



XENIA S.p.A. SB
BILANCIO
2021



Xenia S.p.A. Società Benefit

Sede:

Via Gramsci, 79 - 66016
GUARDIAGRELE (CH)

Capitale sociale euro 1.200.000,00 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2021

Prospetti contabili

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

Note esplicative al bilancio di esercizio al 31/12/2021

Premessa	6
Specifico richiamo all'emergenza COVID-19	7
Altri fatti di rilievo dell'esercizio	7
Principi contabili	8

Situazione patrimoniale-finanziaria

Immobilizzazioni materiali	27
Avviamento	28
Altre immobilizzazioni immateriali	29
Partecipazioni	29
Crediti verso controllate	30
Imposte differite attive e passive	30
Altre attività non correnti	30
Rimanenze	31
Crediti commerciali	31
Crediti tributari	31
Altre attività correnti	32
Disponibilità liquide	32
Patrimonio netto	33
Fondo per Trattamento di fine rapporto	34
Fondo per rischi e oneri	35
Debiti finanziari verso istituti di credito - corrente e non corrente	35
Debiti finanziari per affitti di ramo d'azienda IFRS16	36
Debiti commerciali	37
Altri debiti finanziari	37
Debiti tributari	37
Altre passività correnti e non correnti	38

Conto economico

Ricavi	39
Acquisti di materie prime e materiali vari	40
Costi per servizi	40
Costi per il personale	41
Ammortamenti	41
Accantonamenti e altre svalutazioni	42
Altri costi operativi	42
Oneri finanziari	43
Proventi finanziari	43
Utili /(Perdite) derivanti da transazioni in valuta estera	43
Imposte	44
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico	45

Note esplicative al Rendiconto finanziario	46
Informazioni su garanzie prestate, impegni e altre passività potenziali	46
Rapporti con le parti correlate	47
Compensi degli Amministratori, del Collegio Sindacale e della Società di revisione	48
Attività e passività finanziarie per categoria	48
Fatti successivi alla chiusura dell'esercizio	49
Contributi e sovvenzioni ricevute dalla Pubblica Amministrazione	50

Allegati

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2021	
Relazione del Collegio sindacale ai sensi dell'art. 2429 del Codice civile	
Relazione della Società di revisione	
Verbale Assemblea ordinaria di Xenia S.p.A.	
Relazione di Impatto 2021	

XENIA S.P.A. Società Benefit

Sede in Via Gramsci, 79 - 66016 GUARDIAGRELE (CH) Capitale sociale Euro 1.200.000,00 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2021

SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

ATTIVITÀ	Note	31/12/2021	31/12/2020
Immobilizzazioni Materiali	1	11.277.024	9.913.437
Diritti d'uso su Locazioni di rami d'azienda IFRS 16		8.873.494	6.071.773
Avviamento	2	1.403.897	700.000
Altre Immobilizzazioni Immateriali	3	43.477	74.643
Partecipazioni	4	118.077	866
Crediti verso controllate	5	200.000	411.022
Imposte differite attive	6	252.906	194.868
Altre attività non correnti	7	6.064	233.827
Totale Attività non correnti		22.174.939	17.600.436
Rimanenze	8	70.857	42.847
Crediti commerciali	9	8.748.556	7.349.226
Crediti tributari	10	1.013.957	1.610.930
Altre attività correnti	11	924.846	401.393
Disponibilità liquide	12	5.774.102	4.700.535
Totale Attività correnti		16.532.318	14.104.931
TOTALE ATTIVITA'		38.707.257	31.705.367

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	Note	31/12/2021	31/12/2020
Patrimonio netto			
Capitale sociale		1.200.000	1.200.000
Riserva legale		378.450	378.450
Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti		-117.819	-64.414
Riserva da rideterminazione IAS 16		1.313.882	606.433
Altre riserve		-160.422	-200.618
Perdite esercizi precedenti		-649.234	
Utile (Perdita) d'esercizio		-321.573	-649.234
Patrimonio Netto	13	1.643.285	1.270.617
Passività non correnti			
Fondo Trattamento di fine rapporto	14	762.599	607.694
Fondo rischi e oneri	15	18.260	67.024
Debiti finanziari verso istituti di credito	16	4.662.648	5.778.699
Debiti finanziari per rent to buy		5.455.093	5.548.110
Debiti finanziari per affitti IFRS16	17	6.499.905	4.280.866
Altri debiti finanziari	19	569.753	271.950
Debiti tributari	20	80.639	192.443
Imposte differite passive	6	528.878	262.505
Altre passività non correnti	21	434.635	382.243
Totale Passività non correnti		19.012.410	17.391.534
Passività correnti			
Debiti commerciali	18	13.914.851	10.671.969
Debiti verso istituti di credito	16	1.234.323	454.425
Debiti finanziari per rent to buy		93.026	93.036
Debiti finanziari per affitti IFRS16	17	1.030.296	752.274
Altri debiti finanziari	19	310.247	120.000
Debiti tributari	20	232.506	142.218
Altre passività correnti	21	1.236.313	809.293
Totale Passività correnti		18.051.562	13.043.216
TOTALE PASSIVITA'		38.707.257	31.705.367

CONTO ECONOMICO E CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

CONTO ECONOMICO	Note	2021	2020
Ricavi delle vendite	22	32.583.863	24.868.306
Altri ricavi e proventi operativi	22	613.441	519.470
Ricavi totali		33.197.304	25.387.776
Acquisti di materie prime e materiali vari	23	569.235	212.942
Variatione delle rimanenze di materie prime	23	- 28.009	16.280
Costi per servizi	24	27.447.497	22.377.325
Costi per il personale	25	3.575.893	2.235.321
Ammortamenti	26	819.693	425.566
Accantonamenti e altre svalutazioni	27	291.151	183.649
Altri costi operativi	28	508.106	387.921
Costi operativi		33.183.566	25.839.005
Risultato operativo		13.739	-451.229
Oneri finanziari	29	-358.874	-332.157
Proventi finanziari	30	9.999	4.468
Utili/perdite derivanti da transazioni in valuta estera	31	-601	-75.357
Risultato prima delle imposte		-335.737	-854.275
Imposte	32	14.164	- 205.041
Utile (perdita) d'esercizio		-321.573	-649.234

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	Note	2021	2020
Utile (perdita) d'esercizio		-321.573	-649.234
<i>Componenti che non saranno successivamente riclassificate a conto economico:</i>			
Utili/perdite attuariali su piani a benefici definiti	14	-70.269	64.726
Effetto fiscale		16.864	-15.534
Utili/perdite per rideterminazione del valore IAS 16	1	990.687	849.227
Effetto fiscale		-283.237	-242.794
Riserva conversione cambi branch Albania			1.767
Utili/perdite su strumenti finanziari di copertura		48.875	
Componenti del conto economico complessivo - Totale		702.920	657.392
Risultato d'esercizio complessivo		381.347	8.158

RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	2021	2020
Flusso monetario dell'attività operativa			
Utile (perdita) d'esercizio		-321.573	-649.234
Ammortamenti e svalutazioni/rivalutazioni:		-170.995	-423.661
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali</i>		788.526	358.789
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali</i>		31.166	66.777
Svalutazione (rivalutazione) di un'attività in seguito all'adozione del FV		-990.687	-849.227
Accantonamenti:		-194.009	-30.157
<i>Incremento (decremento) per fondo sv. cred.</i>		-145.244	-97.181
<i>Fondo rischi e oneri</i>		-48.765	67.024
Proventi finanziari		-9.999	-4.468
Plusvalenze (minusvalenze) da cessione cespiti		-	2.298
Oneri finanziari		358.874	332.157
Variazione delle imposte differite attive		-58.038	-184.146
Variazione delle imposte differite passive		266.373	262.505
Subtotale flusso monetario dell'attività operativa		-129.367	-694.706
Variazione dei crediti commerciali		-1.254.086	4.528.581
Variazione delle rimanenze		-28.009	16.280
Variazione nei debiti commerciali		3.242.882	-3.773.446
Variazione nei crediti diversi		73.519	-237.640
Variazione nei debiti diversi		457.895	-309.049
Variazione nel Fondo TFR		154.905	31.263
Totale flusso dell'attività operativa		2.517.739	-438.717
(Oneri) proventi finanziari (pagati) incassati		-348.875	-327.689
Flusso netto dell'attività operativa		2.168.864	-766.406
Flusso monetario derivante dall'attività di investimento			
Acquisizione di immobilizzazioni materiali		-592.827	-589.201
Acquisizione di immobilizzazioni materiali in Rent to buy		-29.162	-
Incrementi (decrementi) immobilizzazioni materiali IFRS 16		-3.269.449	-970.691
Acquisizione di brevetti marchi e altre imm. immateriali		-703.897	-300.000
Vendita di immobilizzazioni materiali		-	10.137
(Incrementi) decrementi di immobilizzazioni immateriali		-	-1.612
Variazione nei fondi ammortamento		-71.170	-
Variazione nelle partecipazioni		-117.211	343
Variazione nelle attività finanziarie		438.786	100.000
Totale flusso derivante dall'attività di investimento		-4.345.470	-2.517.430
Flusso monetario derivante dall'attività di finanziamento			
Accensione (rimborsi) debiti verso banche		-336.153	2.348.478
Accensione (rimborsi) altri finanziamenti		488.050	-28.279
Accensione (rimborsi) debiti finanziario per IFRS16		2.497.061	364.970
Accensione (rimborsi) debiti finanziari per Rent to Buy		-93.027	-91.737
Incremento (riduzione) mezzi propri		694.241	600.412
Totale flusso derivante dall'attività di finanziamento		3.250.172	3.193.844
Variazione delle disp. liquide e dei mezzi equivalenti	32	1.073.567	676.414
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziale		4.700.535	4.024.121
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finale		5.774.102	4.700.535

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve utili/perdite attuariali per piani a benefici definiti	Altre riserve	Utile (perdita) dell'es.	Patrimonio netto
01/01/2020	1.200.000	378.450	-113.606	-232.383	86.978	1.319.439
Risultato complessivo dell'esercizio						
Allocazione del risultato del precedente esercizio				21.886	-86.978	-65.092
Utile/perdita dell'esercizio					-649.234	-649.234
Altri componenti del CE complessivo			49.192	683.336		732.528
Incremento riserva da derivati				-67.024		-67.024
Totale risultato complessivo dell'esercizio			-49.192	638.198	-736.212	48.822
31/12/2020	1.200.000	378.450	-64.414	405.815	-649.234	1.270.617

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve utili/perdite attuariali per piani a benefici definiti	Altre riserve	Perdite riportate a nuovo ex art. 6 DL 23/2020	Utile (perdita) dell'es.	Patrimonio netto
01/01/2021	1.200.000	378.450	-64.414	405.815		-649.234	1.270.617
Risultato complessivo dell'esercizio							
Allocazione del risultato del precedente esercizio					-649.234	649.234	-
Utile/perdita dell'esercizio						-321.573	-321.573
Utili esercizi precedenti Xenia Services				-8.678			-8.678
Altri componenti del CE complessivo			-53.405				-53.405
Incremento rideterminazione del valore IAS 16 al netto dell'effetto fiscale				707.450			707.450
Incremento riserva da derivati				48.874	-		48.874
Totale risultato complessivo dell'esercizio			-53.405	747.646	-649.234	327.661	372.668
31/12/2021	1.200.000	378.450	-117.819	1.153.461	-649.234	-321.573	1.643.285

Note esplicative al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021

XENIA S.P.A. Società Benefit

Sede in Via Gramsci, 79 - 66016 GUARDIAGRELE (CH) Capitale sociale Euro 1.200.000,00 i.v.

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2021

PREMESSA

Xenia S.p.A. Società Benefit ("Xenia") è attiva dal 1992 (inizialmente e fino al 2015 con la denominazione di Seneca S.p.A.) ed è un player di medie dimensioni nel mercato nazionale dei servizi turistico-alberghieri. Non soggetta a direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 e s.s. del Codice Civile da parte di aziende dominanti. La sede principale della società è a Guardiagrele. Xenia, inoltre, ha una *branch* a Tirana (Albania); una controllata di diritto inglese con sede a Londra, denominata Xenia International Ltd; una controllata di diritto svizzero con sede a Lugano, denominata PHI Hotellier Suisse SA è un'impresa sociale partecipata con sede a Torino denominata Panfilia Impresa Sociale Srl (costituita con la Piccola Casa Della Divina Provvidenza - Cottolengo).

E' socia della fondazione di un istituto tecnico (Fondazione ITS) con sede legale in Mosciano Sant'Angelo in provincia di Teramo. Le sedi degli alberghi della società sono a: Baranzate (Milano) PHI Hotel Milano; Modena (MO) PHI Hotel Canalgrande; Francavilla Al Mare (Chieti) PHI Hotel Alcione; Coldimolino - Gubbio (PG) PHI Resort Coldimolino; Susegana (TV) PHI Hotel Astoria; Correggio (RE) PHI Hotel Dei Medaglioni; Bologna-Ozzano (BO) PHI Hotel Emilia; e Bologna (BO) PHI Hotel Bologna.

Il presente bilancio è stato predisposto dal Consiglio di Amministrazione che lo ha approvato in data 30 marzo 2022.

Nel corso dell'esercizio 2022 Xenia potrebbe pubblicare informazioni e dati relativi alle proprie attività nell'**area "Governance"** del sito www.xeniahs.com, al cui interno il presente documento è pubblicato integralmente.

