e straordinarie

PK

circostanze che possano presentarsi – sia sempre la relazione corretta e costruttiva a regolare ogni evento e percorso verso le soluzioni. Per i propri business l'azienda è esposta sia al mercato B2B che B2C. La nostra storia trentennale sul mercato è robusta e il nostro approccio è riconosciuto come inclusivo di elementi di indubbia serietà e correttezza pur dovendo – tuttavia – far crescere ogni giorno il livello reputazionale il quale è, anch'esso, molto influenzato dalle nuove dinamiche dei mercati. Coerentemente con la vision e la mission aziendali ogni operazione dell'azienda viene valutata dal management affinché possa essere preventivamente considerato l'opportuno corredo comunicativo.

### **Rischi emergenti**

I rischi emergenti sono quelli che possono essere considerati latenti o nuovi e sono difficili da identificare, individuare o quantificare; possono derivare da cambiamenti dei contesti di mercato, da tendenze sociali, dalla tecnologia, dalle variazioni normative ecc. Per tali rischi è fondamentale un'osservazione costante e allargata dei mercati e dei contesti nazionali e internazionali. Il confronto con associazioni di categoria, l'aggiornamento dei trend di settore e altri, così come l'analisi della geopolitica e dei consumi, sono alcune delle attività del management alla base di valutazioni e osservazioni dei rischi. A supporto di tali analisi abbiamo anche attivi rapporti con Professionisti e Studi di primo piano in grado di rendere il più possibile proattiva l'azienda nei confronti di esigenze di adeguamento e di rivisitazione di modelli e organizzazione.

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Il 5 marzo 2018 l'azionista di riferimento ha conferito beni a titolo gratuito al fine di rafforzare il patrimonio e, in particolare il patrimonio netto tangibile, oltre che per completare il ripianamento delle perdite dell'anno 2016 unitamente agli effetti dell'utile 2017.

Il 15 marzo 2018 è stato sottoscritto il contratto di affitto d'azienda per la gestione dell'Hotel Hortensis di Cannara (area di Assisi) e con questa operazione il segmento di business PHI Hotels ha aggiunto il secondo albergo dopo il PHI Park Hotel Alcione di Francavilla al Mare (area di Pescara) il cui contratto è stato sottoscritto a gennaio 2016.

Il 21 febbraio 2018, dopo un primo *assessment*, è stato sottoscritto un accordo con una primaria società di advisory al fine di predisporre una iniziale attività di scouting per individuare opportunità di rapporti di finanza extra bancaria (Equity ecc.).

Il 24 marzo 2018 è stato sottoscritto dalla controllata Xenia International Ltd. lo "shareholders agreement" per l'ingresso del nuovo Socio inglese (per il 30% delle quote) nella Limited con contestuale approvazione di un piano di sviluppo delle attività della stessa Ltd. anche quale distributore dei servizi di Xenia S.p.A. oltre che al *loan repayment* in otto anni del finanziamento che Xenia S.p.A. ha erogato per la start-up inglese con finalità di promozione e distribuzione all'estero. Il nuovo socio è diventato anche CEO della controllata.

Il 4 aprile 2018 è stato elaborato da uno Studio legale specializzato il documento in bozza del lavoro svolto ai fini di adeguare procedure, modelli operativi e sistemi, alle nuove disposizioni di cui al nuovo Regolamento UE 2016/679 sulla Privacy che entrerà in vigore dal prossimo 25 maggio 2018. La conclusione delle attività è prevista per il 15 maggio 2018.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

L'evoluzione prevedibile della gestione è legata ad alcuni fattori esogeni come – a titolo esemplificativo – gli aspetti economico congiunturali, ad eventi geopolitici a fattori di tipo ambientale i quali possono essere sempre significativi per il turismo in generale. Tutti i business in cui la società opera sono molto sensibili ad eventi esterni pur tuttavia conservando una spiccata solidità generale.

Vi sono, poi, elementi endogeni quali – a titolo esemplificativo – la possibilità di implementare i modelli di business anche individuando giusti ingaggi di Professionalità adatte; lo sviluppo di sistemi informatici ed informativi da sviluppare sempre di più in forma proprietaria e che richiedono costanti investimenti e ricerca di sviluppatori adatti e preparati a nuove tecnologie; i limiti dell'autofinanziamento che potrebbe restringere il perimetro della crescita.

In via generale, inoltre, si osserva che le strategie dei competitor multinazionali si esprimono in un consolidamento sempre più marcato di volumi e alla spinta

tecnologica che – tra l'altro – si presume che in logiche industriali possa determinare contenimento dei costi di acquisto e miglioramento dei flussi operativi. In tale prospettiva – per le caratteristiche proprie della società - XENIA può avere un ruolo importante utilizzando il proprio approccio multidisciplinare sul mondo dell'hôtellerie con soluzioni innovative.

Anche riguardo alle attività di "Accommodation" i primi mesi del 2017 hanno fornito importanti segnali di crescita e di apertura dal mercato di riferimento pur confermando – nel contempo – un elemento di volatilità propria del settore.

### **Destinazione del risultato d'esercizio**

Al 31 dicembre 2017 la Società ha registrato un utile netto di esercizio pari a 320.355 (perdita netta di euro 373.763,00 nel 2016).

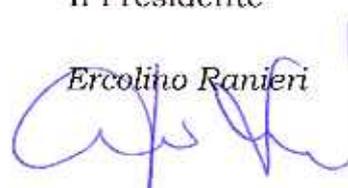
Si propone, dunque, di destinare l'intero importo dell'utile a copertura parziale della perdita d'esercizio 2016.

Non è, dunque, necessario dare attuazione ai provvedimenti previsti dall'art. 2446, comma 2, del codice civile all'Assemblea di approvazione del bilancio come deliberato in sede di approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016.

Guardiagrele, 29 marzo 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

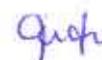
*Ercolino Ranieri*  


**XENIA S.P.A.**

Sede in Via Gramsci, 72 - 66016 GUARDIAGRELE (CH) Capitale sociale Euro 1.200.000,00 i.v.

**BILANCIO AL 31/12/2017****PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

<b>Attività</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Immobilizzazioni Materiali	1	1.642.844	1.674.939
Avviamento			-
Altre Immobilizzazioni Immateriali	2	134.089	180.024
Partecipazioni	3	1.209	4.209
Crediti verso controllate	4	511.022	227.322
Imposte differite attive	5	21.042	272.740
Altre attività non correnti	6	143.780	349.837
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>2.453.986</b>	<b>2.709.070</b>
Rimanenze	7	3.440	6.852
Crediti commerciali	8	8.670.200	8.254.074
Crediti finanziari verso controllanti		-	-
Crediti tributari	9	1.090.271	167.596
Altre attività correnti	10	307.760	326.276
Disponibilità liquide	11	2.287.022	2.154.494
		<b>12.358.693</b>	<b>10.909.293</b>
Attività detenute per la vendita			0
<b>Totale Attività correnti</b>		<b>12.358.693</b>	<b>10.909.293</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>14.812.679</b>	<b>13.618.363</b>



## PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio netto e passività	Note	31/12/2017	31/12/2016
<b>Patrimonio netto</b>			
Capitale sociale		1.200.000	1.200.000
Riserva da sovrapprezzo azioni		-	-
Riserva legale		378.450	378.450
Riserva Utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	-	57.572	60.805
Altre riserve	-	1.089.106	642.863
Utile (Perdita) d'esercizio		320.355	373.763
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>13</b>	<b>752.126</b>	<b>501.019</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Fondo Trattamento di fine rapporto	14	408.927	393.501
Debiti finanziari verso istituti di credito	15	390.398	892.551
Debiti per leasing		-	-
Altri debiti finanziari		17.920	-
Imposte differite passive	5	344.659	363.893
Altre passività non correnti		-	-
<b>Totale Passività non correnti</b>		<b>1.161.904</b>	<b>1.649.945</b>
<b>Passività correnti</b>			
Debiti commerciali	16	10.201.349	9.063.220
Debiti verso controllate		-	-
Debiti verso istituti di credito	15	2.204.950	2.081.069
Debiti per leasing		-	-
Altri debiti finanziari	17	8.663	1.681
Debiti verso controllanti		-	-
Debiti tributari	18	228.198	29.788
Altre passività correnti	19	255.489	291.641
<b>Totale passività correnti</b>		<b>12.898.648</b>	<b>11.467.399</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>14.812.679</b>	<b>13.618.363</b>

che

## CONTO ECONOMICO E CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Conto economico	Note	31/12/2017	31/12/2016
Ricavi delle vendite		26.518.222	23.138.446
Variazione delle rimanenze di semilavorati e prodotti finiti			-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori Interni			-
Altri ricavi e proventi operativi		125.675	232.609
<b>Ricavi totali</b>	<b>20</b>	<b>26.643.897</b>	<b>23.371.055</b>
Acquisti di materie prime e materiali vari	21	152.439	147.029
Variazione delle rimanenze di materie prime	7	3.412 -	6.852
Costi per servizi	22	24.165.851	21.562.113
Costi per il personale	23	1.064.004	1.231.876
Ammortamenti	24	130.783	163.629
Accantonamenti e altre svalutazioni	25	153.850	-
Altri costi operativi	26	292.357	416.606
<b>Costi operativi</b>		<b>25.962.697</b>	<b>23.514.400</b>
<b>Risultato operativo</b>		<b>681.201 -</b>	<b>143.345</b>
Oneri finanziari	27	- 183.222 -	241.335
Proventi finanziari	28	18.318	13.561
Utili/perdite derivanti da transazioni in valuta estera	29	- 3.639	441
Svalutazione Partecipazione	3	- 3.000	
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>509.658 -</b>	<b>370.678</b>
Imposte	30	189.303	3.084
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>		<b>320.355 -</b>	<b>373.763</b>

Conto economico complessivo	Note	31/12/2017	31/12/2016
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>		<b>320.355 -</b>	<b>373.763</b>
<i>Componenti che non saranno successivamente riclassificate a conto economico:</i>			
Utili/perdite attuariali su piani a benefici definiti al netto	13, 14	4.253 -	19.977
Effetto fiscale		- 1.021	4.795
Riserva conversione cambi branch Albania		- 555 -	555
<i>Componenti che saranno successivamente riclassificate a conto economico:</i>			
			0
<b>Componenti del conto economico complessivo - Totale</b>		<b>2.677 -</b>	<b>15.738</b>
<b>Risultato d'esercizio complessivo</b>		<b>323.032 -</b>	<b>389.500</b>