SPECIFICO RICHIAMO ALL'EMERGENZA COVID-19

Anche il 2021 è stato interessato dagli effetti della Pandemia da Covid-19.

Specie nel settore turistico, le conseguenze del riacutizzarsi e del protrarsi della presenza del Coronavirus in Italia e nel mondo, sono state notevoli e hanno impedito l'auspicata ripresa economica.

Il primo semestre dell'anno, in particolare, ha fatto registrare contrazioni significative nei business. Dal mese di Giugno a Novembre la situazione è stata migliore e ha fatto intravedere segnali positivi che, purtroppo, dal mese di Dicembre (a seguito della ripresa massiccia della circolazione delle nuove varianti e dei contagi), ha determinato un nuovo rallentamento dell'economia turistica.

ALTRI FATTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO

Sono da segnalare come particolarmente importanti, i seguenti fatti relativi del 2021:

- è stata acquisita a giugno 2021 l'azienda alberghiera "Al Cappello Rosso" ora, PHI Hotel Bologna di Bologna;
- nel mese di marzo la società si è trasformata in Società Benefit modificando il proprio statuto e la propria denominazione in Xenia S.p.A. Società Benefit (e relative abbreviazioni);
- è stato costituito il Comitato Benefit;
- è stato avviato il percorso per la redazione del Bilancio di Sostenibilità per l'esercizio 2021 il quale sarà approvato dal Consiglio Di Amministrazione contestualmente al presente e sottoposto all'assurance di KPMG S.p.A.;
- è stata chiusa l'Attività relativa all'Hotel Hortensis di Cannara (PG).

PRINCIPI CONTABILI

Il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 è stato redatto in applicazione dei principi contabili internazionali IFRS - nel seguito indicati come IFRS o IAS emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB) - così come interpretati dall'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) e adottati dall'Unione Europea.

Di seguito sono rappresentati i principali criteri e principi contabili di riferimento adottati:

A. BASE DI PREPARAZIONE

Il presente bilancio:

- è stato redatto in conformità con i principi contabili internazionali - IFRS - in vigore alla data di approvazione dello stesso. Per principi IFRS si intendono tutti gli "International Financial Reporting Standards", tutti gli "International Accounting Standards" e tutti i documenti interpretativi omologati e adottati dall'Unione Europea;
- è stato predisposto sulla base del criterio convenzionale del costo storico e del fair value su determinate categorie di immobilizzazioni, affinché il valore dei beni rappresentato a bilancio sia ragionevolmente allineate al valore corrente dei beni. Per la valutazione delle attività e passività finanziarie è stato applicato il metodo del fair value;
- è redatto nella prospettiva della continuità aziendale.

Si rileva inoltre che gli IFRS sono stati applicati in modo coerente a tutti i periodi presentati nel presente documento.

B. FORMA E CONTENUTO DEI PROSPETTI CONTABILI

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

- La Situazione patrimoniale-finanziaria è presentata a sezioni contrapposte con separata indicazione delle attività, delle passività e del patrimonio netto. A loro volta, le attività e le passività sono 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 di patrimonio netto è presentato con evidenza separata del risultato di esercizio e di ogni provento e onere non transitato a conto economico, ma imputato direttamente a patrimonio netto sulla base di specifici principi contabili di riferimento.

- Il Rendiconto finanziario viene rappresentato secondo il metodo indiretto per la determinazione dei flussi finanziari derivanti dall'attività operativa. Con tale metodo, il risultato di esercizio viene rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da quelli derivanti dal differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

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

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

La Società, pur in presenza di partecipazioni di controllo, non ha predisposto il bilancio consolidato avvalendosi dei casi di esonero previsti dall'art. 27 del Lgs.vo 127/1991. Il bilancio della società è soggetto a revisione contabile da parte della Società KPMG S.p.A..

C. PRINCIPI CONTABILI DI RECENTE EMANAZIONE

Nuovi principi contabili, interpretazioni e modifiche adottati dalla Società

La Società non ha adottato anticipatamente alcun principio, interpretazione o modifica pubblicato ma non ancora in vigore.

La seguente tabella contiene l'elenco dei principi contabili internazionali e delle interpretazioni approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa e applicati per la prima volta nell'esercizio in corso.

Descrizione	Data di omologa	Pubblicazione in G.U.C.E.	Data di efficacia prevista dal principio
Modifiche allo IFRS 7, 9, 16 e allo IAS 39 <i>"IBOR Reform and its Effects on Financial Reporting - phase 2"</i> (emesso il 27 Agosto 2020)	13.01.2021	14.01.2021	01.01.2021
Modifiche allo IFRS 4 <i>"Insurance Contracts - deferral of IFRS 9"</i> (emesso il 25 Giugno 2020)	15.12.2020	16.12.2020	01.01.2021

L'emendamento denominato "Amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16: Interest Rate Benchmark Reform - phase 2" integrano quelle emesse nel 2019. Gli emendamenti riferiti alla fase 2, riguardano principalmente gli effetti delle modifiche ai flussi di cassa contrattuali o alle Note esplicative al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021

relazioni di copertura derivanti dalla sostituzione di un tasso con un altro tasso alternativo di riferimento (replacement issue) e assistono le società nell'applicazione degli IFRS quando vengono apportate modifiche ai flussi finanziari contrattuali o alle relazioni di copertura a causa della riforma dei tassi di interesse e nel fornire informazioni utili ai fruitori del bilancio.

L'emendamento "Modifiche allo IFRS 4: Insurance Contracts - deferral of IFRS 9" supporta le società nell'implementazione del nuovo standard IFRS 17, e rende più agevole l'esposizione delle loro performance finanziarie.

Per quanto concerne i principi sopra elencati la loro adozione non ha comportato impatti materiali nella valutazione delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi della Società.

La seguente tabella indica gli IFRS/Interpretazioni approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31/12/2021.

Descrizione	Data di omologa	Pubblicazione in G.U.C.E.	Data di efficacia prevista dal principio
Modifiche allo IFRS 3 "Conceptual Framework for Financial Reporting" (emesso il 14 Maggio 2020)	21.04.2020	22.04.2020	01.01.2022
Modifiche allo IAS 37 "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets" (emesso il 14 Maggio 2020)	28.06.2021	02.07.2021	01.01.2022
Modifiche allo IAS 16 "Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use" (emesso il 14 Maggio 2020)	28.06.2021	02.07.2021	01.01.2022
Modifiche allo IFRS 1, IFRS 9 e allo IAS 41 "Annual Improvements 2018-2021" (emesso il 14 Maggio 2020)	28.06.2021	02.07.2021	01.01.2022
Modifiche allo IAS 1 e IAS 8: "Presentation of Financial Statements - Classification of liabilities as current or non-current" (emesso il 23 Gennaio 2020)	02.03.2022	03.03.2022	01.01.2023
Concessione sui canoni connessi alla COVID-19 dopo il 30 Giugno 2021	30.08.2022	31.08.2021	Esercizi con inizio da o dopo il 1° Aprile 2021

Le modifiche all'IFRS 3 "Amendments to IFRS 3: Conceptual Framework for Financial Reporting" sono volte a completare l'aggiornamento dei riferimenti al Conceptual Framework for Financial Reporting presenti nel principio contabile, a fornire chiarimenti in merito ai presupposti per la rilevazione, all'acquisition date, di fondi, passività potenziali e passività per tributi (cd levy) assunti nell'ambito di un'operazione di business combination e ad esplicitare il fatto che le attività potenziali non possono essere rilevate nell'ambito di una business combination.

Le modifiche allo IAS 37 "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets" sono volte a fornire chiarimenti in merito alle modalità di determinazione dell'onerosità di un contratto.

Le modifiche allo IAS 16 "Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use" sono volte a definire che i ricavi derivanti dalla vendita di beni prodotti da un asset prima che lo stesso sia pronto per l'uso previsto siano imputati a conto economico unitamente ai relativi costi di produzione.

"Annual Improvements to IFRS Standards 2018-2021 Cycle" contiene modifiche, essenzialmente di natura tecnica e redazionale, dei principi contabili.

Le modifiche allo IAS 1 e allo IAS 8 "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current" hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve e a lungo termine.

Il principio IFRS 17 Insurance Contracts è un nuovo principio completo relativo ai contratti di assicurazione che copre la rilevazione e misurazione, presentazione ed informativa. Tale principio sostituirà l'IFRS 4 Contratti Assicurativi, emesso nel 2005. L'IFRS 17 si applica a tutti i tipi di contratti assicurativi indipendentemente dal tipo di entità che li emette, come anche ad alcune garanzie e strumenti finanziari con caratteristiche di partecipazione discrezionale.

Per quanto concerne i principi sopra elencati, non si attende un effetto significativo nel bilancio d'esercizio dall'adozione di tali emendamenti.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea

Di seguito sono indicati i principi contabili internazionali, le interpretazioni, le modifiche a esistenti principi contabili e interpretazioni, ovvero specifiche previsioni contenute nei principi e nelle interpretazioni approvati dallo IASB che non sono ancora state omologate per l'adozione in Europa al 31/12/2021.

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.

Descrizione	Data di efficacia prevista dal principio
Modifiche allo IAS 12 <i>"Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction"</i> (emesso il 7 Maggio 2021)	Esercizi che iniziano il o a partire dal 01.01.2023
Modifiche allo IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 <i>"Disclosure of Accounting Policies"</i> (emesso il 12 Febbraio 2021)	Esercizi che iniziano il o a partire dal 01.01.2023

Nel mese di maggio 2021, lo IASB ha emesso emendamenti allo IAS 12, che chiariscono se l'esenzione per la rilevazione iniziale si applica a determinate operazioni che comportano la rilevazione simultanea sia di un'attività che di una passività. Le modifiche introducono un criterio aggiuntivo per l'esenzione dalla rilevazione iniziale prevista dallo IAS 12.15, per cui l'esenzione non si applica alla rilevazione iniziale di un'attività o passività che, al momento dell'operazione, dia luogo a uguali differenze temporanee tassabili e deducibili.

Nel mese di febbraio 2021, lo IASB ha emesso degli emendamenti allo IAS 1, che modificano i requisiti di informativa in materia di principi da "principi contabili significativi" a "informativa sui principi contabili significativi". Le modifiche forniscono indicazioni su quando è probabile che le informazioni sui principi contabili siano considerate significative.

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

D. CRITERI DI VALUTAZIONE

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

Immobilizzazioni materiali

Gli immobili, gli impianti e i macchinari sono valutati al costo d'acquisto o di produzione, al netto
 Note esplicative al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021

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

In sede di valutazione successiva delle seguenti categoria di immobilizzazioni:

- Impianti generici PHI Hotels;
- Impianti specifici PHI Hotels;
- Arredamento PHI Hotels;

la società ha optato per l'applicazione del metodo della rideterminazione del valore dei cespiti. La rideterminazione è stata effettuata sulla base del valore di mercato alla data di redazione del presente bilancio.

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

Gli ammortamenti sono imputati a quote costanti mediante aliquote che consentono di ammortizzare i cespiti fino a esaurimento della vita utile. Quando l'attività oggetto di ammortamento è composta da elementi distintamente identificabili, la cui vita utile differisce significativamente da quella delle altre parti che compongono l'attività stessa, l'ammortamento è effettuato separatamente per ciascuna di tali parti, in applicazione del metodo del "*component approach*".

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

- Fabbricati 3% / 1%
- Costruzioni leggere: 10%
- Impianti e macchinari 15%
- Impianti generici PHI Hotels: 8%

- Impianti specifici PHI Hotels: 12%
- Macchinari, apparecchi e attrezzature varie: 15%
- Macchine ufficio elettromeccaniche ed elettroniche 20%
- Mobili e arredi 15%
- Mobili e arredi PHI Hotels: 10%
- Mobili e macchine ordinarie d'ufficio: 12%
- Autovetture: 25%

I terreni non sono ammortizzati.

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

Gli immobili utilizzati a fronte di un contratto *rent to buy*, per cui la società intende esercitare l'opzione di riscatto al termine del contratto di durata decennale sono stati iscritti tra le attività immobilizzate, con conseguente rilevazione del debito finanziario.

A partire dal 1° gennaio 2019, a seguito dell'introduzione dell'IFRS 16, i contratti di locazione diversi dai contratti a breve termine e dai contratti che hanno ad oggetto beni di modesto valore sono contabilizzati secondo il **Right of Use model**. Il "diritto d'uso" è ammortizzato lungo la durata residua del diritto d'utilizzo.

Immobilizzazioni immateriali

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

Gli interessi passivi sostenuti su finanziamenti destinati all'acquisizione o produzione delle immobilizzazioni immateriali sono imputati 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:

- Marchi: 10 anni
- Concessioni e licenze: 5 anni

L'avviamento derivante da *business combinations* non è ammortizzato.

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

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

Avviamento

L'avviamento è inizialmente misurato al costo rappresentato dall'eccedenza del costo della "business combination" aziendale rispetto al fair value delle attività e passività acquisite.

L'avviamento non è ammortizzato, ma assoggettato a valutazione annuale volta a individuare eventuali perdite di valore (impairment test). Tale test viene effettuato con riferimento all'unità organizzativa generatrice dei flussi finanziari ("*cash generating unit*" o "CGU") cui attribuire l'avviamento. L'eventuale riduzione di valore dell'avviamento viene rilevata nel caso in cui il valore recuperabile dell'avviamento stesso risulti inferiore al suo valore di iscrizione in bilancio. Per valore recuperabile si intende il maggiore tra il fair value della CGU, al netto degli oneri di vendita, e il relativo valore d'uso. Non è consentito il ripristino di valore dell'avviamento nel caso di una

precedente svalutazione per perdite di valore.

Nel caso in cui la riduzione di valore derivante dal test sia superiore al valore dell'avviamento allocato alla CGU l'eccedenza residua è allocata alle attività incluse nella CGU in proporzione del loro valore di carico.

Partecipazioni

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

Rimanenze

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

Finanziamenti e crediti

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.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono inizialmente rilevati al *fair value* alla data in cui sono stipulati.

Le operazioni che soddisfano i criteri per l'*hedge accounting* sono contabilizzate come segue.

Cash flow hedge

La società detiene esclusivamente strumenti finanziari derivati di copertura, pertanto sono contabilizzate secondo il metodo cash flow hedge, a partire dalla data di acquisizione le variazioni di fair value del derivato sono imputate a patrimonio netto; le variazioni di fair value del derivato imputate a patrimonio netto saranno riclassificate a conto economico nel periodo in cui l'operazione oggetto di copertura influenza il conto economico.

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 ha 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 probabili pagamenti di TFR che dovranno essere

effettuati dalla Società in caso di uscita del dipendente per licenziamento, dimissioni, inabilità, morte e pensionamento nonché a fronte di richiesta di anticipi;

- attualizzazione, alla data di valutazione, di ciascun pagamento probabile;
- riproporzionamento, per ciascun dipendente, delle probabili prestazioni attualizzate in base all'anzianità maturata alla data di valutazione rispetto a quella complessiva corrispondente alla data aleatoria di liquidazione.

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

Fondi rischi e oneri

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

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

Riconoscimento dei ricavi

La Società analizza i contratti sottoscritti con la clientela al fine di individuare le obbligazioni sottostanti. Nel caso in cui un contratto includa più beni e/o servizi la Società valuta se queste componenti debbano essere rilevate distintamente o meno. Tenuto conto delle caratteristiche dei contratti sottoscritti dalla Società non sono individuabili, di norma, contratti con obbligazioni multiple.

I ricavi delle vendite di beni e di servizi sono rilevati rispettivamente quando si verifica l'effettivo trasferimento del controllo al cliente.

I ricavi sono iscritti, al netto di resi, sconti, abbuoni e premi e al netto dell'imposta sul valore

aggiunto.

Si riferiscono alla vendita di beni e alla fornitura di servizi che costituiscono l'attività tipica della Società.

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

I ricavi per la fornitura di servizi sono riconosciuti nel periodo contabile nel quale la Società adempie alle proprie performance obligations, sulla base del loro effettivo adempimento.

Contributi pubblici

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

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

Riconoscimento dei costi

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

I canoni di affitti e di leasing operativo, diversi da quelli cui si applica l'IFRS 16, sono imputati a conto economico in base alla competenza temporale.

Proventi e oneri finanziari

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

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di beni idonei alla capitalizzazione tra i cespiti della Società sono anch'essi capitalizzati come parte del

costo del bene, con inizio dalla data in cui la Società comincia a sostenere i costi e il finanziamento a decorrere e fino alla data in cui il bene finanziato è idoneo all'utilizzo.

Imposte

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

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

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

Distribuzione di dividendi

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

Stime e assunzioni

La predisposizione dei bilanci richiede l'applicazione di principi e metodologie contabili, da parte degli Amministratori, che, in talune circostanze, trovano fondamento in difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e su assunzioni che sono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze e dei momenti nei quali queste vengono valutate. La Pandemia in corso, inoltre, determina ulteriori incertezze nelle stime e valutazioni in ordine prospettico. Tuttavia, anche in questo caso sono state utilizzati criteri prudenziali e considerate le informazioni relative a studi e proiezioni nazionali ed internazionali. In particolare, le stime e le valutazioni - per quanto orientate a principi di ragionevolezza e

prudenza - tengono anche conto di studi e argomentazioni proposti da terze parti qualificate o di opinione affidabile come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, Quotidiani Economici; Dati ISTAT; Informazioni e Quaderni della Cassa Depositi e Prestiti; Istituzioni Private. L'applicazione di tali stime e assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di bilancio, quali il prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria, il conto economico e il rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime e assunzioni possono differire da quelli riportati nei bilanci che rilevano gli effetti del manifestarsi dell'evento oggetto di stima, a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime.

Valutazione dell'Avviamento, delle attività materiali e immateriali e dei diritti d'uso

L'avviamento è sottoposto a verifica annuale ("impairment test") al fine di accertare se si sia originata una riduzione di valore dello stesso, che va rilevata tramite una svalutazione, quando il valore netto contabile dell'unità generatrice di flussi di cassa alla quale l'avviamento è "allocato" risulti superiore al suo valore recuperabile (definito come il maggior valore tra il valore d'uso ed il fair value della stessa).

Quando sussistono indicatori che facciano prevedere difficoltà per il recupero del relativo valore netto contabile delle attività immateriali e materiali a vita utile definita tramite l'uso, la Società procede 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.

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 Xenia è esposta e, in particolare:

1. rischio legato alla volatilità dei prezzi dei servizi trattati
2. rischio tasso di cambio
3. rischio tasso di interesse
4. rischio costi energetici e materi prime

Rischio prezzo delle commodity connesso all'attività

Gli acquisti sono effettuati prevalentemente in Euro.

Rischio di cambio

I rischi di cambio sono di fatto non significativi.

Rischio di tasso d'interesse

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

Euro	Debito residuo
Debito residuo mutui	5.778.698
Totale debito residuo tasso variabile	5.778.698

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

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

Rischio di credito

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

I principali debitori sono aziende corporate e istituzionali di medie e grandi dimensioni per gli importi maggiori e hotel per importi minori. Tutti si possono considerare come di media e alta solvibilità.

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

Al fine di controllare tale rischio, Xenia continua ad implementare le procedure per la gestione del credit risk e per il monitoraggio dei relativi flussi di cassa attesi.

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

1. identificazione del rischio basata su: (i) analisi economica/patrimoniale, commerciale ed organizzativa dei clienti; (ii) raccolta dei dati comportamentali
2. gestione: (i) controllo degli ordini; (ii) procedure di sollecito e di recupero eventuale;
3. reporting nelle sue diverse declinazioni di: (i) reporting operativo; (ii) indicatori di performance e reporting direzionale.

Per quanto riguarda i tempi di pagamento applicati alla parte preponderante della clientela, le scadenze sono maggiormente concentrate in media entro 60/90 giorni dalla relativa fatturazione. I crediti commerciali sono esposti in bilancio al netto di eventuali svalutazioni che vengono prudentemente effettuate con aliquote differenziate in funzione dei diversi gradi di contestazione sottostante alla data di bilancio.

Si rimanda, per ulteriori valutazioni dei rischi, anche a quanto riportato nella Relazione sulla gestione del presente bilancio d'esercizio.

Rischio di liquidità

Il rischio liquidità rappresenta il rischio che le risorse finanziarie disponibili all'azienda non siano sufficienti per far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nei termini e scadenze prestabilite. Il rischio è significativamente influenzato - per il prossimo futuro - dal persistere della Pandemia e dagli effetti sull'economia nazionale ed internazionale del conflitto Russo-Ucraino iniziato lo scorso mese di febbraio 2022. A questi fattori si aggiunge la grande prudenza del Note esplicative al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021

Sistema Creditizio nei confronti del settore turistico che potrebbe determinare dei momenti di Credit Crunch significativi.

Riguardo i flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità, l'obiettivo è di organizzare la struttura degli strumenti finanziari di breve, medio e lungo termine, appropriati anche alle conseguenze della pandemia in corso.

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, seppur non sia possibile - in scenari come quelli attuali - raggiungere nel breve termine un rapporto ottimale.

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

2021	0-6 mesi	7-12 mesi	1-5 anni	>5 anni	Totale
Quota a breve finanziamenti a medio-lungo termine	452.776	668.104	-	-	1.120.879
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	-	-	4.657.819	-	4.657.819
Altri debiti finanziari a breve termine	59.137	59.137	-	-	118.273
Altri debiti finanziari a medio-lungo termine	125.000	185.247	569.753	-	880.000
Debiti verso fornitori	13.914.851	-	-	-	13.914.851
Debiti finanziari per leasing IFRS16	520.964	509.332	4.609.568	1.890.337	7.530.201
Debiti finanziari per Rent to buy	46.513	46.513	496.342	4.958.751	5.548.119
Totale	15.119.241	1.468.333	10.333.482	6.849.088	33.770.142

I finanziamenti e le altre passività finanziarie sono inclusi in base alla prima scadenza in cui può essere chiesto il rimborso e le passività finanziarie a revoca sono state considerate esigibili a vista (worst case scenario).

Il debito finanziario rent to buy comprende anche il residuo del prezzo di acquisto dell'immobile che la Società ha il diritto contrattuale di pagare a sua scelta in rate semestrali fino al 2037 (con possibile proroga di ulteriori nove anni). La controparte non ha diritto di recedere prima della scadenza. Il diritto di acquisto può essere esercitato a partire dal terzo anno (2021) e fino al decimo anno di durata del contratto (2028).

Si rimanda, per ulteriori valutazioni dei rischi, anche a quanto riportato nella relazione sulla gestione del presente bilancio d'esercizio.

Rischi operativi

I rischi operativi rappresentano il rischio di perdite o danni alla Società o a terzi derivanti dalla inadeguatezza o dalla disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi, ivi compreso il rischio legale, o da eventi di natura esogena. Tali fenomeni non hanno impatto significativo a bilancio per il 2021.

Si rimanda, per ulteriori valutazioni dei rischi, anche a quanto riportato nella relazione sulla gestione del presente bilancio d'esercizio.

SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

1) Immobilizzazioni materiali

Descrizione	Costo storico 01/01/2021	Incrementi / Decrementi per acquisti e cessioni	Incrementi Rent to buy	Incrementi IFRS 16	Rideterm Fair Value	Costo storico 31/12/2021	F.do Amm.to a inizio es.	Amm.ti	Decrementi del F.do / Riclassifiche	F.do Amm.to 31/12/2021	Val. bilancio 01/01/2021	Val. bilancio 31/12/2021
Terreni	418.081	-	-	-	-	418.081	-	-	-	-	418.081	418.081
Fabbricati	8.855.247	284.103	29.162	-	-	9.168.512	480.489	114.731	-	595.220	8.374.758	8.573.292
Costruzioni leggere	9.003	-	-	-	-	9.003	1.801	900	-	2.701	7.202	6.302
Affitti ramo d'azienda'	6.891.765	-	-	3.269.449	-	10.161.214	819.992	505.503	-37.775	1.287.720	6.071.773	8.873.494
Terreni e fabbricati	16.174.096	284.103	29.162	3.269.449		19.756.810	1.302.282	621.134	-37.775	1.885.641	14.871.814	17.871.170
Impianti generici	19.651	-	-	-	-	19.651	10.858	-	8.793	19.651	2.480	-
Impianti generici PHI Hotels	192.200	51.359	-	-	303.741	547.300	-	19.842	-13.529	6.583	192.200	540.717
Impianti specifici PHI Hotels	161.979	50.748	-	-	68.100	280.827	8.978	26.389	-8.226	27.141	153.001	253.686
Macchinari, apparec. e attrezz. varie	40.027	-	-	-	-	40.027	38.745	405	-	39.150	1.283	878
Macchine d'ufficio elettr. ed elettroniche (PHI Hotels)	0	34.720	-	-	-	34.720	11.673	6.738	-	18.411	19.353	16.309
Arredamento	78.897	15.850	-	-	-	94.747	-	2.668	77.249	79.917	1.648	14.830
Arredamento (PHI Hotels)	710.700	176.827	-	-	525.593	1.413.120	79.249	90.717	-96.896	73.070	708.700	1.340.050
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	8.884	-	-	-	-	8.884	8.884	-	-	8.884	-	-
Autovetture	39.535	-	-	-	-	39.535	29.651	9.884	-	39.535	9.884	-
Autovetture (PHI Hotels)	5.000	410	-	-	-	5.410	2.500	1.352	-	3.852	2.910	1.557
Attrezzatura	10.681	8.598	-	-	93.254	112.533	3.823	5.663	-1.186	8.300	-	104.233
Macchine d'ufficio elettr. ed elettr.	289.947	-29.378	-	-	-	260.569	261.419	3.733	-11.673	253.479	-	7.090
Altri beni	1.557.501	309.134	-	-	990.687	2.857.323	455.780	167.392	-45.198	577.973	1.091.459	2.279.350
Totale immobilizzazioni materiali	17.731.598	593.237	29.162	3.269.221	990.687	22.614.133	1.758.062	788.526	-82.973	2.463.613	15.963.273	20.150.520

La società ha optato per l'applicazione del metodo della rideterminazione del valore dei cespiti. La rideterminazione, per un valore complessivo pari a 990.687 Euro (596.785 Euro riferibili al PHI Hotel Emilia e 393.902 Euro al PHI Hotel Bologna), è stata effettuata sulla base del valore di mercato alla data di redazione del presente bilancio, determinato mediante perizie eseguite da un perito professionalmente qualificato.