*ofoto*

# RENDICONTO FINANZIARIO

## RENDICONTO FINANZIARIO

	Note	31/12/2017	31/12/2016
<b>Flusso monetario dell'attività operativa</b>			
Utile (Perdita dell'esercizio)		320.356	(373.763)
Ammortamenti:		130.783	163.629
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	54.483		57.224
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	76.300		106.405
Accantonamenti:		156.850	0
Incremento (decremento) negli accantonamenti per fondo svalutazione crediti	153.850		0
Svalutazione partecipazioni	3.000		0
Proventi finanziari		(18.318)	(13.561)
Plusvalenze (minusvalenze) da cessione cespiti		(6.789)	
Imposte sul reddito (escluse imposte anticipate/differite)		194.883	30.311
Oneri finanziari		183.222	241.335
Variazione delle imposte differite attive		416.474	97.881
Variazione delle imposte differite passive		(256.489)	(139.595)
<b>Subtotale flusso monetario dell'attività operativa</b>		<b>1.120.971</b>	<b>6.238</b>
Variazione dei crediti commerciali		(569.976)	2.057.378
Variazione nelle rimanenze		3.412	(6.852)
Variazione nei debiti commerciali		1.138.129	(1.270.894)
Variazione nei crediti diversi		(1.099.042)	1.595.785
Variazione nei debiti diversi		162.258	(17.468)
Variazione nel Fondo TFR		18.659	18.226
Altre variazioni del capitale circolante netto			(555)
<b>Totale flusso dell'attività operativa</b>		<b>774.411</b>	<b>2.381.858</b>
(Oneri) proventi finanziari (pagati) incassati		(164.904)	(227.775)
Imposte (pagate) incassate			0
Rettifiche di per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN		0	
<b>Flusso netto dell'attività operativa</b>		<b>609.507</b>	<b>2.154.083</b>
<b>Flusso monetario derivante dall'attività di investimento</b>			
Acquisizione di immobilizzazioni materiali		(37.600)	(12.313)
Acquisti di brevetti marchi e altre immobilizzazioni immateriali		(30.365)	(32.500)
Vendita di immobilizzazioni materiali		22.000	
Variazione nelle partecipazioni		0	(1.209)
Variazione nelle altre attività finanziarie		206.057	145.988
<b>Totale flusso derivante dall'attività di investimento</b>		<b>160.092</b>	<b>99.966</b>
<b>Flusso monetario derivante dall'attività di finanziamento</b>			
Accensione (Rimborsi) debiti verso banche		(378.273)	(1.191.897)
Accensione (Rimborsi) altri finanziamenti		24.902	(27.629)
Finanziamenti a società controllate		(283.700)	(227.322)
<b>Totale flusso dell'attività di finanziamento</b>	12	<b>(637.071)</b>	<b>(1.446.848)</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide e dei mezzi equivalenti</b>		<b>132.528</b>	<b>807.201</b>
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziale	11	2.154.494	1.347.293
Effetto delle variazioni nei tassi di cambio delle valute estere			
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finali</b>	11	<b>2.287.022</b>	<b>2.154.494</b>

gk

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

	Capitale sociale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Riserva azioni proprie	Riserva legale	Riserve utili/perdite attuariali per piani benefici definiti	Altre riserve	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto
<b>01/01/2016</b>	1.200.000	0	0	114.116	(45.622)	(642.307)	264.334	890.620
<b>Altri movimenti</b>								
Allocazione del risultato del precedente esercizio				264.334	0	0	(264.334)	0
Arrotondamenti					0	0		0
<b>Totale altri movimenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>264.334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(264.334)</b>	<b>0</b>
<b>Risultato complessivo dell'esercizio</b>								
Utile dell'esercizio							(373.763)	(373.763)
Altri componenti del conto economico complessivo					(15.183)	(555)	0	(15.738)
Arrotondamenti						0		
<b>Totale Risultato complessivo dell'esercizio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(15.183)</b>	<b>(555)</b>	<b>(373.763)</b>	<b>(389.601)</b>
<b>31/12/2016</b>	<b>1.200.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>378.460</b>	<b>(60.806)</b>	<b>(642.862)</b>	<b>(373.763)</b>	<b>501.019</b>

	Capitale sociale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Riserva azioni proprie	Riserva legale	Riserve utili/perdite attuariali per piani benefici definiti	Altre riserve	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto
<b>01/01/2017</b>	1.200.000	0	0	378.460	(60.806)	(642.862)	(373.763)	601.019
<b>Altri movimenti</b>								
Allocazione del risultato del precedente esercizio				0	0	0	373.763	0
Arrotondamenti					0	0		0
<b>Totale altri movimenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>373.763</b>	<b>373.763</b>
<b>Risultato complessivo dell'esercizio</b>								
Utile dell'esercizio						(373.763)	320.356	(53.408)
Altri componenti del conto economico complessivo					3.233	0	0	3.233
Incremento riserva rivalutazione						164.775		164.775
Decremento per imposte differite su riserva di rivalutazione						(237.256)		(237.256)
<b>Totale Risultato complessivo dell'esercizio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.233</b>	<b>(446.244)</b>	<b>320.356</b>	<b>(122.666)</b>
<b>31/12/2017</b>	<b>1.200.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>378.460</b>	<b>(67.572)</b>	<b>(1.089.106)</b>	<b>320.356</b>	<b>762.126</b>

OK ✓

## XENIA SPA

Sede in Via Gramsci, 72 - 66016 GUARDIAGRELE (CH) Capitale sociale Euro 1.200.000,00 i.v.

### NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO AL 31/12/2017

#### PREMESSA

Dal 1992, anno di fondazione dell'azienda con l'iniziale denominazione di Seneca, (che dal 2015 è denominata XENIA), ha sempre operato nel settore del travel con specifico focus nel segmento hôtellerie. Seneca prima e Xenia ora hanno rappresentato e rappresentano un player riconosciuto nel mercato che, costantemente, innova i propri modelli di business e la propria tecnologia. Il focus sull'accommodation è la nuova mission dell'azienda, espressa anche con una segmentazione specifica nel settore.

La Società non è soggetta a Direzione e Coordinamento da parte di aziende dominanti.

La Società opera attraverso la sede italiana principale di **Guardiagrele**, con una *branch* a **Tirana** (Albania), con l'ufficio di **Milano**; una Ltd controllata a **Londra** e con gli Hotel: "**PHI Park Hotel Alcione**" di Francavilla al Mare (CH) e, da aprile 2018, l'Hotel **PHI Hotel Hortensis** nell'area di Assisi (Comune di Cannara).

Il presente bilancio è stato predisposto dal Consiglio di Amministrazione che lo ha approvato in data 29 marzo 2018.

q.v.

## PRINCIPI CONTABILI

Il bilancio della XENIA S.p.A. al 31 dicembre 2017 è stato redatto in applicazione dei principi contabili internazionali IFRS (nel seguito indicati come IFRS o IAS emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB), così come interpretati dall'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) e adottati dall'Unione Europea.

Di seguito sono rappresentati i principali criteri e principi contabili applicati nella redazione del bilancio d'esercizio della Società.

### A. BASE DI PREPARAZIONE

Il presente bilancio:

- è stato redatto in conformità con i principi contabili internazionali – IFRS – in vigore alla data di approvazione dello stesso. Per principi “IFRS” si intendono tutti gli “International Financial Reporting Standards”, tutti gli “International Accounting Standards”, e tutti i documenti interpretativi omologati e adottati dall'Unione Europea.
- è stato predisposto sulla base del criterio convenzionale del costo storico, salvo che per la valutazione delle attività e passività finanziarie nei casi in cui è obbligatoria l'applicazione 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.
- La fattispecie ex art. 2446 c.c. rilevata nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 è stata riassorbita dal risultato netto dell'esercizio 2017 di Euro 320.355 (risultato ante imposte 2017 Euro **509.658,00** contro Euro **387.580,00** previsti

94

nel budget 2017) e dal rafforzamento patrimoniale conseguente al conferimento da parte del socio Ercolino Ranieri, in data 5 marzo 2018, di un immobile che ha incrementato il patrimonio netto di ulteriori Euro 257.000,00.

## **B. FORMA E CONTENUTO DEI PROSPETTI CONTABILI**

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

- La situazione patrimoniale e finanziaria è presentata a sezioni contrapposte con separata indicazione delle attività, delle passività e del patrimonio netto. A loro volta, le attività e le passività sono esposte, sulla base della loro classificazione, in correnti, non correnti e destinate alla vendita.
- Le componenti dell'utile/della perdita dell'esercizio sono presentate in un conto economico, redatto in forma scalare per natura, in quanto tale impostazione fornisce informazioni attendibili e più rilevanti per la Società rispetto alla classificazione per destinazione, esposto immediatamente prima del prospetto di conto economico complessivo;
- Il conto economico complessivo viene presentato con un prospetto separato e, partendo dal risultato d'esercizio, evidenzia le altre componenti previste dallo Ias 1.
- Il prospetto delle variazioni delle poste di patrimonio netto è presentato con evidenza separata del risultato di esercizio e di ogni provento e onere non transitato a conto economico, ma imputato direttamente a patrimonio netto sulla base di specifici principi contabili di riferimento.
- Il rendiconto finanziario viene rappresentato secondo il metodo indiretto per la determinazione dei flussi finanziari derivanti dall'attività operativa. Con tale metodo, il risultato di esercizio viene rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da quelli derivanti dal differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da

24

elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

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

Il presente bilancio è stato redatto in Euro, valuta funzionale della Società.

I valori riportati negli schemi di bilancio nonché nelle tabelle di dettaglio incluse nelle note esplicative, sono espressi in Euro, salvo dove diversamente specificato.

Il presente bilancio è assoggettato a revisione contabile da parte della società di revisione **KPMG S.p.A.**

### **C. PRINCIPI CONTABILI DI RECENTE EMANAZIONE**

#### ***Nuovi principi contabili, interpretazioni e modifiche adottati dal Gruppo***

La Società non ha adottato anticipatamente alcun altro principio, interpretazione o modifica pubblicato ma non ancora in vigore. Di seguito sono elencate la natura e l'impatto di ogni nuovo principio/modifica:

- Emendamento allo IAS 7 "Disclosure Initiative" (pubblicato a gennaio 2016 ed omologato a novembre 2017). L'emendamento ha l'obiettivo di fornire alcuni chiarimenti per migliorare l'informativa sulle passività finanziarie. In particolare, le modifiche richiedono di fornire un'informativa che permetta agli utilizzatori del bilancio di comprendere le variazioni delle passività derivanti dalle operazioni di finanziamento. Pur non essendo previsto uno specifico formato, nel bilancio deve essere fornita una riconciliazione tra il saldo iniziale e il saldo finale per le passività derivanti da operazioni finanziarie, con evidenza delle variazioni derivanti da movimenti monetari e non-monetari. Non è richiesta la presentazione delle informazioni comparative relative all'esercizio precedente. La Società ha riportato la riconciliazione delle passività finanziarie per l'esercizio 2017 nella Nota 12.
- Emendamento allo IAS 12 "Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses" (pubblicato a gennaio 2016 e omologato nel mese di novembre 2017). L'emendamento ha l'obiettivo di fornire alcuni chiarimenti sull'iscrizione

*de*

delle imposte differite attive sulle perdite non realizzate non realizzate nella valutazione di attività finanziarie della categoria "Available for Sale" al verificarsi di determinate circostanze e sulla stima dei redditi imponibili per gli esercizi futuri. L'adozione di questo emendamento non ha comportato effetti sul bilancio d'esercizio della Società.

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora in vigore**

Sono di seguito illustrati i principi e le interpretazioni ed emendamenti omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società ai fini del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017.

- Principio **IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers** (emesso nel maggio 2014 e integrato con ulteriori chiarimenti pubblicati a aprile 2016) che è destinato a sostituire i principi IAS 18 – *Revenue* e IAS 11 – *Construction Contracts*, nonché le interpretazioni IFRIC 13 – *Customer Loyalty Programs*, IFRIC 15 – *Agreements for the Construction of Real Estate*, IFRIC 18 – *Transfers of Assets from Customers* e SIC 31 – *Revenues-Barter Transactions Involving Advertising Services*. Il principio stabilisce un nuovo modello di riconoscimento dei ricavi, che si applicherà a tutti i contratti stipulati con i clienti ad eccezione di quelli che rientrano nell'ambito di applicazione di altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari. I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il nuovo modello sono:
  - l'identificazione del contratto con il cliente;
  - l'identificazione delle *performance obligations* del contratto;
  - la determinazione del prezzo;
  - l'allocazione del prezzo alle *performance obligations* del contratto;
  - i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna *performance obligation*.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2018. Le modifiche all'IFRS 15, *Clarifications to IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers* sono state omologate dall'Unione Europea nel mese di novembre 2017. Gli Amministratori hanno deciso di optare per l'applicazione retrospettiva modificata che prevede che gli effetti siano rilevati a partire dall'esercizio 2018, senza riesporre quindi i

dati economici comparativi dell'esercizio precedente. Sulla base delle prime analisi svolte, gli amministratori si attendono che l'applicazione dell'IFRS 15 non avrà un impatto significativo sugli importi iscritti a titolo di ricavi e sulla relativa informativa riportata nel bilancio d'esercizio della Società, in particolare tenuto conto delle caratteristiche delle vendite effettuate dalla Società, in quanto non vi sono *multiple derivable*, né costi accessori alle vendite, infine i contratti hanno per la maggior parte durata entro l'esercizio.