2) Avviamento

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Avviamento	1.403.897	700.000	703.897
Totale	1.403.897	700.000	703.897

L'avviamento è relativo alle aziende alberghiere site in Baranzate (MI), Correggio (RE), Bologna (BO) e Ozzano dell'Emilia (BO) acquistate mediante contratto di acquisto di azienda.

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

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

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

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

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

Le previsioni dei flussi di cassa operativi derivano dal budget per l'anno 2022/2022 ed i piani predisposti dalla società fino al 2025/2026, in particolare si riferiscono a condizioni correnti di esercizio dell'attività, quindi non includono flussi finanziari connessi a eventuali interventi di natura straordinaria.

La composizione delle stime dei flussi finanziari futuri è stata determinata in base a criteri di prudenza.

Le principali assunzioni utilizzate nella determinazione del valore in uso sono relative al tasso di attualizzazione e al tasso di crescita. In particolare, la Società ha adottato tassi di attualizzazione che riflettono le correnti valutazioni di mercato del costo del denaro e tengono conto dei rischi specifici dell'unità generatrice di flussi di cassa.

Il valore recuperabile dell'avviamento è stato determinato con riferimento al valore d'uso, calcolato utilizzando un tasso di sconto post imposte (WACC) pari al 9% e un growth rate pari 1%. Dalle risultanze del test effettuato con riferimento al 31 dicembre 2021 emerge che il valore recuperabile stimato eccede il valore dell'avviamento iscritto nel bilancio in chiusura.

3) Altre immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni immateriali hanno subito le seguenti movimentazioni negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

Descrizione	Costo storico 2020	Incrementi/Decrementi	Riclassifiche	Costo storico 2021	F.do Amm.to 2020	Amm.ti	Riclassifiche	F.do Amm.to 2021	Valore bilancio 2020	Valore bilancio 2021
Marchio Xenia	479	-		479	395	24		419	83	60
Software per CED	250.324	-	-64.068	186.256	195.093	7.437	-31.147	171.383	55.231	14.874
Software (PHI Hotels)	-	-	64.068	64.068	-	12.814	31.147	43.961	-	20.107
Sviluppo Software	48.659	-	-	48.659	46.027	2.630	-	48.657	2.632	--
Concessioni, licenze, marchi e diritti	299.462	-	-	299.462	241.515	22.905	-	264.420	57.946	35.041
Spese pluriennali diverse	41.305	-	-16.150	25.155	24.608	4.953	-7.116	22.445	16.697	2.320
Software PHI Hotels	-	-	16.150	16.150	0	3.308	7.116	10.424	-	6.116
Altre immobilizzazioni immateriali	41.305	-	-	41.305	24.608	8.261	-	32.869	16.697	8.436
Totale	340.767	-	-	340.767	266.123	31.166	-	297.289	74.643	43.477

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

4) Partecipazioni

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Imprese controllate: Xenia International Ltd.	10.460	866	9.594
Imprese controllate: PHI Hotelier Suisse SA	93.617	-	93.617
Imprese controllate: Panfilia impresa sociale	9.000	-	9.000
Imprese controllate: Fondazione ITS	5.000	-	5.000
Totale	118.077	866	117.211

La maggior partecipazione nella società Xenia International Ltd è dovuta all'acquisto delle quote in precedenza detenute dall'ex-partner commerciale. A seguito dell'acquisto, la partecipazione è detenuta al 100%.

Nel corso dell'esercizio 2021, la società ha acquistato le quote della Xenia International Ltd per arrivare a detenere il 100% della società; ha fondato una società di diritto svizzero (PHI Hotelier Suisse SA); ha costituito un'impresa sociale, con una partecipazione al 45%, in collaborazione con la Piccola Casa della Divina Provvidenza-Cottolengo (Panfilia Impresa Sociale Srl) e ha partecipato alla fondazione di un istituto tecnico sul territorio (Fondazione ITS).

5) Crediti verso controllate

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti verso società controllate	200.000	411.022	-211.022
Totale	200.000	411.022	-211.022

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. Nell'anno 2021, a titolo prudenziale, la società ha svalutato il finanziamento per un importo di Euro 211.022.

La Società dopo lo stop causato dal Covid-19, è sempre alla ricerca di partner internazionali con i quali definire partnership di collaborazione per aumentare la numerica degli hotel aggregati.

6) Imposte differite attive e passive

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

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Perdite fiscali riportate	239.984	192.526	47.458
Altre poste	12.922	2.342	10.580
Imposte differite attive	252.906	194.868	58.038
Fondo imposte per rideterminazione Fair Value	526.031	242.794	283.237
Fondo imposte per stanziamenti TFR IFRS19	-19.347	-2.483	-16.865
Altre poste	22.194	22.194	-
Imposte differite passive	528.878	262.505	266.372

7) Altre attività non correnti

Al 31 dicembre 2021 ammontano a Euro 6.064 (Euro 233.828 nel precedente esercizio) e fanno riferimento per Euro 110 a strumenti finanziari derivati e per Euro 5.954 ad acconti pagati a fornitori.

8) Rimanenze

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Merci (gestione Hotel)	70.857	42.847	28.010
Totale	70.857	42.847	28.010

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

9) Crediti commerciali

I crediti commerciali al 31 dicembre 2021 ammontano a Euro 8.748.556 (Euro 7.349.226 nel precedente esercizio).

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti correnti clienti	8.822.193	7.568.107	1.254.086
F.do svalutazione crediti verso clienti correnti	- 73.637	- 218.881	145.244
Totale	8.748.556	7.349.226	1.399.330

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:

Euro	31/12/2021	31/12/2020
Saldo a inizio esercizio	218.881	316.063
Accantonamenti	44.231	10.307
Utilizzi	-189.476	-107.489
Totale	73.637	218.881

La ripartizione per area geografica non è significativa, in quanto l'attività nel 2021, a causa delle limitazioni agli spostamenti imposti dalla pandemia da Coronavirus, si è svolta quasi interamente in Italia.

10) Crediti tributari

I crediti tributari sono pari a Euro 1.013.957 al 31 dicembre 2021 (Euro 1.610.930 nel precedente esercizio) e sono dettagliati come segue:

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Credito IVA	916.801	1.373.626	- 456.825
Credito IRES	55.875	55.875	-
Credito IRAP	-	33.817	- 33.817
Altri	41.281	147.612	-106.331
Totale	1.013.957	1.610.930	-596.973

11) Altre attività correnti

Le altre attività correnti sono dettagliate nella seguente tabella:

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ratei attivi	-	7.995	-7.995
Risconti attivi	292.889	309.408	-16.518
Altri crediti	631.957	83.990	547.968
Totale	924.846	401.393	523.454

I principali risconti attivi iscritti sono riconducibili alle seguenti componenti:

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

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

La voce Altri crediti è relativa principalmente al Contributo del Ministero del Turismo riservato alle agenzie di viaggio e al Contributo ANPAL per la formazione, in parte ancora da incassare per Euro 441.963 dal Ministero del Turismo e per Euro 19.187 da Anpal.

12) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono dettagliate nella seguente tabella:

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi bancari e posta	5.757.734	4.692.726	1.065.008
Denaro e altri valori in cassa	16.368	7.809	8.559
Totale	5.774.102	4.700.535	1.073.567

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

Come indicato nella sezione "Informazioni su garanzie prestate, impegni e altre passività

potenziali” , i saldi sopra esposti accolgono un contro corrente vincolato a garanzia di fidi bancari e di fidejussioni per l’importo di € 600.000.

Ai fini della predisposizione del rendiconto finanziario, sono escluse le transazioni di carattere economico e di investimento che sono state effettuate senza movimentazione dei flussi di cassa.

Riconciliazione delle attività derivanti dalle operazioni di finanziamento

Nella tabella seguente è riportato il dettaglio delle variazioni delle passività finanziarie, con la separata evidenza di quelle che hanno comportato flussi di cassa e sono quindi riportate nel rendiconto finanziario, nella sezione “flussi da attività di finanziamento”, rispetto alle altre variazioni che non determinano impatti di carattere monetario.

Euro	01/01/2021	Flussi finanziari netti	Transazioni non monetarie - Nuove	Transazioni non monetarie - Altre	31/12/2021
Debiti finanziari verso istituti di credito (correnti i e non correnti)	6.233.124	-336.153	-	-	5.896.971
Altri debiti finanziari	391.950	478.296	-	-	870.247
Finanziamenti verso soc. controllate	411.022	-	-	-211.022	200.000
Totale	7.036.096	142.144	-	-211.022	6.967.218

13) Patrimonio netto

La composizione del capitale sociale e delle riserve di patrimonio netto al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020 è riportata nella seguente tabella:

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Capitale sociale	1.200.000	1.200.000	-
Riserva di rivalutazione	326.194	326.194	-
Riserva legale	378.450	378.450	-
Altre riserve:			
-Riserva straordinaria	552.103	552.548	- 445
-Riserva IAS (FTA)	-1.282.468	-1.282.468	-
-Riserva actuarial gains and losses	-117.819	- 64.414	-53.405
-Riserva da differenza cambio Branch	1.767	1.322	445
- Riserve varie	-15.017	- 140.949	125.932
-Versamenti soci	257.000	257.000	-
-Riserva da rideterminazione IAS16	1.313.882	606.433	707.449
Utile/perdite portati a nuovo	-	85.735	-85.735
Perdite a nuovo ex DL 23/2020	-649.234	-	-649.234
Risultato dell'esercizio	-321.573	- 649.234	327.661
Totale	1.643.285	1.270.617	372.668

La "Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti" presenta un saldo negativo pari a Euro -117.819 e si riferisce agli utili e perdite attuariali, previste dallo IAS 19R, al netto del relativo effetto fiscale.

La voce "Riserva rideterminazione IAS" è relativa all'incremento del valore dei cespiti descritto nella Nota 1 (Euro 1.313.882) al netto dell'effetto fiscale.

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:

Euro	Importo	Possibilità di utilizzo (*)	Quota disponibile
Capitale sociale	1.200.000	B	-
Riserva IAS	-1.282.468		
Riserva di rivalutazione	326.194	A, B	326.194
Riserva legale	378.450	B	378.450
Riserva straordinaria	552.103	B	552.103
- Riserva actuarial gains and losses	-117.819		
- Riserva da differenza cambio Branch	1.767		
- Riserve varie	-15.017		-
- Versamenti soci	257.000	A,B,C	-
- Riserva da rideterminazione IAS16	1.313.882	B	
Utile/perdite portati a nuovo			-
Perdite a nuovo ex DL 23/2020	-649.234		
Totale	1.964.858		1.256.746
Quota non distribuibile	1.964.858		1.256.746
(*) A = per aumento di capitale B = per copertura perdite C = per distribuzione ai soci			

14) Fondo per Trattamento di fine rapporto

Il fondo Trattamento di fine rapporto (TFR) passa da Euro 607.694 al 31 dicembre 2020 a Euro 762.599 al 31 dicembre 2021.

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Saldo iniziale	607.694	576.432	31.262
Accantonamenti: "service cost" + "interest cost"	117.644	146.816	-29.172
Utili (perdite) attuariali	70.269	-64.726	134.996
Utilizzi e anticipi	-33.009	-50.827	17.819
Totale	762.599	607.694	154.905

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

Parametri	31/12/2021	31/12/2020
Tasso di attualizzazione	0,98%	0,34%
Tasso di incremento TFR	2,81%	2,10%
Tasso di inflazione	1,75%	0,80%
Tasso di incremento salariale	0,50%	0,50%

15) Fondo per rischi e oneri

Al 31 dicembre 2021 è iscritto un Fondo rischi e oneri pari a Euro 18.260, derivante dalla contabilizzazione degli strumenti finanziari derivanti secondo il metodo contabile Cash Flow Hedge Accounting.

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Fondi Rischi e Oneri Strum. Fin. Derivati	18.260	67.024	-48.764
Totale	18.260	67.024	-48.764

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

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

Euro	31/12/2021	31/12/2020
Mutui - quota a medio e lungo termine	4.662.648	5.778.699
Debiti finanziari verso istituti di credito - non corrente	4.662.648	5.778.699
Debiti verso banche per anticipi e scoperti bancari	-	-
Mutui - quota a breve termine	1.116.050	343.288
Altri debiti verso banche	118.273	111.137
Debiti finanziari verso istituti di credito - corrente	1.234.323	454.425
Totale	5.896.971	6.233.124

Le caratteristiche dei mutui e finanziamenti in essere al 31 dicembre 2021 sono sintetizzate nella tabella a pagina seguente:

Descrizione	Importo originario	Debito residuo al 31/12/2021	Scadenza
Mutuo ipotecario	350.000	138.346	30/11/2026
Finanziamento chirografario	500.000	290.353	30/09/2024
Finanziamento chirografario	1.000.000	550.000	27/06/2024
Finanziamento chirografario	2.300.000	2.300.000	31/12/2025
Finanziamento chirografario	1.000.000	1.000.000	05/08/2026
Finanziamento chirografario	1.500.000	1.500.000	16/07/2026
Di cui:			
- quota a breve	1.116.050		
- quota a lungo	4.662.648		

A fronte dei finanziamenti in essere al 31 dicembre 2021 non sono state concesse garanzie dalla Società, ad eccezione del mutuo ipotecario contratto per Euro 350.000, per il quale è stata concessa ipoteca di primo grado sull'immobile sito a Guardiagrele fino a un importo garantito di Euro 700.000. I finanziamenti chirografari stipulati nel 2020 sono stati ottenuti mediante garanzie statali.