- Versione finale dell'**IFRS 9 – Financial Instruments** (pubblicato a luglio 2014 ed omologato a novembre 2016). Il documento accoglie i risultati del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39:
  - introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie;
  - con riferimento al modello di *impairment*, il nuovo principio richiede che la stima delle perdite sulle attività finanziarie venga effettuata sulla base del modello delle *expected losses* (e non sul modello delle *incurred losses* utilizzato dallo IAS 39) utilizzando informazioni supportabili, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli che includano dati storici, attuali e prospettici;
  - introduce un nuovo modello di *hedge accounting* (incremento delle tipologie di transazioni eleggibili per l'*hedge accounting*, cambiamento della modalità di contabilizzazione dei contratti *forward* e delle opzioni quando inclusi in una relazione di *hedge accounting*, modifiche al test di efficacia).

Il nuovo principio deve essere applicato dai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2018 o successivamente.

La società ha deciso di optare per l'applicazione del metodo retrospettico modificato. Tenuto conto delle caratteristiche delle attività e passività finanziarie detenute dalla Società, i nuovi criteri di classificazione e valutazione introdotti dall'IFRS 9 non sono previsti impatti significativi sul bilancio d'esercizio della Società. Analogamente, non sono attesi effetti significativi derivanti dalla

44

valutazione dei derivati detenuti dal Gruppo e relativi alla copertura del rischio di tasso di interesse.

- Principio **IFRS 16 - Leases** (pubblicato a gennaio 2016 e omologato a fine ottobre 2017), destinato a sostituire il principio IAS 17 - *Leases*, nonché le interpretazioni IFRIC 4 *Determining whether an Arrangement contains a Lease*, SIC-15 *Operating Leases—Incentives* e SIC-27 *Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease*.

Il nuovo principio fornisce una nuova definizione di *lease* ed introduce un criterio basato sul controllo (*right of use*) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivnienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario in base al quale è prevista prevede l'iscrizione del bene oggetto di *lease* anche operativo nell'attivo con la rilevazione in contropartita di un debito finanziario. Il nuovo principio riconosce delle esenzioni nel caso di contratti che hanno ad oggetto i "*low-value assets*" e nel caso di leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2019 anche se è consentita un'applicazione anticipata, solo per le Società che hanno già applicato l'IFRS 15 - *Revenue from Contracts with Customers*. La Società sta valutando i possibili effetti derivanti dall'applicazione di questo principio sul proprio bilancio d'esercizio.

- Emendamento all'**IFRS 2 "Classification and measurement of share-based payment transactions"** (pubblicato a giugno 2016 e omologato il 26 febbraio 2018), che contiene alcuni chiarimenti in relazione alla contabilizzazione degli effetti delle *vesting conditions* in presenza di *cash-settled share-based payments*, alla classificazione di *share-based payments* con caratteristiche di *net settlement* e alla contabilizzazione delle modifiche ai termini e condizioni di uno *share-based payment* che ne modificano la classificazione da *cash-settled* a *equity-settled*. Le

an

modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2018. Gli emendamenti non hanno impatti sulla Società in quanto non esistono accordi o transazioni con pagamenti basati su azioni.

- Documento “**Annual Improvements to IFRSs: 2014-2016 Cycle**”, pubblicato a dicembre 2016 e omologato il 7 febbraio 2018 (tra cui IFRS 1 *First-Time Adoption of International Financial Reporting Standards - Deletion of short-term exemptions for first-time adopters*, IAS 28 *Investments in Associates and Joint Ventures – Measuring investees at fair value through profit or loss: an investment-by-investment choice or a consistent policy choice*, IFRS 12 *Disclosure of Interests in Other Entities – Clarification of the scope of the Standard*) che integrano parzialmente i principi preesistenti. La maggior parte delle modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2018. Gli amministratori non si attendono effetti significativi sul bilancio d’esercizio derivanti dall’adozione di questi emendamenti.

#### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall’Unione Europea**

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

- Interpretazione **IFRIC 22 “Foreign Currency Transactions and Advance Consideration”** (pubblicata in data 8 dicembre 2016). L’interpretazione ha l’obiettivo di fornire delle linee guida per il trattamento delle transazioni effettuate in valuta estera ove siano rilevati in bilancio degli anticipi o acconti non monetari, prima della rilevazione della relativa attività, costo o ricavo. L’IFRIC 22 è applicabile a partire dal 1° gennaio 2018. La Società sta valutando i possibili effetti dell’introduzione di queste modifiche sul bilancio d’esercizio.
- Emendamento allo **IAS 40 “Transfers of Investment Property”** (pubblicato a dicembre 2016). Tali modifiche chiariscono il trattamento dei trasferimenti di un immobile ad, o da, investimento immobiliare. Tali modifiche sono applicabili dal 1° gennaio 2018. La Società non si attende impatti dall’applicazione di queste modifiche.

24

- Nel mese di giugno 2017 lo IASB ha pubblicato il documento interpretativo **IFRIC 23 – Uncertainty over Income Tax Treatments**. Il documento affronta il tema delle incertezze sul trattamento fiscale da adottare in materia di imposte sul reddito. Il documento prevede che le incertezze nella determinazione delle passività o attività per imposte vengano riflesse in bilancio solamente quando è probabile che l'entità pagherà o recupererà l'importo in questione. Inoltre, il documento non contiene alcun nuovo obbligo d'informativa ma sottolinea che l'entità dovrà stabilire se sarà necessario fornire informazioni sulle considerazioni fatte dal management e relative all'incertezza inerente alla contabilizzazione delle imposte, in accordo con quanto prevede lo IAS 1. La Società sta valutando i possibili effetti dell'introduzione di questa interpretazione sul bilancio d'esercizio.
- Emendamento all'**IFRS 9 “Prepayment Features with Negative Compensation** (pubblicato in data 12 ottobre 2017). Tale documento specifica gli strumenti che prevedono un rimborso anticipato potrebbero rispettare il test “SPPI” (“Solely Payments of Principal and Interest”) anche nel caso in cui la “reasonable additional compensation” da corrispondere in caso di rimborso anticipato sia una “negative compensation” per il soggetto finanziatore. La modifica si applica dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata. La Società sta valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio d'esercizio.
- Emendamento allo **IAS 28 “Long-term Interests in Associates and Joint Ventures”** (pubblicato il 12 ottobre 2017). Tale emendamento chiarisce la necessità di applicare l'IFRS 9, inclusi i requisiti legati all'*impairment*, alle altre interessenze a lungo termine in società collegate e joint venture per le quali non si applica il metodo del patrimonio netto. La modifica si applica dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata. La Società non si attende un effetto significativo sul bilancio d'esercizio dall'adozione di queste modifiche.
- Documento “**Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 Cycle**”, pubblicato il 12 dicembre 2017 (tra cui IFRS 3 *Business Combinations* e IFRS 11 *Joint Arrangements – Remeasurement of previously held interest in a joint operation*, IAS 12 *Income Taxes – Income tax consequences of payments on financial*

*instruments classified as equity, IAS 23 Borrowing costs Disclosure of Interests in Other Entities – Borrowing costs eligible for capitalisation*) che recepisce le modifiche a alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le modifiche si applicano dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata. La Società sta valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio d'esercizio.

#### **D. CRITERI DI VALUTAZIONE**

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

##### **Immobilizzazioni materiali**

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

Gli oneri per le manutenzioni e le riparazioni di natura ordinaria e/o ciclica, quando sostenuti, sono direttamente imputati a conto economico. La capitalizzazione dei costi incrementa l'ampliamento, l'ammodernamento o il miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi è effettuata nei limiti in cui essi rispondano ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di un'attività.

Gli ammortamenti sono imputati a quote costanti mediante aliquote che consentono di ammortizzare i cespiti fino a esaurimento della vita utile. Quando l'attività oggetto di ammortamento è composta da elementi distintamente

44

identificabili, la cui vita utile differisce significativamente da quella delle altre parti che compongono l'attività stessa, l'ammortamento è effettuato separatamente per ciascuna di tali parti, in applicazione del metodo del "component approach".

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

Terreni	Vita utile indefinita
Fabbricati	33 anni
Macchine e attrezzature	6,66 anni
Attrezzature	5 anni

I terreni non sono ammortizzati.

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

### **Immobilizzazioni immateriali**

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

Gli interessi passivi sostenuti su finanziamenti destinati all'acquisizione o produzione delle immobilizzazioni immateriali sono imputati ad incremento delle stesse solo nel caso in cui si tratti di immobilizzazioni qualificanti, ovvero che richiedano un significativo periodo di tempo per essere pronte all'uso o vendibili.

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

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

*dit*

<b>Marchi</b>	10 anni
<b>Concessioni e licenze</b>	5 anni

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

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

### **Partecipazioni**

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

df

## Rimanenze

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

## Finanziamenti e crediti

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

## Disponibilità liquide

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

## Attività e passività classificate come detenute per la vendita

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

✓ ✓

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

### **Debiti commerciali e altri debiti**

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

### **Passività finanziarie e strumenti rappresentativi di patrimonio netto**

Le passività finanziarie e gli strumenti rappresentativi di patrimonio netto emessi dalla Società sono classificati secondo la sostanza degli accordi contrattuali che li hanno generati e in accordo con le rispettive definizioni di passività e di strumenti rappresentativi di patrimonio netto. Questi ultimi sono definiti come quei contratti che, depurati della componente di passività insita negli stessi, danno diritto ad una quota delle attività della Società. I principi contabili adottati per specifiche passività finanziarie sono indicati di seguito.

### **Debiti verso banche e altri finanziatori**

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

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

### **Benefici ai dipendenti**

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

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

Un piano a contribuzione definita è un piano pensionistico in base al quale la società paga dei contributi fissi a favore di un ente separato. La società non ha nessun obbligo giuridico o di altra natura per quanto riguarda il pagamento di contributi ulteriori qualora il fondo non fosse sufficiente per pagare a tutti i dipendenti i benefici relativi al periodo lavorativo. Le obbligazioni contributive relative ai dipendenti per pensioni e per altra natura sono imputate a conto economico quando sostenute.

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

- proiezione per ciascun dipendente in forza alla data di valutazione, del TFR già accantonato e delle future quote di TFR che verranno maturate fino all'epoca aleatoria di corresponsione, proiettando le retribuzioni del lavoratore;
- determinazione per ciascun dipendente dei pagamenti probabilizzati di TFR che dovranno essere effettuati dalla Società in caso di uscita del dipendente per licenziamento, dimissioni, inabilità, morte e pensionamento nonché a fronte di richiesta di anticipi;
- attualizzazione, alla data di valutazione, di ciascun pagamento probabilizzato;

q v

- riproporzionamento, per ciascun dipendente, delle prestazioni probabilizzate ed attualizzate in base all'anzianità maturata alla data di valutazione rispetto a quella complessiva corrispondente alla data aleatoria di liquidazione.

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

### **Fondi rischi e oneri**

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

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

### **Riconoscimento dei ricavi**

I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o spettante e si riferiscono alla vendita di beni e alla fornitura di servizi che costituiscono l'attività tipica della Società. I ricavi sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi e al netto dell'imposta sul valore aggiunto.

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

dx

I ricavi per la fornitura di servizi sono riconosciuti nel periodo contabile nel quale i servizi sono resi, con riferimento al completamento del servizio fornito e in rapporto al totale dei servizi ancora da rendere.

### **Contributi pubblici**

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

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

### **Riconoscimento dei costi**

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

I canoni di affitti e di leasing operativo sono imputati a conto economico in base alla competenza temporale.

### **Proventi e oneri finanziari**

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

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di beni idonei alla capitalizzazione tra i cespiti della Società sono anch'essi capitalizzati come parte del costo del bene, con inizio dalla data in cui la

fd

Società comincia a sostenere i costi e il finanziamento a decorrere e fino alla data in cui il bene finanziato è idoneo all'utilizzo.

### **Imposte**

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

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

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

Le altre imposte, non correlate al reddito, sono incluse tra gli altri costi operativi.

### **Distribuzione di dividendi**

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

### **Stime e assunzioni**

La predisposizione dei bilanci richiede l'applicazione di principi e metodologie contabili, da parte degli Amministratori, che, in talune circostanze, trovano fondamento in difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica

e su assunzioni che sono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze e dei momenti nei quali queste vengono valutate. L'applicazione di tali stime e assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di bilancio, quali il prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria, il conto economico e il rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime e assunzioni possono differire da quelli riportati nei bilanci che rilevano gli effetti del manifestarsi dell'evento oggetto di stima, a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime.

### **Valutazione delle attività materiali e immateriali**

Quando sussistono indicatori che facciano prevedere difficoltà per il recupero del relativo valore netto contabile delle attività immateriali e materiali a vita utile definita tramite l'uso, la società procede ad operare appositi "impairment test". La verifica di conferma di valore richiede da parte degli amministratori l'esercizio di valutazioni soggettive basate sulle informazioni disponibili all'interno della Società e provenienti dal mercato, nonché dall'esperienza storica. Inoltre, qualora venga determinato che possa essersi generata una potenziale riduzione di valore, la Società procede alla determinazione della stessa utilizzando tecniche valutative ritenute idonee allo scopo. La corretta identificazione degli elementi indicatori dell'esistenza di una potenziale riduzione di valore nonché le stime per la determinazione delle stesse dipendono da fattori che possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e stime effettuate dagli amministratori.

### **Imposte anticipate**

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

dx

## Gestione dei rischi finanziari e IFRS 7

### Rischi di Mercato

In questa tipologia sono inclusi tutti i rischi legati direttamente o indirettamente alla fluttuazione dei prezzi dei mercati fisici e finanziari cui la XENIA S.p.A. è esposta e, in particolare:

1. rischio legato alla volatilità dei prezzi dei servizi trattati;
2. rischio tasso di cambio;
3. rischio tasso di interesse.

#### 1. Rischio prezzo delle commodity connesso all'attività

La XENIA non è esposta in modo significativo al rischio prezzo dei servizi trattati.

Gli acquisti sono effettuati prevalentemente in Euro.

#### 2. Rischio di cambio

I rischi di cambio sono di fatto non significativi.

#### 3. Rischio di tasso d'interesse

XENIA è esposta alle fluttuazioni del tasso d'interesse soprattutto per quanto concerne la misura degli oneri finanziari relativi all'indebitamento, in quanto prevalentemente costituito da **finanziamenti a tasso variabile** (si veda la tabella sotto riportata).

<i>Euro</i>	Debito residuo
Debito residuo mutui	892.568
<b>Totale debito residuo tasso variabile</b>	<b>892.568</b>

La misurazione del rischio è stata effettuata partendo dal debito residuo dei mutui in essere al 31/12/2017. In particolare, è stato costruito un piano di ammortamento sintetico, composto dalla somma dei piani dei mutui suddivisi per

40

apposite categorie di tasso, calcolando uno spread medio pesato per la quota residua di ciascuna operazione.

Successivamente si è proceduto alla valutazione del rischio attraverso l'individuazione di un range all'interno del quale saranno contenuti gli interessi passivi, nel corso dell'anno 2017.

La durata media residua del debito analizzato e il relativo spread medio sono riportati nella tabella sottostante.

	Durata residua media	Spread medio	Tasso fisso medio
Tasso variabile semplice	3,36	3,54%	-
Tasso variabile con CAP	-	-	-
Tasso fisso	-	-	-

Partendo dal piano di ammortamento aggregato per tipologia di tasso, si è valutato, per ciascuna di esse, l'ammontare degli interessi che l'azienda andrà a pagare sino al 31 dicembre 2023.

In relazione ai mutui contratti a tasso variabile si è proceduto a costruire 5.000 diversi scenari circa le possibili evoluzioni dell'Euribor 6 mesi. Il modello utilizzato per simulare i cosiddetti "cammini aleatori" del tasso di riferimento è stato il Libor Market Model.

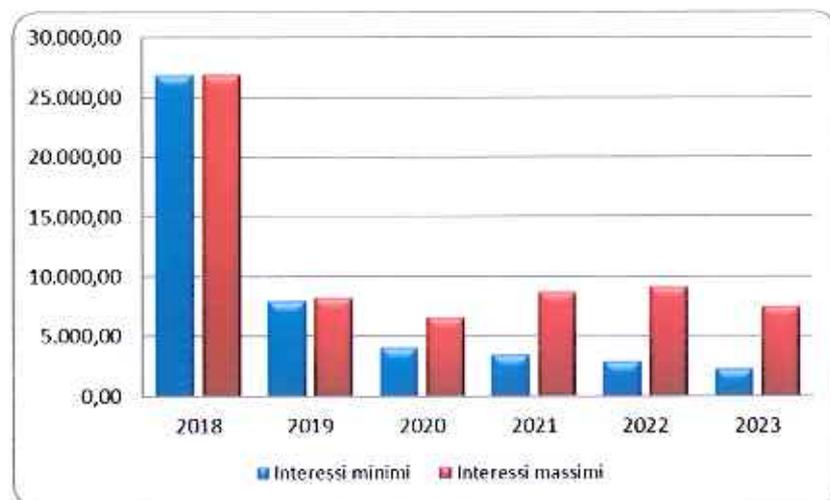
Per ciascuno dei 5.000 scenari si è valutato il totale interessi che l'azienda andrà a pagare sulla quota di debito a tasso variabile aggiungendo poi la costante relativa agli interessi del debito a tasso fisso.

La tabella seguente riporta i risultati dettagliati dell'analisi svolta:

Anno	Quota Capitale	Interessi minimi	Interessi massimi
2018	502.180	26.816	26.816
2019	203.073	7.915	8.209
2020	24.002	4.021	6.588
2021	24.968	3.445	8.663
2022	25.973	2.853	9.109
2023	27.019	2.248	7.501

OK

Si riporta, di seguito, il grafico che evidenzia la distribuzione degli interessi minimi e massimi nel corso degli anni dal 2017 al 2023.



Di seguito il piano rate (minime e massime con probabilità del 95%) sviluppato per tutto il periodo dal 01/01/2017 al 31/12/2023:

Mese	Rata minima	Rata massima	Quota capitale	Interessi minimi	Interessi massimi
gen-18	2.255,38	2.255,38	1.815,12	440,26	440,26
feb-18	2.215,65	2.215,65	1.821,10	394,55	394,55
mar-18	2.260,47	2.260,47	1.827,10	433,37	433,37
apr-18	2.249,16	2.249,16	1.833,12	416,04	416,04
mag-18	2.265,60	2.265,60	1.839,16	426,44	426,44
giu-18	255.588,20	255.588,20	241.845,22	13.742,98	13.742,98
lug-18	2.270,76	2.270,76	1.851,30	419,46	419,46
ago-18	2.273,34	2.273,34	1.857,39	415,95	415,95
set-18	2.262,64	2.262,64	1.863,51	399,13	399,13
ott-18	2.278,55	2.278,55	1.869,65	408,90	408,90
nov-18	2.268,09	2.268,09	1.875,81	392,28	392,28
dic-18	250.809,13	250.809,13	241.881,99	8.927,14	8.927,14
gen-19	2.286,43	2.286,43	1.888,19	398,24	398,24
feb-19	2.250,88	2.250,88	1.894,41	356,47	356,47
mar-19	2.291,72	2.291,72	1.900,65	391,07	391,07
apr-19	2.281,88	2.281,88	1.906,91	374,97	374,97
mag-19	2.297,05	2.297,05	1.913,19	383,86	383,86
giu-19	185.726,46	185.726,46	181.919,49	3.806,97	3.806,97
lug-19	2.304,19	2.304,19	1.925,82	378,37	378,37
ago-19	2.307,34	2.332,98	1.932,16	375,18	400,82
set-19	2.299,15	2.340,18	1.938,53	360,62	401,65

ott-19	2.314,82	2.373,49	1.944,91	369,91	428,58
nov-19	2.306,55	2.380,23	1.951,32	355,23	428,91
dic-19	2.321,91	2.416,35	1.957,75	364,16	458,60
gen-20	2.324,91	2.444,19	1.964,20	360,71	479,99
feb-20	2.304,98	2.434,65	1.970,67	334,31	463,98
mar-20	2.331,08	2.486,90	1.977,16	353,92	509,74
apr-20	2.322,71	2.488,98	1.983,67	339,04	505,31
mag-20	2.336,96	2.523,96	1.990,21	346,75	533,75
giu-20	2.328,74	2.526,90	1.996,76	331,98	530,14
lug-20	2.342,20	2.569,28	2.003,34	338,86	565,94
ago-20	2.345,01	2.590,39	2.009,94	335,07	580,45
set-20	2.337,15	2.593,18	2.016,56	320,59	576,62
ott-20	2.350,57	2.628,69	2.023,20	327,37	605,49
nov-20	2.342,87	2.631,64	2.029,87	313,00	601,77
dic-20	2.356,12	2.671,80	2.036,55	319,57	635,25
gen-21	2.358,38	2.701,81	2.043,26	315,12	658,55
feb-21	2.330,98	2.659,53	2.049,99	280,99	609,54
mar-21	2.363,84	2.746,28	2.056,75	307,09	689,53
apr-21	2.356,81	2.744,72	2.063,52	293,29	681,20
mag-21	2.369,33	2.789,50	2.070,32	299,01	719,18
giu-21	2.362,57	2.793,70	2.077,14	285,43	716,56
lug-21	2.374,62	2.842,25	2.083,98	290,64	758,27
ago-21	2.377,42	2.858,62	2.090,85	286,57	767,77
set-21	2.371,00	2.849,13	2.097,74	273,26	751,39
ott-21	2.382,89	2.881,92	2.104,65	278,24	777,27
nov-21	2.376,84	2.866,91	2.111,58	265,26	755,33
dic-21	2.388,46	2.896,84	2.118,53	269,93	778,31
gen-22	2.391,04	2.912,43	2.125,51	265,53	786,92
feb-22	2.368,58	2.842,83	2.132,52	236,06	710,31
mar-22	2.396,74	2.929,01	2.139,54	257,20	789,47
apr-22	2.391,48	2.908,75	2.146,59	244,89	762,16
mag-22	2.402,52	2.940,28	2.153,66	248,86	786,62
giu-22	2.397,55	2.916,90	2.160,75	236,80	756,15
lug-22	2.408,20	2.953,20	2.167,87	240,33	785,33
ago-22	2.411,14	2.954,91	2.175,01	236,13	779,90
set-22	2.406,58	2.924,00	2.182,18	224,40	741,82
ott-22	2.416,96	2.945,34	2.189,37	227,59	755,97
nov-22	2.412,66	2.919,57	2.196,58	216,08	722,99
dic-22	2.422,83	2.935,10	2.203,81	219,02	731,29
gen-23	2.425,69	2.929,68	2.211,07	214,62	718,61
feb-23	2.408,34	2.855,41	2.218,36	189,98	637,05

✓✓

mar-23	2.431,73	2.917,68	2.225,67	206,06	692,01
apr-23	2.428,26	2.893,37	2.233,00	195,26	660,37
mag-23	2.437,82	2.909,24	2.240,35	197,47	668,89
giu-23	2.434,66	2.880,76	2.247,73	186,93	633,03
lug-23	2.443,94	2.893,95	2.255,14	188,80	638,81
ago-23	2.447,04	2.881,07	2.262,57	184,47	618,50
set-23	2.444,32	2.848,03	2.270,02	174,30	578,01
ott-23	2.453,21	2.854,39	2.277,50	175,71	576,89
nov-23	2.450,81	2.822,55	2.285,00	165,81	537,55
dic-23	2.459,51	2.833,86	2.292,53	166,98	541,33

Detta valutazione ha comportato il seguente risultato: gli interessi totali derivanti dal debito a m/l termine della XENIA S.p.A. per l'anno 2018 saranno compresi entro il limite massimo di Euro 26.817 con una probabilità del 95%. Ciò indica che vi è solo il 5% di probabilità che gli interessi totali siano superiori al suddetto ammontare.