17) Debiti finanziari per affitti di ramo d'azienda IFRS 16

Viene riportata il dettaglio della passività per affitti calcolati in accordo all'IFRS16 al 31 dicembre 2021:

Debiti per canoni di affitto rami d'azienda al 01/01/2021	5.033.140
Impegni per contratti di affitto stipulati nel 2021 non attualizzati	3.628.000
Effetto dell'attualizzazione (oneri finanziari)	-196.734
Ulteriore debito per canoni di affitto di rami d'azienda IFRS16	3.431.266
Rimborsi quota capitale 2021	-934.205
Debito residuo al 31/12/2021	7.530.201

I debiti derivanti dai canoni a scadere sui contratti di affitto sono stati contabilizzati sulla base delle previsioni del principio IFRS 16 utilizzando un tasso di attualizzazione per determinare il valore attuale dei pagamenti dovuti pari all'1,2%, corrispondente al tasso di interesse implicito stimato sui contratti di affitto (tasso di finanziamento marginale della Società).

18) Debiti commerciali

I debiti commerciali al 31 dicembre 2021 ammontano a Euro 13.914.851 (Euro 10.671.969 al 31 dicembre 2020). L'incremento è correlato principalmente a quello dei costi rispetto all'esercizio precedente.

I debiti verso fornitori sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte. I debiti commerciali sono interamente a scadenza entro 12 mesi.

19) Altri debiti finanziari

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

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Altri debiti finanziari	569.753	271.950	297.803
Altri debiti finanziari - non corrente	569.753	271.950	297.803
Altri debiti finanziari	310.247	120.000	190.247
Altri debiti finanziari - corrente	310.247	120.000	190.247
Totale	880.000	391.950	488.050

20) Debiti tributari

Al 31 dicembre 2021, i debiti tributari sono pari a Euro 313.144 (Euro 334.661 nel precedente esercizio) e sono dettagliati come segue:

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ires	-	-	-
Irap	-	-	-
Debiti per ritenute operate alla fonte	70.181	15.603	54.579
Debiti per conciliazione AdE	189.163	298.607	-109.444
Altri	53.800	20.452	33.349
Totale	313.145	334.661	-21.517
Di cui:			
- entro 12 mesi	232.506		
- oltre 12 mesi	80.639		

Il debito a scadenza oltre 12 mesi è relativo alla conciliazione addivenuta con l'Agenzia delle Entrate, che è stato oggetto di rateizzazione.

21) Altre passività correnti e non correnti

Le altre passività correnti sono composte come segue:

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti e ratei verso il personale	681.376	551.556	129.820
Debiti verso istituti previdenziali	263.695	177.123	86.572
Acconti da clienti	106.642	74.301	32.341
Risconti passivi contributi in c/capitale	157.717	-	157.717
Altri debiti	26.883	6.314	20.569
Totale	1.236.313	809.293	427.020

I risconti passivi sono relativi ai bonus fiscali maturati sugli interventi di riqualificazione energetica degli uffici (sostituzione degli infissi) e rifacimento della facciata, per la quota non di competenza del presente esercizio.

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

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti per accollo TFR	434.635	382.243	52.392
Totale	434.635	382.243	52.392

CONTO ECONOMICO

22) Ricavi

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi delle vendite	32.583.863	24.868.306	7.715.557
Altri ricavi e proventi	613.441	519.470	93.971
Totale	33.197.304	25.387.776	7.809.528

Nel seguito si fornisce il dettaglio dei ricavi dalle vendite del 2021 e del 2020.

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi per servizi	27.613.141	23.259.453	4.353.688
Ricavi hotel	4.970.722	1.608.853	3.361.869
Totale	32.583.863	24.868.306	7.715.557

Gli altri ricavi e proventi sono composti come segue:

Euro	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Proventi immobiliari	31.770	44.400	-12.630
Plusvalenza cessione cespite	-	2.298	-2.298
Arrotondamenti attivi	192	-	192
Contributi in c/lavori su edifici	7.844	-	7.844
Affitti attrezzature	25.420	10.250	15.170
Altri ricavi	548.215	462.522	85.693
Totale	613.441	519.470	93.971

Si segnala inoltre che alla voce Altri ricavi sono compresi i contributi ottenuti in conto esercizio, di cui si riporta il dettaglio:

Euro	31/12/2021
Contributo MTU riservato alle agenzie di viaggio	441.963
Contributo ANPAL	69.919
Totale	511.882

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

23) Acquisti di materie prime e materiali vari

Euro	2021	2020	Variazione
Merci gestione Hotel	496.232	150.271	345.961
Materiali di consumo	20.957	28.329	-7.372
Materiale di pulizia	18.627	10.035	8.592
Cancelleria	13.099	16.107	-3.008
Carburanti e lubrificanti	-	2.472	-2.472
Beni di costo < 516,46	20.320	1.796	18.524
Acquisti vari	-	3.932	-3.932
Totale	569.235	212.942	356.293

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.

24) Costi per servizi

I costi per servizi sono dettagliati come segue:

Euro	2021	2020	Variazione
Costi alberghi e acquisti agenzia	24.119.976	20.405.932	3.714.044
Trasporti	-	11.902	-11.902
Spese di pulizia/lavanderia	764.770	256.307	508.463
Utenze varie	781.101	311.488	469.614
Indennità chilometriche	2.805	625	2.180
Manutenzione impianti, fabbricati, ecc.	139.298	91.615	47.683
Consulenze	812.898	544.239	268.659
Consulenze operative	95.709	123.261	-27.552
Compensi amministratori e sindaci	124.393	118.946	5.447
Pubblicità	500	-	500
Mostre e fiere	-	2.173	-2.173
Spese per automezzi	2.765	4.117	-1.352
Canoni di assistenza tecnica	10.312	17.369	-7.057
Spese telefoniche	28.867	41.466	-12.598
Spese postali e di affrancatura	572	1.441	-869
Spese servizi bancari	74.799	33.618	41.181
Assicurazioni	170.366	96.791	73.575
Spese di rappresentanza	21.590	37.928	-16.338
Viaggi	10.385	5.825	4.559
Altri servizi	286.391	272.282	14.108
Totale	27.447.497	22.377.325	5.070.172

L'andamento dei costi per servizi è strettamente correlato a quanto esposto nella parte della

Relazione sulla gestione e all'andamento dei ricavi delle vendite, di cui alla precedente nota 21.

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

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

25) Costi per il personale

Euro	2021	2020	Variazione
Salari e stipendi	2.576.448	1.545.557	1.030.891
Oneri sociali	791.083	479.276	311.807
Trattamento di fine rapporto	172.368	210.488	-38.120
Altri costi	35.994	-	35.994
Totale	3.575.893	2.235.321	1.340.472

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	2021	2020	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Impiegati	64	41	23
Altri	64	31	33
Totale	129	73	56

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

26) Ammortamenti

Gli ammortamenti rilevati nel corso del 2021 sono pari a Euro 819.693 (Euro 425.566 nel precedente esercizio) e risultano così composti:

Euro	2021	2020	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni materiali	242.403	117.058	125.345
Ammortamento del diritto d'uso IFRS 16	546.124	241.731	304.393
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	31.166	66.777	-35.611
Totale	819.693	425.566	394.127

La quota di ammortamento riconducibile al diritto d'uso IFRS 16 (Euro 546.124) registra un incremento rispetto al precedente esercizio (Euro 241.731). Tali ammortamenti sono stati oggetto di rimodulazione con riferimento agli anni 2020 e 2021, optando per un rinvio parziale di tali oneri nel futuro. In ottemperanza a quanto previsto dal principio contabile IFRS 16, si è tenuto conto del fatto che le strutture alberghiere oggetto di leasing hanno presentato un tasso di occupazione annuo mediamente inferiore di circa il 59% nel 2020 e del 38,2% nel 2021 rispetto al 2019 (periodo pre Covid-19), per effetto principalmente delle restrizioni e delle limitazioni agli spostamenti.

27) Accantonamenti e altre svalutazioni

Gli accantonamenti e le svalutazioni dell'esercizio sono pari a Euro 291.151 (Euro 183.649 nel precedente esercizio). La variazione è così composta:

Euro	2021	2020	Variazione
Accantonamento per rischi su crediti	44.231	10.307	33.924
Perdite su crediti	246.920	173.342	73.578
Totale	291.151	183.649	107.502

28) Altri costi operativi

Gli altri costi operativi sono pari a Euro 508.106 nel 2021 (Euro 387.921 nel precedente esercizio) e sono così dettagliati.

Euro	2021	2020	Variazione
Affitti passivi locali	65.034	28.800	36.234
Affitti diversi	20.000	19.915	85
Noleggi	256.521	258.699	- 2.178
Canoni leasing computer	125		125
IMU	7.021	3.474	3.547
Penalità	45.000		45.000
Imposte e tasse	73.470	65.766	7.703
Altri oneri di gestione	40.935	11.267	29.669
Totale	508.106	387.921	120.185

29) Oneri finanziari

Gli oneri finanziari dell'esercizio sono pari a Euro 358.874 (Euro 332.157 nel precedente esercizio) e risultano essere così composti:

Euro	2021	2020	Variazione
Interessi passivi verso banche	22	2	20
Interessi passivi su mutui	1.329	3.249	-1.919
Interessi passivi su debiti v/banche	100.613	89.937	10.676
Oneri bancari	86.631	111.108	-24.477
Oneri finanziari da costo ammortizzato	67.083	68.370	-1.288
Oneri finanziari IFRS 16	99.038	54.988	44.050
Interessi passivi su attualizzazione TFR	2.010	4.243	-2.233
Altri interessi passivi	2.148	260	1.888
Totale	358.874	332.157	26.717

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

30) Proventi finanziari

I proventi finanziari sono pari a Euro 9.999 nel 2021 (Euro 4.468 nel precedente esercizio) e sono così costituiti:

Euro	2021	2020	Variazione
Day One Profit da costo ammortizzato		-	-
Interessi di altri crediti	5.094	4.286	807
Interessi su depositi bancari e postali	1.216	182	1.035
Interessi attivi verso clienti	3.689	-	3.689
Totale	9.999	4.468	5.531

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

Al 31 dicembre 2021 è stata rilevata una perdita netta pari a Euro 601 (perdita netta pari a Euro 75.358 nel precedente esercizio).

32) Imposte

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio e le imposte di esercizi precedenti che si sono manifestate nel corso dell'esercizio. Nel 2021 le imposte sono pari a Euro -14.164 (Euro -205.041 nel precedente esercizio) e risultano essere così composte:

Euro	2021	2020	Variazione
Imposte correnti - Ires	-	-	-
Imposte correnti - Irap		-	-
Imposte differite - Ires	- 58.038	6.298	- 64.336
Imposte anticipate - Ires	43.874	-186.267	230.141
Imposte sostitutive		-	-
Imposte esercizi precedenti		-25.072	25.072
Totale	-14.164	-205.041	190.877

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

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

Prospetto di riconciliazione tra onere fiscale teorico e di bilancio			
Euro			
Risultato prima delle imposte	-335.737		
Onere fiscale teorico		24%	(80.577)
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	-		
Quote ammortamento fiscale avviamento	-77.994		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	-		
Differenze negative su cambi non realizzati	-		
Eccedenza interessi passivi indeducibili	139.134		
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	-		
Interessi di mora incassati	-		
Differenze positive su cambi realizzati	-		
Differenze negative su cambi realizzati	-1.767		
Perdite su crediti, fiscalmente imputate a utilizzo f.do svalutazione	212.434		
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	-		
Costi e spese non deducibili	261.723		
Bonus fiscali non imponibili	-441.963		
Altre variazioni in diminuzione	-29.465		
Imponibile fiscale	-294.281		
Utilizzo perdite esercizi precedenti	-		
Imposte correnti sul reddito di esercizio	-	24%	-
Imposte (anticipate) iscritte a conto economico	-		-58.038
Imposte (anticipate)	-58.038		-
Imposte differite	-		-
Imposte differite imputate direttamente a Stato Patrimoniale	266.373		
Irap dell'esercizio	-		43.874
Imposte esercizi precedenti	-		-
Imposte dell'esercizio	-		-14.164

33) Note esplicative al Rendiconto finanziario

La liquidità generata dalla gestione corrente nell'esercizio è pari a Euro 1.073.567, dovuto all'effetto combinato di quanto segue:

- l'attività operativa ha generato risorse finanziarie per Euro 2.492.739, in particolar modo riferibili all'aumento dei debiti commerciali e debiti diversi, in parte mitigati dall'aumento dei crediti commerciali;
- l'attività di investimento ha assorbito risorse finanziarie per Euro 4.345.470, riferibili, in particolare, ad investimenti immobiliari e mobiliari effettuati nel corso dell'anno (inclusivi anche degli effetti del principio contabile IFRS 16 in riferimento all'ingresso del PHI Hotel Emilia e del PHI Hotel Bologna);
- l'attività di finanziamento ha generato risorse finanziarie per Euro 3.250.172, principalmente per effetto di: (i) aumento dei debiti finanziari derivanti dall'applicazione del principio IFRS 16 (Euro 3.269.449) e (ii) incremento dei mezzi propri (Euro 694.241), in particolare per la rilevazione della Riserva di rideterminazione IAS (per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 13).