Vista l'attuale situazione della curva dei tassi, la XENIA ha deciso di adottare una politica di monitoraggio del relativo rischio, anche tramite l'ausilio di società di consulenza indipendente, ripercorrendo la procedura di verifica ogni semestre in modo da intervenire prontamente nel caso in cui vi siano avvisi di rialzo dei tassi. Laddove dovesse essere opportuno mitigare il rischio interesse, la società potrebbe ricorrere a strumenti di finanza derivata quali *interest rate swap*.

Inoltre, i rischi di default e di covenant attengono alla possibilità che i contratti di finanziamento di cui la XENIA è parte, contengano disposizioni che legittimano le controparti a chiedere al debitore, al verificarsi di determinati eventi, l'immediato rimborso delle somme prestate, generando conseguentemente un rischio di liquidità (si veda anche il paragrafo "Rischio di liquidità").

I contratti di finanziamento, in linea con la prassi internazionale per operazioni finanziarie analoghe, prevedono in generale il diritto del creditore di chiedere il rimborso di quanto dovuto risolvendo anticipatamente il rapporto con il debitore in tutti i casi in cui quest'ultimo sia dichiarato insolvente e/o sia oggetto di procedure concorsuali (quali l'amministrazione controllata o il concordato preventivo), oppure



abbia avviato una procedura di liquidazione o un'altra procedura con simili effetti. I contratti di finanziamento in essere non prevedono altri covenant.

Allo stato, la società non è a conoscenza dell'esistenza di alcuna situazione di default né della violazione di alcuno dei covenant sopra citati.

### **Rischio di credito**

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

I principali debitori sono Hotel, per importi di piccolo ammontare, e clienti Istituzionali o corporate importanti che possono essere definiti come di media ed alta solvibilità.

Tale rischio discende in primis da fattori di natura tipicamente economico-finanziaria, ovvero dalla possibilità che si verifichi una situazione di default di una controparte, come da fattori di natura più strettamente tecnico-commerciale o amministrativo-legale.

Al fine di controllare tale rischio, XENIA ha implementato procedure e azioni per la valutazione del credit standing della clientela, anche attraverso l'utilizzo di procedure interne di valutazione del merito creditizio del cliente, per il monitoraggio dei relativi flussi di incassi attesi e le eventuali azioni di recupero; le policy e gli strumenti di valutazione ex ante del merito di credito e le attività di monitoraggio e recupero sono differenziate in funzione sia delle diverse categorie di clientela sia delle fasce dimensionali di consumo.

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

#### *1. identificazione del rischio basata su:*

- a. analisi economica/patrimoniale, commerciale ed organizzativa dei clienti;
- b. raccolta dei dati comportamentali;

*de*

**2. gestione:**

- a. controllo degli ordini;
- b. procedure di sollecito e di recupero eventuale;

**3. reporting nelle sue diverse declinazioni di:**

- a. reporting operativo;
- b. 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 giorni dalla relativa fatturazione. I crediti commerciali sono esposti in bilancio al netto di eventuali svalutazioni che vengono prudentemente effettuate con aliquote differenziate in funzione dei diversi gradi di contestazione sottostante alla data di bilancio.

Per quanto riguarda la gestione del PHI Park Hotel Alcione e, da aprile 2018, del PHI Hotel Hortensis, si segnala che il rischio di credito è irrilevante visto che i sospesi di cassa ammontano a circa il 4% dei ricavi totali.

**Rischio di liquidità**

Il rischio liquidità rappresenta il rischio che le risorse finanziarie disponibili all'azienda non siano sufficienti per far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nei termini e scadenze prestabilite.

Per quanto riguarda i flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità l'obiettivo è di dotarsi in ogni momento di affidamenti necessari a rimborsare l'indebitamento finanziario in scadenza nei successivi dodici mesi. Al 31 dicembre 2017 tale obiettivo è largamente superato, considerato che a tale data XENIA dispone di linee di credito<sup>1</sup> non utilizzate per circa il 51% degli affidamenti accordati, come si evince dal dettaglio di cui alla tabella sottostante:

<sup>1</sup> Per tali si intendano linee per auto-liquidanti in genere.

Tipologia	fido	utilizzo	%
C/C	303.930	3.930	1,29%
Linee promiscue (anticipo fattura/sbf)	2.750.000	1.504.349	54,70%
<b>Totale</b>	<b>3.053.930</b>	<b>1.508.279</b>	<b>49,39%</b>

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 e le condizioni cui sono regolati i quali, seppur non ancora riescano a conferire un rapporto ottimale, tendono a fornire un costante assestamento positivo allo stesso equilibrio.

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

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):

2017	0-6 mesi	7-12 mesi	1-5 anni	>5 anni	TOTALE
Finanziamenti bancari a breve termine	1.702.780				1.702.780
quota a breve finanziamenti a medio-lungo termine	250.975	251.195			502.170
finanziamenti bancari a medio-lungo termine			305.088	85.310	390.398
Altri debiti finanziari	6.064	2.600			8.663
Altri debiti finanziari a medio-lungo termine			17.920		17.920
Debiti verso fornitori	10.201.349				10.201.349
<b>Totale</b>	<b>12.161.168</b>	<b>253.795</b>	<b>323.008</b>	<b>85.310</b>	<b>12.823.280</b>

## Rischi Operativi

I rischi operativi rappresentano il rischio di perdite o danni alla società o a terzi derivanti dalla inadeguatezza o dalla disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi, ivi compreso il rischio legale, o da eventi di natura esogena. Tali fenomeni non hanno impatto significativo a bilancio per il 2017.

✓ ✓

## STATO PATRIMONIALE

### 1) Immobilizzazioni materiali

Le Immobilizzazioni materiali hanno subito le seguenti movimentazioni negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016.

Descrizione	Costo					Fondo				Valore		
	Storico	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Svalutazioni	Storico	Amm.to	Amm.li	Decrementi	Amm.to	Bilancio	Bilancio
	2016					2017	2016			2017	2016	2017
Terreni	418.081					418.081				0	418.081	418.081
Fabbricati	1.407.777					1.407.777	187.874	37.615		225.489	1.219.903	1.182.288
<b>Terreni e fabbricati</b>	<b>1.825.858</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.825.858</b>	<b>187.874</b>	<b>37.615</b>	<b>0</b>	<b>225.489</b>	<b>1.637.984</b>	<b>1.600.369</b>
Impianti generici	19.651					19.651	19.651			19.651	0	0
Macchine, apparec. e attrez. varie	37.327	2.700				40.027	35.767	1.633		37.400	1.350	2.627
Macchine d'ufficio (lettriche ed elettr.)	266.896	5.600	(27.026)			245.441	248.262	6.729	(18.502)	236.519	18.604	8.922
<b>Impianti e macchinario</b>	<b>323.845</b>	<b>8.300</b>	<b>(27.026)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>305.119</b>	<b>303.680</b>	<b>8.392</b>	<b>(18.502)</b>	<b>293.570</b>	<b>20.165</b>	<b>11.549</b>
Arredamento	104.757		(27.799)			76.958	90.593	3.038	(21.111)	73.419	14.164	3.539
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	8.884					8.884	8.884			8.884	0	0
Autovettura	3.500	29.300				37.800	875	4.538		5.413	2.625	27.388
<b>Altri beni</b>	<b>117.141</b>	<b>29.300</b>	<b>(27.799)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>118.642</b>	<b>100.352</b>	<b>8.475</b>	<b>(21.111)</b>	<b>87.716</b>	<b>16.789</b>	<b>30.926</b>
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>2.266.844</b>	<b>37.600</b>	<b>(54.825)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.249.619</b>	<b>591.906</b>	<b>54.483</b>	<b>(39.614)</b>	<b>606.775</b>	<b>1.674.938</b>	<b>1.642.844</b>

Nell'esercizio sono stati effettuati investimenti di mero mantenimento per Euro 37.600.

### 2) Altre immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni immateriali hanno subito le seguenti movimentazioni negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016.

Descrizione	Costo					Fondo				Valore		
	Storico	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Svalutazioni	Storico	Amm.to	Amm.li	Decrementi	Amm.to	Bilancio	Bilancio
	2016					2017	2016			2017	2016	2017
Marchio Xenia	479					479	278	45		171	201	157
Marchio UNO	1.300					1.300	780	260		1.040	520	260
Marchio Target Bed	1.100					1.100	660	220		880	440	220
Software per C.F.D.	320.272					320.272	202.031	32.357		234.388	118.241	85.895
Sviluppo software	520.279	14.400				534.679	459.657	40.226		499.882	60.622	34.796
<b>Concessioni, licenze, marchi e diritti similari</b>	<b>843.430</b>	<b>14.400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>857.830</b>	<b>663.406</b>	<b>73.107</b>	<b>0</b>	<b>716.513</b>	<b>180.024</b>	<b>121.317</b>
Spese pluriennali diverse	0	15.965				15.965	0	3.193		3.193	0	12.772
<b>Altre immobilizzazioni immateriali</b>	<b>0</b>	<b>15.965</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.965</b>	<b>0</b>	<b>3.193</b>	<b>0</b>	<b>3.193</b>	<b>0</b>	<b>12.772</b>
<b>Totale Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>843.430</b>	<b>30.365</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>873.795</b>	<b>663.406</b>	<b>76.300</b>	<b>0</b>	<b>739.706</b>	<b>180.024</b>	<b>144.089</b>

9 10

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.

### 3) Partecipazioni

Euro	31/12/2017	31/12/2016
<i>Imprese controllate</i>		
Xenia International Ltd	1.209	1.209
<i>Imprese collegate</i>		
LETOLOGIC SRL in Liquidazione	0	3.000
<b>Totale</b>	<b>1.209</b>	<b>4.209</b>

La partecipazione nella società Letologic Srl in liquidazione è stata svalutata interamente alla luce della stima di perdita durevole di valore operata dalla direzione aziendale.

Nel corso dell'esercizio 2016 la società ha costituito una subsidiary company a Londra con capitale di Euro 1.209. La società controllata costituisce una ponte di testa strategica per la penetrazione commerciale nei mercati della Crew Accomodation e dell'Hotellerie in generale.

Euro	Sede	Valuta	Capitale sociale	Utile / (Perdite)	Patrimonio netto	% Possesso
<i>Xenia International Ltd (Dati di Bilancio 2016, ultimo approvato)</i>	Londra UK	GBP	1.000,00	- 218.354,00	- 217.354,00	95%
<b>Totale</b>						

La partecipazione nella società Xenia International Ltd non è stata svalutata in quanto si ritiene che la differenza tra il valore di iscrizione in bilancio e la corrispondente frazione di patrimonio netto non sia legata ad una perdita durevole di valore.

In particolare, nel corso del 2018 nella compagine societaria della Ltd ha fatto ingresso un nuovo partner tecnico, la Sig.ra Ghisleaine Oliver - proprietaria dell'Azienda Hotelinfo Ltd. di Brighton con oltre quarant'anni di esperienza

*CF*

internazionale nel settore servizi all'Hôtellerie - che ha acquisito una quota pari al 30% del capitale. In sede di closing dell'operazione è stato stilato di comune accordo un budget per l'esercizio 2018-2025 che mostra con ragionevole certezza il recupero di valore. I costi sostenuti sono legati alla fase di start-up delle attività.

#### 4) Crediti verso controllate

<i>Euro</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Crediti verso società collegate	0	0	0
Crediti correnti verso controllate	511.022	227.322	283.700
<b>Totale</b>	<b>511.022</b>	<b>227.322</b>	<b>283.700</b>

L'importo esposto in bilancio fa riferimento a finanziamenti concessi alla società controllata Xenia International Ltd al fine di supportare la fase di start-up della stessa. Nel piano 2018-2025 è previsto anche il rimborso del prestito concesso a partire dall'esercizio 2018.

#### 5) Imposte differite attive e passive

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

<i>Euro</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Perdite fiscali riportate	0	235.807	(235.807)
Altre poste	21.042	36.933	(15.891)
<b>Imposte differite attive</b>	<b>21.042</b>	<b>272.740</b>	<b>(251.698)</b>
Plusvalenze	341.461	363.893	(22.432)
Altre poste	3.198		3.198
<b>Imposte differite passive</b>	<b>344.659</b>	<b>363.893</b>	<b>(19.234)</b>

Nel corso dell'esercizio 2017 sono state assorbite tutte le perdite fiscalmente riportabili.

YQ

## 6) Altre attività non correnti

Al 31 dicembre 2017 ammontano a Euro 143.780 (Euro 349.837 al 31/12/2016) e fanno riferimento:

- quanto a Euro 139.282 a crediti finanziari per polizze di accumulo;
- quanto a Euro 4.498 a crediti diversi.

## 7) Rimanenze

<i>Euro</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Merci (gestione Hotel)	3.440	6.852	(3.412)
<b>Totale</b>	<b>3.440</b>	<b>6.852</b>	<b>(3.412)</b>

Le rimanenze sono costituite esclusivamente da merci e materiali di consumo relativi al PHI Park Hotel Alcione.

## 8) Crediti commerciali

I crediti commerciali al 31 dicembre 2017 ammontano a Euro 8.670.200 (Euro 8.254.074 al 31 dicembre 2016).

<i>Euro</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Crediti correnti clienti	9.219.217	8.649.241	569.976
F.do svalutazione crediti verso clienti correnti	(549.017)	(395.166)	(153.851)
<b>Totale</b>	<b>8.670.200</b>	<b>8.254.075</b>	<b>416.125</b>

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 biennio ha subito la seguente movimentazione:

q n

<i>Euro</i>	31/12/2017	31/12/2016
Saldo a inizio esercizio	395.166	395.166
Accantonamenti	153.850	
Utilizzi		
<b>Saldo a fine esercizio</b>	<b>549.017</b>	<b>395.166</b>

Non sussistono crediti aventi durata superiore a cinque anni.

Circa il 74% (82% nel 2016) del fatturato è coperto da clienti istituzionali di medio-alta solvibilità.

La ripartizione per area geografica è la seguente:

<i>Euro</i>	31/12/2017
Italia	8.960.695
Ue	258.522
Extra Ue	0
<b>Saldo a fine esercizio</b>	<b>9.219.217</b>

## 9) Crediti tributari

I crediti tributari sono pari a Euro 1.090.271 al 31 dicembre 2017 (Euro 167.596 al 31 dicembre 2016) e sono dettagliati come segue:

<i>Euro</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Crediti verso Erario per ritenute	68	34	34
Crediti IRAP	101.518	101.518	0
Credito IVA	782.008	12.957	769.051
Credito Ires	202.830	51.493	151.337
Altri	3.847	1.594	2.253
<b>Totale</b>	<b>1.090.270</b>	<b>167.596</b>	<b>922.675</b>

90

Il rilevante incremento dei crediti tributari è riconducibile, essenzialmente, alla voce "Credito IVA" che ha risentito dell'entrata in vigore del meccanismo dello "Split payment" anche nei confronti delle società controllate da enti pubblici. L'incremento dei crediti IRES è da ricondurre al recupero dell'imposta sostitutiva versata a fronte della rivalutazione dei marchi operata nell'esercizio 2014 che ha perso il riconoscimento fiscale del plusvalore per effetto della vendita dei marchi rivalutati nel periodo di "salvaguardia" fiscale.

## 10) Altre attività correnti

Le altre attività correnti sono dettagliate nella seguente tabella:

<i>Euro</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Crediti verso dipendenti	0	300	(300)
Ratei attivi	0	0	0
Risconti attivi	25.174	28.838	(3.664)
Altri crediti	282.586	297.138	(14.552)
<b>Totale</b>	<b>307.760</b>	<b>326.276</b>	<b>(18.516)</b>

## 11) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono dettagliate nella seguente tabella:

<i>Euro</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Depositi bancari e postali	2.217.602	2.141.758	75.844
Denaro e altri valori in cassa	69.420	12.736	56.684
<b>Totale</b>	<b>2.287.022</b>	<b>2.154.494</b>	<b>132.528</b>

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

Ai fini della predisposizione del rendiconto finanziario, sono escluse le transazioni

di carattere finanziario e di investimento che sono state effettuate senza movimentazione dei flussi di cassa.

## 12) Riconciliazione delle attività derivanti dalle operazioni di finanziamento

Nella tabella seguente è riportata 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	01/01/2017	Flussi finanziari Flussi netti	Transazioni non monetarie		31/12/2017
			nuove	altre	
Debiti finanziari verso istituti di credito (correnti e non correnti)	2.973.620	(378.272)			2.595.348
Altri debiti finanziari	1.681	24.902			26.583
Finanziamenti verso controllanti	227.322	(283.700)			511.022
<b>Totale</b>	<b>3.202.623</b>	<b>(637.070)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.132.953</b>

## 13) Patrimonio netto

La composizione del capitale sociale e delle riserve di patrimonio netto al 31 dicembre 2017 e 2016 è riportata nella seguente tabella:

Euro	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Capitale sociale	1.200.000	1.200.000	0
Riserva di rivalutazione	326.194	161.418	164.776
Riserva legale	378.450	378.450	0
Altre riserve:			
- Riserva straordinaria	306.579	306.579	0
- Riserva IAS (FTA)	(1.282.468)	(1.282.468)	0
- Riserva actuarial gains and losses	(57.572)	(60.805)	3.233
- Riserva da differenza cambio Branch	(555)	(555)	0
Utili (perdite) portati a nuovo	(438.855)	172.164	(611.019)
Risultato d'esercizio	320.355	(373.763)	694.118
<b>Patrimonio netto</b>	<b>752.126</b>	<b>501.019</b>	<b>251.107</b>

CPK

Il saldo della riserva "FTA IAS" al 31 dicembre 2017, invariato rispetto al precedente esercizio, deriva dalla transizione ai principi contabili internazionali IAS/IFRS effettuata con data di riferimento 1° gennaio 2014.

La riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici definiti presenta un saldo negativo pari a Euro 57.572 e si riferisce agli utili e perdite attuariali, previste dallo IAS 19, al netto del relativo effetto fiscale.

Il decremento della voce "Utili/Perdite portati a nuovo" è correlato all'imputazione delle imposte differite relative alla rivalutazione dei marchi operata nell'esercizio 2014 il cui effetto fiscale è venuto meno per effetto della cessione dei marchi rivalutati nell'arco triennale di salvaguardia fiscale. Essendo l'operazione transitata, all'atto dell'iscrizione, solo a livello di patrimonio netto la relativa correzione ha interessato le stesse voci patrimoniali.

Si fa presente che il socio Ercolino Ranieri della XENIA S.p.A., in data 05/03/2018, ha operato un conferimento di un immobile che ha incrementato il patrimonio netto di Euro 257.000,00. Per effetto di tale conferimento e del risultato netto dell'esercizio 2017 (Euro 320.355), la perdita rilevante ex art. 2446 c.c. di Euro 373.763 registrata nell'esercizio 2016 risulta abbondantemente assorbita.

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

94

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazio ni eff. nei 3 esercizi prec. per copertura perdite	Utilizzazio ni eff. nei 3 esercizi prec. per altre ragioni
Capitale sociale	1.200.000	B			
Riserva las	(1.282.468)				
Riserva di rivalutazione	326.104	A, B			
Riserva legale	378.450	B			
Riserva straordinaria	306.579	B			
- Riserva actuarial gains and losses	(57.572)				
- Riserva da differenza cambio Branch	(555)				
Utile/perdite portati a nuovo	(438.855)				
<b>TOTALE</b>	<b>431.772</b>				
Quota non distribuibila	431.772				
(*)	A = per aumento di capitale	B = per copertura perdite	C = per distribuzione ai soci		

#### 14) Fondo trattamento di fine rapporto

Il fondo trattamento di fine rapporto passa da Euro 393.501 al 31 dicembre 2016 a Euro 408.927 al 31 dicembre 2017.

Euro	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
<b>Saldo iniziale</b>	393.501	360.091	33.410
Accantonamenti: "service cost" + "interest cost"	45.027	53.219	(8.192)
(Utili) / perdite attuariali	(4.253)	19.977	(24.230)
Utilizzi e anticipi	(25.348)	(39.786)	14.438
<b>Saldo finale</b>	<b>408.927</b>	<b>393.501</b>	<b>15.426</b>

Nella tabella sottostante sono riportate le principali ipotesi adottate per la valutazione del fondo trattamento di fine rapporto.

	31/12/2017	31/12/2016
Tasso di attualizzazione	1,30%	1,31%
Tasso di incremento TFR	2,63%	2,63%

Tasso di inflazione	1,50%	1,50%
Tasso incremento salariale	0,50%	0,50%

### 15) Debiti finanziari verso istituti di credito - corrente e non corrente

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

<i>Euro</i>	31/12/2017	31/12/2016
Mutui - quota a medio e lungo termine	390.398	892.551
<b>Debiti finanziari verso istituti di credito - non corrente</b>	<b>390.398</b>	<b>892.551</b>
Debiti verso banche per anticipi e scoperti bancari	1.504.888	1.505.060
Mutui - quota a breve termine	502.170	501.322
Altri debiti verso banche	197.892	74.687
<b>Debiti finanziari verso istituti di credito - corrente</b>	<b>2.204.950</b>	<b>2.081.069</b>
<b>Totale</b>	<b>2.595.348</b>	<b>2.973.620</b>

Le caratteristiche dei mutui e finanziamenti in essere al 31 dicembre 2017 sono sintetizzate nella seguente tabella:

Descrizione	Importo originario	Debito residuo al 31.12.2017	Scadenza	Tasso
Mutuo ipotecario	350.000	232.568	30/11/2026	2,20 variabile
Finanziamento chirografario	600.000	120.000	31/12/2018	5,00 variabile
Finanziamento chirografario	1.800.000	540.000	30/06/2019	3,80 variabile
di cui:				
- quota a breve	502.170			
- quota a lungo	390.398			
		<b>892.568</b>		

A fronte dei finanziamenti in essere al 31 dicembre 2017 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 ad un importo garantito di Euro 700.000.

## 16) Debiti commerciali

I debiti commerciali al 31 dicembre 2017 ammontano a Euro 10.201.349 (Euro 9.063.220 al 31 dicembre 2016).

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.