Pertanto, le risorse finanziarie necessarie per l'attività di investimento hanno determinato un fabbisogno netto pari a circa Euro 4,35 milioni coperto dalla liquidità generata dall'attività di finanziamento e da una migliore gestione delle risorse finanziarie derivanti dall'attività operativa.

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

a) Fidejussioni e altre garanzie prestate

Al 31 dicembre 2021 la Società ha rilasciato le seguenti garanzie:

Garanzie bancarie (Euro)	Importo
Conto corrente vincolato a garanzia di fidi bancari e di fidejussioni	600.000
Fidejussione a favore di proprietà real estate/hotel	735.600

Garanzie assicurative (Euro)	Importo
Fidejussioni a favore di clienti per contratti aggiudicati con gara	3.150.000
Fidejussioni a favore di Agenzia delle Entrate (rimborso IVA)	2.404.203

b) Impegni di acquisto

La Società ha sottoscritto contratti di acquisto di ramo azienda, uno con decorrenza 01/02/2019, del valore complessivo di Euro 600.000, di cui al 31/12/2021 ne sono stati versati Euro 360.000, gli altri con decorrenza dal 1/02/2021 uno per un importo di Euro 100.000, di cui al 31.12 2021 ne sono stati versati uro 50.000, ed infine uno a partire dal 1/06/2021 per l'importo di Euro 800.000, di cui al 31/12/21 versati Euro 210.000, il tutto come da accordi contrattuali.

c) Passività potenziali

Alla data di redazione del bilancio non si rilevano passività potenziali che possano impattare sui numeri esposti.

35) Rapporti con le parti correlate

Le operazioni con parti correlate, realizzate a normali condizioni di mercato, sono evidenziate nelle tabelle che seguono, distinguendo le operazioni in essere con le società controllate da quelle effettuate con altre entità, sia soggetti giuridici che persone fisiche, definite come parti correlate della Società ai sensi del principio richiamato.

In dettaglio, le tabelle sottostanti riportano i valori patrimoniali, economici e finanziari di Xenia nei confronti delle società controllate.

Parte correlata	Crediti finanziari	Debiti finanziari	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Costi	Ricavi
Xenia International Ltd.	200.000				17.108	

L'importo di Euro 200.000 fa riferimento a un prestito infruttifero di interessi teso a finanziare lo start-up della società. Xenia ha svalutato il finanziamento per Euro 211.022. Il valore è stato inserito tra le perdite a Conto Economico. La tabella sottostante riporta invece i dettagli delle operazioni intercorse con altri soggetti correlati.

Parte correlata	Crediti finanziari	Debiti finanziari	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Costi	Ricavi
Xenia Balkan (Albania)					70.500	
Thot S.r.l.			324.622			

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

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

Organo	2021
Consiglio di Amministrazione	106.597
Collegio Sindacale	17.795
Società di revisione	16.000

37) Attività e passività finanziarie per categoria

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

Euro	31/12/2021	31/12/2020
ATTIVITA' FINANZIARIE		
<i>Valutate al fair value con contropartita a CE:</i>		
Finanziamenti e crediti:		
Crediti commerciali	8.748.556	7.349.226
Crediti verso società controllate	200.000	411.022
Altre attività:		
Altre attività finanziarie e crediti non correnti	6.064	233.828
Altre attività correnti	924.847	401.393
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	5.774.102	4.700.535
Totale attività finanziarie	15.653.569	13.096.004
PASSIVITA' FINANZIARIE		
<i>Valutate al costo ammortizzato</i>		
Debiti commerciali	13.914.851	10.671.969
Debiti verso banche e istituti finanziari e altre passività finanziarie	5.896.971	6.233.124
Altre passività correnti	1.236.313	809.293
Totale passività finanziarie	21.048.135	17.714.386

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.

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 2021:

- tutti gli strumenti finanziari valutati al *fair value* rientrano nel Livello 2;
- nel corso dell'esercizio 2021 ci sono stati trasferimenti dal Livello 2 al Livello 1, ma non viceversa;
- nel corso dell'esercizio 2021 ci sono stati trasferimenti dal Livello 3 ad altri livelli ma non viceversa.

Si segnala che la Società non ha emesso strumenti finanziari.

38) Fatti successivi alla chiusura dell'esercizio

Il conflitto Russia - Ucraina, iniziato il 20 febbraio 2022, non è - al momento - considerato come un rischio reale per la Società non avendo la stessa contratti o relazioni dirette con i due Paesi coinvolti. Tuttavia, la situazione geopolitica e le iniziative sanzionatorie in corso potrebbero determinare un'ulteriore salita dei prezzi dell'energia. Riguardo all'incidenza del conflitto sui flussi turistici e, quindi, sui viaggi, ci si attendono rallentamenti nel caso in cui la guerra dovesse protrarsi a lungo oltre che alla contrazione della domanda di provenienza Russa.

La Pandemia da Coronavirus fa registrare una nuova salita dei Contagi per quanto - in generale - gli Stati sembrano essere orientati a eliminare le normative emergenziali. Questo avviene ancora in un contesto dialettico con le Comunità scientifiche alcune delle quali invita costantemente ad una più cauta osservazione dei fatti. L'elemento Pandemico anche nel 2022 appare essere decisivo per l'andamento del business e ciò indipendentemente dalle Normative. Da segnalare che nei primi due mesi successivi all'esercizio sembra essere stata individuata una nuova variante

Omicron 2 la quale, pur non essendo giudicata letale, pare conservi una particolare capacità di contagio.

39) Contributi e sovvenzioni ricevute dalla Pubblica Amministrazione

Ai sensi della Legge n. 124/2017, oltre a quanto indicato nella nota n. 21, la Società fa rimando per il dettaglio degli aiuti ricevuti dalle pubbliche amministrazioni, ai dati resi pubblici nel Registro Nazionale degli Aiuti, come previsto dall'art. 3-quater, c. 2, D.L. 135/2020.

Il Consiglio di Amministrazione propone la destinazione della perdita d'esercizio pari ad Euro 321.573 interamente a nuovo.

Il presente bilancio di esercizio è composto da:

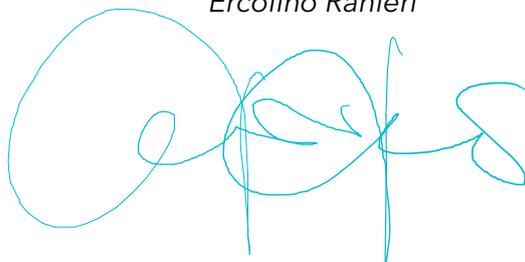
- Situazione patrimoniale-finanziaria;
- Conto economico, dal Conto economico complessivo;
- Prospetto delle variazioni di patrimonio netto;
- Rendiconto finanziario e dalle Note esplicative;
- rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

È inoltre corredato della Relazione Sulla Gestione che costituisce parte integrante ed essenziale dell'informativa.

Guardiagrele, 30 marzo 2022

Il Presidente del C.d.A.

Ercolino Ranieri



XENIA S.P.A. Società Benefit

Sede in Via Gramsci, 79 - 66016 GUARDIAGRELE (CH) Capitale sociale Euro 1.200.000,00 i.v.

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31/12/2021

(allegata al Bilancio al 31/12/2021)

1. PREMESSA

A corredo del Bilancio di esercizio al 31/12/2021, Xenia S.p.A. Società Benefit ("**Xenia**") integra la presente *Relazione sulla Gestione* al fine di fornire ulteriore informativa e un'analisi dei dati dell'esercizio 2021 e della prospettiva aziendale tenendo anche conto degli effetti e dei rischi conseguenti al perdurare della Pandemia da Covid-19 e del conflitto Russo-Ucraino in corso.

Al momento della redazione del bilancio e di questa relazione il quadro economico nazionale e internazionale è ancora influenzato dalla Pandemia e assume ulteriore incertezza dopo l'inizio della Guerra in Ucraina. Un ulteriore elemento di non poco conto è l'aumento consistente dei costi dell'energia e di alcune materie prime che sembra difficile da calmierare. Anche il 2021 è stato un anno in cui il rallentamento degli spostamenti e le prescrizioni anti Covid hanno, se possibile, aggravato la crisi nel settore turistico per quanto, almeno in alcuni mesi del secondo semestre, è stato possibile osservare un rimbalzo piuttosto importante.

La ripresa avrà tempi più lunghi, tuttavia il turismo resta un importante segmento di interesse anche per molti investitori specie in un Paese come l'Italia che su questo settore ha molte chance. Per tali ragioni Xenia ha elaborato un piano per i prossimi due anni 2022 e 2023 con obiettivi di crescita quantitativa e qualitativa delle proprie attività rivisitando i propri modelli di business.

Nel corso dell'esercizio 2021, è stata adottate ogni possibile soluzione tecnica e organizzativa al fine di contenere gli effetti negativi della Pandemia e salvaguardare il lavoro dei propri dipendenti e collaboratori alla base dei modelli di business e di possibilità di crescita futura di Xenia.

Con delibera dell'assemblea straordinaria del 24 marzo 2021, Xenia si è trasformata in Società Benefit ai sensi della L. 208 del 28 dicembre 2015 assumendo la denominazione si Xenia Hotellerie Solutions S.p.A. Società Benefit (in forma estesa) o Xenia S.p.A. SB od anche Xenia S.p.A. Società Benefit (in forma breve).

È stato nominato anche il Comitato Benefit affidando la consulenza per la valutazione d'impatto a PwC S.p.A..

La società ha anche deciso di redigere il proprio Bilancio di Sostenibilità per l'esercizio 2021 e ancorchè non obbligata, ha in corso la richiesta di assurance ad una società di revisione. L'analisi di materialità per il documento di Bilancio di Sostenibilità è integrato nella presente relazione.

La scelta "sociale" e di "sostenibilità" della società è un elemento fondativo del nuovo corso che l'azienda si è proposta per i prossimi anni.

Nel corso dell'esercizio 2022, Xenia S.p.A. potrebbe pubblicare informazioni e dati relativi alle proprie attività nell'area **Governance** del sito www.xeniahs.com, al cui interno il presente documento è pubblicato integralmente. Si invita chiunque fosse interessato a monitorare le informative eventualmente pubblicate. A qualsiasi portatore d'interesse, inoltre, è possibile fare richiesta di informazioni - previa opportuna motivazione - all'indirizzo mail fts-info@xeniahs.com

2. DESCRIZIONE DEL GRUPPO

Xenia è una società del Gruppo PHI dalla quale è controllata con una partecipazione del 93,5% e, a sua volta, controlla la società di diritto inglese **"Xenia International Ltd."** attraverso una partecipazione del 100%; una *branch* in Albania denominata **"Xenia Balkan Services"** la Società Anonima di diritto svizzero **"PHI Hotelier Suisse SA"** con una partecipazione del 100% e una società del terzo settore **Panfilia Impresa Sociale SRL** con una partecipazione al 45% con il Socio di maggioranza Piccola Casa Della Divina Provvidenza - Cottolengo al 55%. È proprietaria dei brand: **"PHI Hotels"**, di **"Logos Hotel Advisory"**, di **"Together"** e **"Affiliate PHI Hotels"**.

La governance della Società è composta da amministratori indipendenti, dal Collegio sindacale, dall'Organismo di vigilanza, dalla Società di revisione e dal Comitato Benefit.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Ercolino Ranieri	Presidente e Amministratore delegato
Maria Di Rosato	Consigliere con deleghe
Ennio Amendola	Consigliere indipendente
Ermando Bozza	Consigliere indipendente
Giulio Caso	Consigliere indipendente
Mauro Cencioni	Consigliere indipendente
Marcello Valenti	Consigliere indipendente

COLLEGIO SINDACALE

Venanzio Paciocco	Presidente
Antonino Ianieri	Sindaco
Francesco Cancelli	Sindaco
Verde Marco Primo	Sindaco supplente
Di Federico Carmine	Sindaco supplente

ORGANISMO DI VIGILANZA

Luigi Pecorario	Presidente
Francesco De Luca	Componente
Marco Giuliani	Componente

COMITATO BENEFIT

Anna Cogo	Componente coordinatore
Madre Elda Pezzuto	Componente
Katia Scannavini	Componente
Alberto Santoro	Componente
Fabrizio Garavaglia	Componente

REVISORE LEGALE

KPMG S.p.A.

Nel 2021 sono state aggiornate:

- la **Certificazione di Qualità** Norma UNI EN ISO 9001:2015 con l'Ente Certificatore DNV GL - Business Assurance;
- la **Certificazione Ambientale** UNI EN ISO 14001:2015 con l'Ente Certificatore DNV GL - Business Assurance.

È in corso di valutazione l'attribuzione del nuovo **Rating di Legalità** da parte dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato.

La Società di Rating CRIF Ratings ha emesso i seguenti rating pubblici monitorati:

2020: B Outlook stabile

2021: (in corso di valutazione)

Le altre società del Gruppo PHI non sono partecipate da Xenia e svolgono attività per il Gruppo e per Terzi sono

THOT S.r.l.

Società di diritto italiano con 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 finanziari, costruzione di dashboard e modelli predittivi in tutti i settori, con un focus sul turismo e sull'hôtellerie.

XENIA BALKAN Sh.p.k.

Società di diritto albanese con sede legale: Donika Kastrioti, Pallati 14, Tirana. Le attività svolte si riferiscono 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 a livello internazionale.

3. STORIA AZIENDALE, CONTESTO DI BUSINESS E SVILUPPO DELLE ATTIVITA'

Xenia (già Seneca S.p.A.) dal 1992 è una società operativa nel settore turistico e, in particolare, nel segmento hôtellerie.

MILESTONES - tappe principali della storia imprenditoriale del Gruppo.

1991 | Ercolino Ranieri avvia la sua attività nel settore dell'**Accommodation** impiegando formule di co-sourcing e consulenza.

1992 | Nasce l'azienda **Seneca S.p.A.** per la consulenza e la gestione dei **servizi di viaggio**.

1994 | Seneca S.p.A. estende la propria attività anche alla **consulenza alberghiera**, per favorire un miglior posizionamento commerciale agli hotel indipendenti.

1996 | L'Azienda si espande al settore del **Business Travel**, creando una divisione interna dedicata e implementando un sistema IT proprietario.

1998 | Inizia una **collaborazione** molto importante con il **Dipartimento di Scienze Statistiche** dell'Università di Bologna che ha permesso di individuare sistemi di dashboard e analisi dei dati dell'accommodation e del travel, oltre che modelli di previsione dei prezzi a livello internazionale.

Da questa attività di ricerca applicata, nasce **Thot s.r.l.**, la società che si occupa oggi di analisi consuntive e predittive nel travel e in altri business. Diverse ricerche del gruppo sono state pubblicate da prestigiose riviste scientifiche internazionali di settore (International Journal of Contemporary Hospitality Management, Journal Current Issues in Tourism).

2011 | A seguito di un importante investimento, l'azienda fa il suo ingresso nella distribuzione mondiale di accommodation attraverso tutti i **Global Distribution System** (GDS) come Amadeus, Sabre, Travelport e Worldspan.

Si concretizza, così, la realizzazione del progetto di connessione e integrazione con il web per il segmento B2B che consente di lanciare sul mercato - dopo pochi mesi - il tool per la distribuzione alberghiera: **XENIAtoBOOK®**.

2014 | Nascono a Tirana la società **Xenia Balkan Sh.p.k.** e la Branch **Xenia Balkan Services** dove vengono implementate molte attività operative.

2015 | Viene costituita, a Londra, **Xenia International Ltd.**, la società di diritto inglese a cui vengono demandate le attività di sales di alcune linee di business del gruppo.

Con la cessione del ramo d'azienda Business Travel, seguita da importanti investimenti nello sviluppo di modelli innovativi e soluzioni tecnologiche, l'azienda prende il nome di **Xenia S.p.A.**

Nasce il brand **PHI Hotels** dedicato alla gestione alberghiera, con cui viene acquisita la prima struttura 4 stelle, dotata di centro congressi e SPA.

L'attività si consolida, quindi, sulle quattro aree che rappresentano il core business del gruppo: **Crew accommodation, Gestione alberghiera, Distribuzione alberghiera e Analisi dei dati.**

2018 | Il Gruppo PHI poggia sui segmenti rappresentati dai suoi brand: Xenia per i servizi di accommodation, agenzia di viaggi e di distribuzione GDS; Thot per la business intelligence e data analysis; PHI Hotels per la gestione diretta che arriva a contare diverse strutture alberghiere.

2019 | È l'anno del consolidamento del piano aziendale di Xenia. PHI Hotels arriva ad annoverare 6 strutture alberghiere in gestione diretta.

2020 | Xenia acquisisce ancora due alberghi e un locale su una delle strade più frequentate di Modena per il progetto di street food Together.

2021 | Il 31 marzo la Società costituisce la PHI Hotelier Suisse SA, per sostenere il proprio sviluppo nell'area tedesca e svizzera d'interesse. Il 14 settembre 2021 la Società costituisce con la Piccola Casa della Divina Provvidenza-Cottolengo, Panfilia Impresa Sociale Srl, per operare

e sviluppare servizi di filiera per le attività di Xenia e quelle della Piccola Casa Della Divina Provvidenza - Cottolengo anche coerentemente con le finalità sociali della società. -

I PHI HOTELS in Italia

PHI Hotel Alcione ****

Viale Alcione 59, 66023 Francavilla al Mare (CH)
www.phiparkhotelalcione.com

PHI Hotel Astoria ****

Via Vigna 29, 31058 Susegana (TV)
www.phihotelastoria.com

PHI Hotel Canalgrande *****

Corso Canalgrande 6, 41121 Modena
www.hotelcanalgrandemodena.com

PHI Hotel Milano ****

Via Falzarego 1, 20021 Baranzate (MI)
www.phihotelmilano.com

PHI Resort Coldimolino ****

Località Coldimolino, 06024 Gubbio (PG)
www.phiresortcoldimolino.com

PHI Hotel Dei Medaglioni

Corso Giuseppe Mazzini 8, 42015 Correggio (RE)
www.phihoteldeimedaglioni.com

PHI Hotel Emilia

Via Dei Billi 2°, 40064 Ozzano Emilia (BO)
www.phihoteleurogarden.com

PHI Hotel Bologna

Via Dei Fusari n. 9, 40123 Bologna
www.phihotelbologna.com

Brand di Xenia S.p.A. SB:

Affiliate PHI HOTELS

LOGOS | Hotel Advisory

BYRSA

TOGETHER Phi Hotels Light Restaurant

[Inserire I Loghi e I siti]

Ai sensi dell'Art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta oltre che nella sede legale di Guardiagrele anche attraverso le sedi di:

– Milano (Baranzate), via Falzarego 1, presso PHI Hotel Milano;

- Tirana (Albania) via Kastrioti Pallati 14 (dal 10.02.2016);
- Francavilla Al Mare (CH), viale Alcione 59, presso PHI Hotel Alcione;
- Modena, corso Canalgrande 6, presso PHI Hotel Canalgrande;
- Gubbio (PG), Località Coldimolino snc, presso PHI Resort Coldimolino;
- Susegana (TV), via Vigna 29, presso PHI Hotel Astoria;
- Correggio (RE), corso Mazzini 6/8/10, presso PHI Hotel Dei Medaglioni;
- Bologna-Ozzano, via dei Billi, 2/A, presso PHI Hotel Emilia;
- Bologna, via Dei Fusari 6, presso PHI Hotel Bologna.

La Società, inoltre, dispone di una sede di rappresentanza a Londra, presso la società controllata Xenia International Ltd.

4. ANDAMENTO COMPLESSIVO DELLA SOCIETA'

La diversificazione dei servizi di Xenia - per quanto tutti finalizzati al settore turistico - ha consentito anche per il 2021 di contenere gli effetti negativi della Pandemia e del mancato riavvio dell'auspicata ripresa economica. Inoltre, ha confermato la buona potenzialità dei business e delle relative sinergie, in occasione del rimbalzo registrato nel secondo semestre del 2021. L'EBITDA è tornato positivo e l'esercizio 2021 ha contenuto le perdite in un perimetro decisamente inferiore al 2020. Il Patrimonio Netto - anche grazie ai riallineamenti degli asset acquisiti - ha conservato una consistenza adeguata.

Anche nel 2021 la Società non ha richiesto moratorie bancarie o fiscali e non ha rinviato scadenze fiscali.

Le perdite imputabili all'esercizio 2020 e 2021, in base a quanto previsto rispettivamente dai DL n. 23/2020 e n. 228/2021 per fronteggiare l'emergenza pandemica, sono state sterilizzate e potranno essere recuperate entro il quinto esercizio successivo. Tali perdite : (a) risultano essere assorbite dal patrimonio incrementato grazie principalmente alle rideterminazioni degli asset acquisiti; (b) si ritengono ragionevolmente recuperabili nei prossimi tre o quattro esercizi, tenuto conto anche del miglioramento del 2021 registrato rispetto al 2020; (c) non hanno comunque comportato la perdita di capitale al di sotto del minimo legale.

4.1) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE L'ESERCIZIO

Nel corso dell'esercizio 2021 la Società: (i) ha acquistato l'asset alberghiero Hotel Eurogarden di Bologna-Ozzano, ora PHI Hotel Emilia; (ii) ha acquistato l'asset alberghiero Hotel Al Cappello

Rosso di Bologna, ora PHI Hotel Bologna; (iii) si è trasformata in Società Benefit ai sensi della legge n. 208/2015 ed ha istituito, in ragione del nuovo regime giuridico, un Comitato Benefit; (iv) ha costituito la propria Funzione di Sustainability per avviare e strutturare le attività necessarie alla compliance ESG, coerentemente con il proprio piano aziendale; (v) ha costituito con la Piccola Casa Della Divina Provvidenza - Cottolengo, la società Panfilia Impresa Sociale S.r.l.; (vi) ha definito di procedere alla light review del bilancio semestrale a partire dal primo semestre 2022. Per i risultati di finalità di Beneficio Comune si rinvia alla Relazione d'Impatto ed al Bilancio di Sostenibilità dove sono specificati tutti i dettagli.

4.2) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

A febbraio 2022 l'esercito Russo ha iniziato un Conflitto con l'Ucraina complicando sensibilmente la Crisi Economica già resta strutturale dalla Pandemia da Covid-19 che, per altro, continua a far registrare risalite nei contagi per quanto siano previste uscite dalle norme e dalle prescrizioni anti contagio. Riguardo agli effetti prevedibili dell'evento bellico, in attesa di un auspicato cessate il fuoco, al momento l'evidenza principale è costituito dalla vigorosa salita delle tariffe nei servizi energetici che sta comportando notevoli difficoltà in molti settori economici. Inoltre anche l'aumento dei prezzi di molte materie prime, oltre che la difficoltà nell'approvvigionamento, restituiscono un quadro molto difficile da esaminare e dalle conseguenze che potrebbero essere molto negative. Il settore turistico nel quale la società opera, già fiaccato in più di due anni di Pandemia, potrebbe trovarsi a dover fronteggiare un ulteriore elemento di difficoltà in luogo dell'auspicata ripresa. In ogni caso Xenia non ha dirette relazioni o interessi con i due Paesi coinvolti nel conflitto in corso.

5. NUOVI ASSETTI ORGANIZZATIVI

Anche nel corso del 2021 la società ha continuato a organizzare la propria struttura aziendale e la propria governance al fine di poter assicurare il monitoraggio delle performance economiche e finanziarie e adottare, quindi, eventuali correttivi o interventi utili agli obiettivi di business ed alla sostenibilità.

Infatti, al fine di raggiungere e poter esporre i migliori risultati anche in relazione rispetto agli obiettivi ESG, è stata istituita la Funzione di Sustainability.

6. ANALISI DEI COSTI PRINCIPALI

I costi più significativi dell'esercizio riguardano il Personale, anche perché nel 2021, a differenza di quanto avvenuto nel 2020, non si è fatto ricorso a strumenti come la CIGS. Si segnala anche un maggior costo indiretto del Personale dovuto all'incremento di turnover ed alle difficoltà di recruitment che nel settore turistico sembra essere molto diffuso nell'ultimo anno in particolare.

Anche le Consulenze rappresentano una percentuale significativa dei costi aziendali dovuti, in particolare, alle attività di acquisizione, supporto alle due diligence ed alle attività di implementazione dei nuovi assetti organizzativi.

Dal mese di novembre 2021 i costi energetici stanno rappresentando un significativo aumento strutturale che difficilmente sarà riassorbito completamente. Abbiamo stimato che tali costi, nell'esercizio 2022, potrebbe anche segnare dei raddoppi in conseguenza al Conflitto Russo-Ucraino.

Il *commitment* al management, specie in un contesto come quello che si è ulteriormente complicato con la Guerra in Ucraina, ha integrato una revisione sostanziale dell'approccio ai costi e ai servizi così da poter contenere il più possibile anche l'incremento dei costi in generale di materie prime e servizi. Tale approccio, inoltre, si è concretizzato nell'aggiornamento della procedura di acquisto, anche mediante l'implementazione di un tool informatico che favorisce la tracciabilità degli approvvigionamenti e un miglior monitoraggio degli stessi.

7. RISULTATO ECONOMICO 2021

I business della società hanno registrato un sensibile incremento rispetto al 2020 e la diversificazione dei prodotti e servizi ha riconfermato la propria capacità di resilienza e di prospettiva di crescita qualitativa e quantitativa.

7.1 ANDAMENTO ECONOMICO COMPLESSIVO

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

CONTO ECONOMICO	2021	2020	Variazione
Ricavi netti	32.583.863	24.868.306	7.715.557
Altri proventi	613.442	519.470	93.972
Costi esterni	28.571.425	22.994.468	5.576.957
Valore Aggiunto	4.625.880	2.393.308	2.232.572
Costo del lavoro	3.526.297	2.235.321	1.290.976
Margine Operativo Lordo	1.099.583	157.987	941.596
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.110.844	609.215	501.629
Risultato Operativo	-11.261	-451.228	439.967
Proventi e oneri finanziari	-324.476	-403.047	78.571
Risultato prima delle imposte	-335.737	-854.275	518.538
Imposte sul reddito	-14.164	-205.041	190.877
Risultato netto	-321.573	-649.234	327.661

I Ricavi netti e gli Altri proventi del 2021 - considerati congiuntamente - si attestano a circa Euro 33.2 milioni, con un aumento di circa il 30,8% rispetto al 2020.