## 17) Altri debiti finanziari

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

<i>Euro</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Altri debiti finanziari	17.920	0	17.920
<b>Altri debiti finanziari - non corrente</b>	<b>17.920</b>	<b>0</b>	<b>17.920</b>
Altri debiti finanziari	8.663	1.681	6.982
<b>Altri debiti finanziari - corrente</b>	<b>8.663</b>	<b>1.681</b>	<b>6.982</b>
<b>Totale</b>	<b>26.583</b>	<b>1.681</b>	<b>24.902</b>

92

**18) Debiti tributari**

Al 31 dicembre 2017, i debiti tributari sono pari a Euro 228.198 (Euro 29.788 al 31 dicembre 2016) e sono dettagliati come segue:

<i>Euro</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazione</b>
Ires	122.378	0	122.378
Irap	61.177	0	61.177
Debiti per ritenute operate alla fonte	44.643	29.788	14.855
<b>Totale</b>	<b>228.198</b>	<b>29.788</b>	<b>198.410</b>

**19) Altre passività correnti**

Le altre passività correnti sono composte come segue:

<i>Euro</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazione</b>
Debiti e ratei verso il personale	153.880	152.063	1.816
Debiti verso istituti previdenziali	69.690	66.162	3.529
Ratei passivi	0	0	0
Risconti passivi	0	0	0
Acconti da clienti	28.703	61.974	(33.271)
Altri debiti	3.216	11.442	(8.227)
<b>Totale</b>	<b>255.489</b>	<b>291.641</b>	<b>(36.153)</b>

**20) Ricavi totali**

<i>Euro</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi delle vendite	26.518.222	23.138.446	3.379.776

Variazione delle rimanenze di semilavorati e prodotti finiti	0	0	0
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0
Altri ricavi e proventi	125.675	232.609	(106.934)
<b>Totale</b>	<b>26.643.897</b>	<b>23.371.055</b>	<b>3.272.842</b>

I ricavi delle vendite sono suddivisi per tipologia come segue:

<i>Euro</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ricavi per servizi	25.497.699	22.235.075	3.262.624
Ricavi Hotel	1.020.523	903.371	117.152
<b>Totale</b>	<b>26.518.222</b>	<b>23.138.446</b>	<b>3.379.776</b>

Gli altri ricavi e proventi sono composti come segue:

<i>Euro</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Proventi immobiliari	48.300	60.000	(11.700)
indennizzi per sinistri assicurativi	16.370		16.370
Plusvalenza cessione cespite	6.789	4.892	1.896
Altri ricavi	54.216	167.717	(113.500)
<b>Totale</b>	<b>125.675</b>	<b>232.609</b>	<b>(106.934)</b>

## 21) Acquisti di materie prime e materiali vari

<i>Euro</i>	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Merci gestione Hotel	110.413	101.377	9.036
Materiali di consumo	10.010	8.592	1.417
Materiale di pulizia	7.285	5.390	1.895
Cancelleria	13.425	16.802	(3.377)
Carburanti e lubrificanti	1.772	3.637	(1.865)
Beni di costo unitario < 516,46	7.892	9.013	(1.121)
Acquisti vari	1.905	2.660	(756)
Sconti, abbuoni, ecc	(262)	(442)	180
<b>Totale</b>	<b>152.439</b>	<b>147.029</b>	<b>5.410</b>

La variazione degli acquisti di merci e materiali vari è strettamente correlata a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento dei ricavi delle vendite, di cui alla precedente nota 20.

*gd*

## 22) Costi per servizi

I costi per servizi sono dettagliati come segue:

<i>Euro</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazione</b>
Costi alberghi e acquisti agenzia	22.700.945	19.645.055	3.055.890
Biglietteria	1.527	5.325	(3.798)
Trasporti	1.129	1.365	(236)
Spese di pulizia/lavanderia	146.501	113.201	33.300
Servizi vari su acquisti	162.076	146.000	16.076
Utenze varie	84.985	74.107	10.877
Indennità chilometriche	30.855	1.629	29.226
Manutenzioni impianti, fabbricati, ecc	13.272	14.021	(749)
Consulenze	302.569	402.397	(99.828)
Collaborazioni coordinate e continuative	0	8.594	(8.594)
Compensi amministratori e sindaci	172.194	209.242	(37.048)
Pubblicità	738	3.946	(3.208)
Mostre e fiere	1.395	183.768	(182.373)
Spese per automezzi	3.967	4.041	(74)
Canoni di assistenza tecnica	2.692	4.757	(2.064)
Spese telefoniche	57.242	124.062	(66.820)
Spese postali e di affrancatura	383	120	263
Spese servizi bancari	22.572	19.873	2.699
Assicurazioni	85.782	103.232	(17.450)
Spese di rappresentanza	63.848	108.954	(45.106)
Viaggi	82.642	160.528	(77.886)
Altri servizi	228.539	227.898	641
<b>Totale</b>	<b>24.165.861</b>	<b>21.562.113</b>	<b>2.603.738</b>

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento dei ricavi delle vendite, di cui alla precedente nota 20.

I servizi includono compensi riconosciuti alla società di revisione, per la revisione legale dei conti, pari a Euro 16.000.

## 23) Costi per il personale

<i>Euro</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazione</b>
Salari e stipendi	772.181	901.129	(128.948)

*Q x*

Oneri sociali	240.675	282.349	(41.674)
Trattamento di fine rapporto	60.146	48.398	11.748
Altri costi	(8.997)	0	(8.997)
<b>Totale</b>	<b>1.064.004</b>	<b>1.231.876</b>	<b>(167.872)</b>

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 precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	18	26	(8)
Alli	5	5	0
<b>Totale</b>	<b>28</b>	<b>32</b>	<b>(8)</b>

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

## 24) Ammortamenti

Gli ammortamenti sono pari a Euro 130.783 al 31 dicembre 2017 (Euro 163.629 al 31 dicembre 2016) e sono così composti:

Euro	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni materiali	54.483	57.224	(2.741)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	76.300	106.405	(30.105)
<b>Totale</b>	<b>130.783</b>	<b>163.629</b>	<b>(32.846)</b>

9/11

## 25) Accantonamenti e altre svalutazioni

Gli accantonamenti e le svalutazioni sono pari a Euro 153.850 al 31 dicembre 2017 (Euro zero al 31 dicembre 2016). La variazione è così composta:

<i>Euro</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazione</b>
Accantonamento per rischi su crediti	153.850	0	153.850
<b>Totale</b>	<b>153.850</b>	<b>0</b>	<b>153.850</b>

## 26) Altri costi operativi

Gli altri costi operativi sono pari a Euro 292.357 al 31 dicembre 2017 (Euro 416.606 al 31 dicembre 2016) e sono così dettagliati.

<i>Euro</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazione</b>
Affitti passivi locali	32.877	39.758	(6.881)
Affitto ramo d'azienda PHI Park Hotel Alcione	144.000	132.000	12.000
Noleggi	71.762	223.136	(151.373)
IMU	2.056	4.111	(2.055)
Imposte e tasse	35.175	11.530	23.645
Altri oneri di gestione	6.486	6.072	414
<b>Totale</b>	<b>292.357</b>	<b>416.606</b>	<b>(124.250)</b>

## 27) Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sono pari a Euro 183.222 al 31 dicembre 2017 (Euro 241.335 al 31 dicembre 2016) e sono così composti:

<i>Euro</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazione</b>
Interessi passivi verso banche	539	6.779	(6.240)
Interessi passivi su mutui	4.743	32.805	(28.062)
Interessi passivi su debiti v/altri finanziatori	71.854	102.339	(30.485)
Oneri bancari	101.015	91.150	9.865
Interessi passivi su attualizzazione TFR	5.048	6.906	(1.858)
Altri interessi passivi	23	1.356	(1.333)
<b>Totale</b>	<b>183.222</b>	<b>241.335</b>	<b>(58.113)</b>

## 28) Proventi finanziari

I proventi finanziari sono pari a Euro 18.318 al 31 dicembre 2017 (Euro 13.561 al 31 dicembre 2016) e sono così costituiti:

<i>Euro</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazione</b>
Altri proventi iscritti nelle immobilizzazioni	1.743	11.339	(9.596)
Interessi di altri crediti	16.445	2.028	14.417
Interessi su depositi bancari e postali	129	194	(65)
<b>Totale</b>	<b>18.318</b>	<b>13.561</b>	<b>4.756</b>

## 29) Utili /(Perdite) derivanti da transazioni in valuta estera

Al 31 dicembre 2017 è stata rilevata una perdita netta pari a Euro 3.639 (Utile netto pari a Euro 441,00 nel precedente esercizio).

## 30) Imposte

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio. Al 31 dicembre 2017 le imposte sono pari a Euro 189.303 (al 31 dicembre 2016 Euro 3.084) e sono così composte:

<i>Euro</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazione</b>
Imposte correnti – Ires	122.378	15.002	107.376
Imposte correnti – Irap	61.177	15.309	45.868
Imposte differite – Ires	(167.532)	(139.595)	(27.937)
Imposte anticipate – Ires	161.952	102.676	59.276
Imposte sostitutive	0	9.692	(9.692)
Imposte esercizi precedenti	11.328	0	11.328
<b>Totale</b>	<b>189.303</b>	<b>3.084</b>	<b>186.219</b>

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

## Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

Descrizione	2017		2016	
	Valore	Imposte	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	498.330		-380.371	
Onere fiscale teorico (%) 24% (27,5% 2016)		119.599		(104.602)
<u>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</u>				
Interessi di mora crediti commerciali non incassati	(113.326)			
<u>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</u>				
Eccedenza accantonamento rischi su crediti	5.741			
TFR les 19				
<u>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:</u>				
Quote ammortamento immobilizz. imm.li oggetto di derecognition FTA	(56.329)		(95.740)	
Quota costante plusvalenze rateizzate	711.376		505.406	
Ammortamento avviamento	(930)		(930)	
Reversal eccedenza deduzione IAS 19 (TFR)			(4.439)	
<u>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:</u>				
Costi e spese non deducibili	143.568		330.358	
Altre variazioni in diminuzione	(100.758)		(81.520)	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>1.121.692</b>		<b>272.762</b>	
<b>Utilizzo perdite esercizi precedenti</b>	<b>(611.785)</b>		<b>(218.210)</b>	
<b>Imponibile al netto delle perdite riportabili</b>	<b>509.907</b>		<b>54.552</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito di esercizio</b>		<b>122.378</b>		<b>16.002</b>
<b>Imposte (anticipate) iscritte a Conto Economico</b>		<b>(6.580)</b>		<b>(36.919)</b>
<i>Imposte (anticipate)</i>	161.952		(139.595)	
<i>Imposte (anticipate) imputate direttamente a Stato Patrimoniale (*)</i>				
<b>Imposte differite</b>	<b>(167.532)</b>		<b>102.678</b>	
<b>IRAP di esercizio</b>		<b>61.177</b>		<b>15.309</b>
<b>Imposte sostitutive</b>		<b>0</b>		<b>9.682</b>
<b>Imposte esercizi precedenti</b>		<b>11.328</b>		<b>0</b>
<b>Imposte esercizio</b>		<b>189.303</b>		<b>3.084</b>

(\*) In aggiunta alle imposte iscritte a conto economico dell'esercizio, sono state imputate direttamente al patrimonio netto imposte differite attive nette su actuarial gains and losses IFR per Euro 1.021.

### 31) Informazioni su garanzie prestate, impegni e altre passività potenziali

#### a) Fidejussioni e altre garanzie prestate

Al 31 dicembre 2017 la Società ha rilasciato le seguenti garanzie:

Tipo di garanzia	Importo
Fidejussione a favore di clienti per contratti aggiudicati con gara	Euro 1.250.000
Conto corrente vincolato a garanzia di fidi bancari e di fidejussioni	Euro 600.000
Fidejussione a favore dell'Immobiliare Alcione Srl	Euro 82.000
Fidejussione a favore della Kuoni	Euro 20.000

#### Impegni per contratti di affitto

I canoni di affitto imputati a conto economico nel 2016 sono pari a Euro 176.877 (Euro 171.758 nel 2016) di cui Euro 144.000 relativi ai contratti di affitto di

azienda.

Di seguito si dettagliano i canoni di affitto relativi alla locazione di uffici e alla locazione di ramo d'azienda, suddivisi per orizzonte temporale.

<i>Scadenza</i>	<i>Importo</i>
Meno di 1 anno	170.400
Tra 1 e 5 anni	665.800
Oltre 5 anni	366.000
<b>TOTALE</b>	<b>1.202.200</b>

### **b) Impegni di acquisto**

Al 31 dicembre 2017, la società non ha sottoscritto ordini di acquisto vincolanti significativi.

### **c) Passività potenziali**

Il 20 maggio 2016 l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Chieti, ha notificato alla società un processo verbale di constatazione contenente, in sintesi i seguenti rilievi facenti riferimento al periodo di imposta 2013:

- ai fini IRES: recupero di imposta di Euro 34.726 a titolo di maggiori interessi indeducibili ex art. 96 TUIR;
- ai fini IVA: recupero di 493.885 a titolo di errata applicazione di aliquote IVA.

La società ha affidato la tutela fiscale della fattispecie in commento a primari studi legali e tributari di livello internazionale i cui pareri convergenti ci inducono a ipotizzare la sostenibilità delle nostre ragioni così come già ampiamente rappresentate alla stessa Agenzia delle Entrate. Dalle informazioni assunte la passività potenziale è valutata come possibile e non probabile. In caso di futuro accertamento sulla base del processo verbale e, in astratto, soccombenza definitiva in eventuali giudizi tributari l'impatto a conto economico e a patrimonio netto ammonterebbe a Euro 528.611, oltre sanzioni accessorie e interessi non determinate nel processo verbale di constatazione. A ciò si aggiunga che, per quanto riguarda i rilievi relativi all'errata applicazione dell'aliquota IVA, sulla base

OK

del disposto dell'art. 60 del D.P.R. n. 633/1972, la maggiore imposta che la società dovesse essere chiamata a pagare in via definitiva è oggetto di rivalsa sul cessionario della prestazione.

Alla data di bilancio i predetti rilievi non sono stati recepiti in alcun atto impositivo.

In merito all' avviso di rettifica e liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano, notificato alla Società in data 24 maggio 2017 e relativo alla rettifica del valore del ramo d'azienda relativo al settore del "Business Travel" ceduto nel corso del 2015 per Euro 20.720 si segnala che il contenzioso è stato definito, senza alcuna passività in capo alla Società Xenia, da parte della società acquirente.

### 32) Rapporti con le parti correlate

Le operazioni con parti correlate, così come richiesto dallo IAS 24, 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 della Xenia S.p.A. nei confronti delle società controllate.

Parte correlata	Crediti finanziari	Debiti finanziari	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Costi	Ricavi
Xenia International Ltd	511.022					

L'importo di euro 511.022,00 fa riferimento ad un prestito infruttifero di interessi teso a finanziare lo start-up della società.

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

dx

Parte correlata	Credit finanziari	Debiti finanziari	Credit commerciali	Debiti commerciali	Costi	Ricavi
Xenia Balkan (Albania)					162.075,81	
Thot Srl			225.094,39	36.600,00		112.500

### 33) Compensi degli amministratori e del collegio sindacale e della Società di revisione

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

Qualifica	Compenso
Collegio Sindacale	15.766
Società di revisione	16.000

L'assemblea dei soci del 29 giugno 2017 ha deliberato di ridurre il compenso dell'Amministratore Ranieri Ercolino da 180.000,00 a 90.000,00 euro annuali, a partire dal mese di agosto 2017, pertanto il compenso da attribuire per l'anno 2017 è pari a 142.500,00 Euro lordi per l'Amministratore Delegato ed Euro 16.000,00 da attribuire agli altri componenti del C.d.A. In bilancio sono stati stanziati 156.428,00 Euro, corrispondenti a quanto deciso dall'organo amministrativo.

### 34) Attività e passività finanziarie per categoria

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

<i>Euro</i>	31/12/2017	31/12/2016
<b>ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
<i>Valutate al fair value con contropartita a conto economico:</i>		
<b>Finanziamenti e crediti:</b>		
Crediti commerciali	8.670.200	8.254.074
Crediti verso società controllate	511.022	227.322
<b>Altre attività:</b>		
altre attività finanziarie e crediti non correnti	143.780	349.837
Altre attività correnti	307.760	326.276
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2.287.022	2.154.494
<b>PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		
<i>Valutate al costo ammortizzato:</i>		
Debiti commerciali	10.201.349	9.063.220
Debiti verso banche e Istituti finanziari ed altre passività finanziarie	2.595.348	2.973.620
Altre passività correnti	510.279	323.110

Il valore di bilancio delle attività e passività finanziarie sopra descritte, tenuto conto delle loro caratteristiche, è pari o approssima il *fair value* delle stesse.

#### *Livelli di gerarchia del fair value*

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

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

Con riferimento agli strumenti derivati esistenti al 31 dicembre 2017:

- tutti gli strumenti finanziari valutati al *fair value* rientrano nel Livello 2 (identica situazione nel 2016);
- nel corso dell'esercizio 2017 non vi sono stati trasferimenti dal Livello 1 al Livello 2 e viceversa;
- nel corso dell'esercizio 2017 non vi sono stati trasferimenti dal Livello 3 ad altri livelli e viceversa.

Si segnala che il Gruppo non ha emesso strumenti finanziari.

*ds*

### 35) Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Per i fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio si rimanda all'apposita sezione della Relazione sulla gestione.

\*\*\*\*\*

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Conto economico complessivo, Prospetto delle variazioni di patrimonio netto, Rendiconto finanziario e Note esplicative, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

*Guardiagrele, 29 marzo 2018*

*Il Presidente del C.d.A.*

*Ercolino Ranieri*



## RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

Signori Soci della XENIA SpA,

avendo la Società conferito incarico per la revisione legale dei conti alla KPMG SpA, riferiamo in merito alle nostre attività unicamente per quanto attiene agli adempimenti di cui all'art. 2429, comma 2 del codice civile con la precisazione che il presente parere è stato emesso dopo aver acquisito la relazione della su citata società di revisione emessa in data 27 aprile 2018.

### Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

#### 1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

*Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati*

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

L'attività tipica svolta dalla società, dopo la cessione del ramo d'azienda riguardante il settore "Business travel" avvenuta nel 2015, è completamente mutata concentrandosi nella gestione delle flotte ("crew accomodation"), gestione di hotels e assistenza alle strutture alberghiere con la fornitura di servizi (*hôtellerie solutions e hôtellerie for corporate*). L'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono state adattate alle modifiche avvenute nell'attività esercitata.

Le risorse umane costituenti la "forza lavoro" hanno registrato una sostanziale riduzione conseguente alla cessione del ramo d'azienda e alla modifica dell'attività svolta dalla società.

Quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi tre esercizi.

La società è dotata dell'organismo di vigilanza, previa adozione di un codice etico e di un apposito modello di organizzazione, gestione e controllo. I componenti dell'O.d.V. sono gli stessi componenti del Collegio sindacale.

Al momento non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, c.c.;

de



- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare. Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

#### *Attività svolta*

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Nell'esercizio in esame si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali si è ridotto rispetto agli esercizi precedenti per l'intervenuta cessione del ramo d'azienda e, comunque, risulta adeguato alla struttura aziendale;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica sono in parte mutati; l'innesto di nuove professionalità non ha generato alcun impatto negativo.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dal Presidente del Consiglio di amministrazione con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei membri del collegio sindacale presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con l'organo amministrativo: da tutto quanto sopra deriva che il Presidente del Consiglio di amministrazione ha, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto a lui imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;

- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

## 2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

La società di revisione ha rilasciato in data 27 aprile 2018 la relazione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. n. 39/2010 in cui attesta che il bilancio d'esercizio al 31.12.2017 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti non sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché potessero essere depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione; conseguenzialmente la società ha rinunciato ai termini previsti dall'art. 2429 del codice civile.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS), come indicato dal Consiglio di amministrazione nelle note esplicative al bilancio.

In particolare, nella relazione sulla gestione e nelle note illustrative gli Amministratori hanno rispettato quanto previsto dalla vigente normativa in merito all'informativa sul sistema di gestione dei rischi e di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria;

- le note esplicative al bilancio, oltre alle indicazioni specifiche previste dalle norme in materia di redazione del bilancio d'esercizio, forniscono le informazioni ritenute opportune per rappresentare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società;
- le informazioni fornite nella relazione sulla gestione sono complete ed esaurienti, ivi comprese quelle relative ai principali eventi avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e sulla sua prevedibile evoluzione;




- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni.

#### *Risultato dell'esercizio sociale*

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 320.355.

#### **3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Luogo e data, Pescara 27 aprile 2018

Il collegio sindacale

Venanzio Paciocco (Presidente)

Gabriele Bascelli (Sindaco effettivo)

Antonino Ianieri (Sindaco effettivo)



22



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](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto:kpmgspa@pec.kpmg.it)

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

*Agli Azionisti della  
Xenia S.p.A.*

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Xenia S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2017, dell'utile/(perdita) e delle altre componenti del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e dei flussi finanziari per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Xenia S.p.A. al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

#### **Elementi alla base del giudizio**

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

#### **Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Xenia S.p.A. per il bilancio d'esercizio**

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per

✓

consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi



probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

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

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

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli Amministratori della Xenia S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Xenia S.p.A. al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Xenia S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Xenia S.p.A. al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

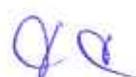
Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Pescara, 27 aprile 2018

KPMG S.p.A.



Alfonso Suppa  
Socio



N. PRA/17630/2018/CCHAUTO

CHIETI, 09/05/2018

RICEVUTA DELL'AVVENUTA PRESENTAZIONE VIA TELEMATICA ALL'UFFICIO  
REGISTRO IMPRESE CHIETI PESCARA  
DEI SEGUENTI ATTI E DOMANDE:

RELATIVAMENTE ALL'IMPRESA:  
XENIA HOTELLERIE SOLUTION S.P.A.

FORMA GIURIDICA: SOCIETA' PER AZIONI  
CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE: 01691390692  
DEL REGISTRO IMPRESE CHIETI PESCARA

SIGLA PROVINCIA E N. REA: CH-102263

ELENCO DEGLI ATTI PRESENTATI:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1) 711 BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO                    | DT.ATTO: 31/12/2017 |
| 2) 508 COMUNICAZIONE ELENCO SOCI<br>CONFERMA ELENCO SOCI | DT.ATTO: 30/04/2018 |

ELENCO DEI MODELLI PRESENTATI:

B DEPOSITO DI BILANCI D'ESERCIZIO ED ELENCO DEI SOCI  
S ELENCO SOCI E TITOLARI DI DIRITTI SU AZIONI O QUOTE SOCIALI

DATA DOMANDA: 09/05/2018 DATA PROTOCOLLO: 09/05/2018

INDIRIZZO DI RIFERIMENTO: BZZLCU70L02E206E-BOZZA-LUCA-STUDIO@PEC.BO

Estremi di firma digitale



**ISCRIVITI al Registro Nazionale per l'Alternanza SCUOLA-LAVORO**

**APRI AI GIOVANI LA TUA IMPRESA**  
scuolalavoro.registroimprese.it



N. PRA/17630/2018/CCHAUTO

CHIETI, 09/05/2018

VOCE PAG.	MODALITA' PAG.	IMPORTO	DATA/ORA
DIRITTI DI SEGRETERIA	CASSA AUTOMATICA	**62,70**	09/05/2018 18:05:24
IMPOSTA DI BOLLO	CASSA AUTOMATICA	**65,00**	09/05/2018 18:05:24

RISULTANTI ESATTI PER:

BOLLI		**65,00**	CASSA AUTOMATICA
DIRITTI		**62,70**	CASSA AUTOMATICA
TOTALE	EURO	**127,70**	

\*\*\* Pagamento effettuato in Euro \*\*\*

FIRMA DELL'ADDETTO  
PROTOCOLLAZIONE AUTOMATICA

Data e ora di protocollo: 09/05/2018 18:05:24

Data e ora di stampa della presente ricevuta: 09/05/2018 18:05:24



**ISCRIVITI al Registro Nazionale per l'Alternanza SCUOLA-LAVORO**

**APRI AI GIOVANI LA TUA IMPRESA**  
[scuolalavoro.registroimprese.it](http://scuolalavoro.registroimprese.it)



CHRIPRA



0000176302018