Il Margine Operativo Lordo (MOL) conseguito nell'esercizio è pari a Euro 1.1 milioni (in aumento di Euro 942 mila rispetto al 2020), mentre il Risultato netto di esercizio è negativo per Euro 321 mila (+328 mila Euro rispetto al precedente periodo).

7.2 PRINCIPALI DATI ECONOMICI

Nella tabella successiva sono riportati i principali indici di redditività confrontati con l'esercizio precedente:

INDICATORI	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
ROE netto	-19,57%	-51,10%	31,53%
ROE lordo	-20,43%	-67,23%	46,80%
ROI (netto)	-0,98%	-2,40%	1,42%
ROS	-0,03%	-1,78%	1,75%

8. PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI

Lo Stato patrimoniale riclassificato, confrontato con quello risultante nell'esercizio precedente, è il seguente:

ATTIVO	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.447.374	774.643	672.731
Immobilizzazioni materiali nette	20.150.518	15.985.210	4.165.308
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	577.047	840.583	-263.536
Capitale immobilizzato	22.174.939	17.600.436	4.574.503
Rimanenze di magazzino	70.857	42.847	28.010
Crediti commerciali e altri	10.687.360	9.361.549	1.325.811
Attività d'esercizio a breve termine	10.758.217	9.404.396	1.353.821
CAPITALE INVESTITO	32.933.156	27.004.832	5.928.324
PASSIVO	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti commerciali	13.914.851	10.671.969	3.242.882
Debiti tributari	232.506	142.218	90.288
Altre passività correnti	1.236.313	809.293	427.020
Passività operative a breve	15.383.670	11.623.480	3.760.190
Capitale d'esercizio netto	-4.625.453	-2.219.084	-2.406.369
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	762.599	607.694	154.905
Debiti Tributari (lungo)	80.639	192.443	-111.804
Fondo imposte differite/Fondo rischi ed oneri	547.138	329.529	217.609
Altre passività a medio e lungo	434.635	382.243	52.392
Passività operative a medio lungo termine	1.825.011	1.511.909	313.102
Patrimonio netto	1.643.285	1.270.617	372.668
Posizione finanziaria netta a breve termine	-3.106.210	-3.280.799	174.589
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	17.187.399	15.879.625	1.307.774
Mezzi propri e indeb. finanziario netto	15.724.474	13.869.443	1.855.031
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	32.933.155	27.004.832	5.928.323

A migliore descrizione della struttura 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 sia (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti. Il Patrimonio Netto è sostanzialmente conservato, principalmente per effetto delle rideterminazioni degli asset materiali.

9. PRINCIPALI DATI FINANZIARI

La posizione finanziaria netta (PFN) al 31 dicembre 2021, comparata con quella dell'esercizio precedente, è così dettagliata:

TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi bancari	5.757.734	4.692.726	1.065.008
Denaro e altri valori in cassa	16.368	7.809	8.559
Disponibilità liquide	5.774.102	4.700.535	1.073.567
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-1.234.323	-454.425	-779.898
Quota a breve di finanziamenti	-310.247	-120.000	-190.247
Quota a breve di debiti IFRS16	-1.030.296	-752.274	-278.022
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-93.026	-93.037	11
Debiti finanziari a breve termine	-2.667.892	-1.419.736	-1.248.156
Posizione finanziaria netta a breve termine	3.106.210	3.280.799	-174.589
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-4.662.648	-5.778.699	1.116.051
Quota a lungo di finanziamenti	-569.753	-271.950	-297.803
Quota a lungo di debiti IFRS16	-6.499.905	-4.280.866	-2.219.039
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-5.455.093	-5.548.110	93.017
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	-17.187.399	-15.879.625	-1.307.774
Posizione finanziaria netta	-14.081.189	-12.598.826	-1.482.363

Di seguito si riporta la PFN al 31 dicembre 2021 al netto degli effetti IFRS 16, comparata con la corrispondente dell'esercizio precedente:

TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (AL NETTO EFFETTI IFRS 16)	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi bancari	5.757.734	4.692.726	1.065.008
Denaro e altri valori in cassa	16.368	7.809	8.559
Disponibilità liquide	5.774.102	4.700.535	1.073.567
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-1.234.323	-454.425	-779.898
Quota a breve di finanziamenti	-310.247	-120.000	-190.247
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-93.026	-93.037	11
Debiti finanziari a breve termine	-1.637.596	-667.462	-970.134
Posizione finanziaria netta a breve termine	4.136.506	4.033.073	103.433
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-4.662.648	-5.778.699	1.116.051
Quota a lungo di finanziamenti	-569.753	-271.950	-297.803
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-5.455.093	-5.548.110	93.017
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	-10.687.494	-11.598.759	911.265
Posizione finanziaria netta	-6.550.988	-7.565.686	1.014.698

Al fine di una migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nelle tabelle sottostanti

alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici riferiti al bilancio dell'esercizio precedente.

INDICATORI	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Liquidità primaria	1,07	1,21	-0,14
Liquidità secondaria	1,07	1,21	-0,14
Indebitamento (Tot. Debiti/PN)	22,55	24,84	-2,29
Rapporto debt/equity (PFN/PN)	-8,57	-9,92	1,35
Leverage	20,04	21,25	-1,21
Grado di copertura dell'attivo immobilizzato	0,87	0,99	-0,12

INDICATORI (AL NETTO EFFETTI IFRS 16)	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Liquidità primaria	1,07	1,12	-0,05
Liquidità secondaria	1,07	1,12	-0,05
Indebitamento (Tot. Debiti/PN)	22,55	20,38	2,17
Rapporto debt/equity (PFN/PN)	-3,99	-4,49	0,50
Leverage	20,04	18,35	1,69
Grado di copertura dell'attivo immobilizzato	0,56	0,82	-0,25

La gestione finanziaria, nonostante il volume degli affari relativo al primo semestre abbia risentito negativamente degli effetti dei provvedimenti decisi dalle Autorità governative in risposta alla pandemia, non si è caratterizzata per situazioni, anche temporanee, di difficoltà.

Le linee di credito disponibili non sono state utilizzate in nessun periodo dell'anno e la sospensione dei massimali per i rimborsi IVA hanno favorito positivamente la gestione dei flussi finanziari.

Il Patrimonio Netto della Società si attesta pari ad Euro 1.623.617, in miglioramento rispetto al 2020, questo sia grazie al risultato economico, in evidente miglioramento sia per l'effetto delle rideterminazioni di valore di alcuni beni materiali.

Nelle tabelle seguenti, inoltre, si riportano gli indici di allerta - per quanto sembri che la nuova impostazione del Codice non intenda adottare tali criteri - per la verifica dell'esistenza della crisi di impresa, in osservanza a quanto previsto dall'articolo 13, comma 2, D. Lgs.14/2019, ovvero il nuovo Codice della Crisi e dell'Insolvenza dell'Impresa.

A seguito dell'analisi svolta non emergono elementi circa la presenza di fondati indizi di crisi.

INDICI DI ALLERTA	31/12/2021	31/12/2020	Variazione	Alert ¹
Patrimonio netto (PN) negativo	1.643.285	1.319.440	323.845	PN < zero
Oneri finanziari/Ricavi	0,37%	0,16%	0,21%	> 1,15%
Patrimonio netto/Mezzi di terzi	7,32%	6,33%	0,99%	< 4,1%
Attività a breve/Passività a breve	69,93%	80,91%	-10,98%	< 86%
Cash flow/Attivo	2,77%	2,13%	0,64%	> 1,4%
Debiti previdenziali e tributari/Attivo	1,04%	0,77%	0,27%	> 10,2%
DSCR	8,50	19,70	-11,20	< 1

09.1 RATING PUBBLICO EMESSE DALLA CRIF RATINGS

La società di rating CRIF Ratings è stata incaricata di emettere il *rating pubblico monitorato* per il 2022 e il report della società di Rating sarà reso disponibile sui canali della stessa agenzia e sul sito di Xenia dalla data di emissione prevista entro i prossimi sessanta giorni. Nel 2021 il Rating è stato B outlook stabile.

10. INFORMAZIONI ATTINENTI AI TEMI SOCIALI

Xenia ha implementato importanti politiche di sostenibilità che si possono valutare meglio nel relativo bilancio presentato unitamente a quello di esercizio. Al Bilancio di sostenibilità (pubblicato sul sito www.xeniahs.com) si rimanda per gli approfondimenti della parte sociale, ambientale e per il personale.

11. INVESTIMENTI

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti di mantenimento e sono stati acquistati due asset: (i) l'azienda alberghiera PHI Hotel Emilia di Bologna-Ozzano (BO); (ii) PHI Hotel Bologna di Bologna. Inoltre (iii) sono stati fatti lavori di adeguamento alla sede di Guardiafrele.

12. ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

La società, anche in collaborazione con società del gruppo, svolge attività di ricerca e sviluppo orientati al miglioramento dei modelli di business del proprio settore e - in particolare - nell'analisi dei dati del segmento ospitalità. In particolare si sono elaborate e si elaborano informazioni utili ad individuare tendenze previste per il post Covid-19 ed ora anche per le

¹ I valori soglia sono stati estrapolati dalla bozza "Crisi di impresa - Gli indici dell'allerta" del 19 ottobre 2019 predisposta dal CNDEC. Il settore di riferimento assimilabile a quello della Società è Hotel (I55).

evoluzioni degli scenari conseguenti al conflitto Russo-Ucraino.

13.RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E PARTI CORRELATE

Di seguito si evidenziano i rapporti intercorsi nel 2021 con le società controllate, Xenia International Ltd, PHI Hotellier Suisse SA e Panfilia Impresa Sociale S.r.l..

Xenia International Ltd è una società costituita nel 2015 con l'obiettivo di promuovere alcuni servizi di Xenia nell'area geografica anglosassone. Dopo lo startup di circa ventiquattro mesi la società ha iniziato a produrre dei primi risultati che, prima la Brexit e poi il Covid-19, hanno nuovamente riportato a livelli iniziali. La Ltd rientra nei progetti aziendali in quanto il mercato anglosassone resta di riferimento per molti servizi di Xenia e in ottica di ripresa costituisce un supporto importante per la crescita in questa area geografica.

La controllata Xenia International Ltd. integra il sistema XeniaToBook con alcuni riferimenti (Channel Manager) importanti sul mercato anglosassone.

PHI Hotellier Suisse SA è una società anonima costituita nel 2021 per potenziali operazioni di acquisizione di strutture alberghiere in Svizzera, paese target per lo sviluppo di questo segmento di business di Xenia. Nel 2021 non sono state concluse tra quelle esplorate.

Panfilia Impresa Sociale SRL è l'impresa sociale (Terzo Settore) costituita insieme alla Piccola Casa Della Divina Provvidenza - Cottolengo che ha come obiettivo lo sviluppo di attività a corredo di quelle principali di Xenia e del Cottolengo con le modalità di impresa sociale.

14.INFORMAZIONI RELATIVE AI RISCHI E ALLE INCERTEZZE AI SENSI DELL'ART. 2428

Anche sensi dell'art. 2428 di seguito si forniscono le informazioni in merito ai principali rischi per la società.

Il Covid-19 e la Guerra in Ucraina rappresentano gli elementi più significativi costitutivi dei rischi direttamente e indirettamente connessi ai business di Xenia contribuendo ad incrementare sensibilmente la loro possibilità di avveramento o incremento

14.1 RISCHIO DIMENSIONALE

Xenia ha conservato anche nel 2021 una dimensione media per il settore di appartenenza per quanto se si osserva nel perimetro degli standard di riferimento è una PMI (Piccola e Media

Impresa).

Durante il Covid-19 la definizione ha fatto molte differenze in ottica di aiuti e modalità di aiuto da parte del Governo soprattutto riguardo agli strumenti utilizzati per la PMI e la Grande Impresa.

Una ulteriore conferma che il *rischio dimensionale* resta per Xenia un rischio alto ulteriormente complicato dalle incertezze dovute alla pandemia e dalla Guerra in Ucraina.

Una risposta a questo rischio è stata ed è la crescita insieme alle premesse strutturali a questa che Xenia ha coltivato anche nel corso del 2021.

14.2 RISCHIO COMMERCIALE

Il rischio commerciale riguarda le capacità promozionali, di analisi e vendita dei propri prodotti e servizi oltre che la definizione dei propri modelli di business.

Specie nel momento attuale, lo scenario competitivo presenta variabili e incertezze che rendono oggettivamente più complessa la competizione e, quindi, più fragili i modelli e le organizzazioni operative della società.

Il mix di servizi di Xenia, tuttavia, costituisce un primo sistema di mitigazione per il rischio commerciale che deve essere ancora evoluto e integrato con crescite significative in tutti i segmenti di business per poter rappresentare un antidoto efficace.

14.3 RISCHIO TECNOLOGICO E RISCHIO DI CYBER SECURITY

Due livelli di rischio sono afferenti alla tecnologia: il primo riguarda l'evoluzione continua delle tecnologie (in particolare quelle digitali) del settore che possono ridisegnare in brevi periodi, interi sistemi e modelli competitivi. Il secondo è costituito dalla cyber security che dall'esercizio 2021 è assunto a rischio consistente anche per Xenia.

Per rispondere alla continua sollecitazione delle tecnologie digitali e di sistemi operativi applicati al turismo (e, in particolare proprio all'hôtellerie), la società ha costituito un primo punto di osservazione continua con un manager dedicato all'analisi e allo sviluppo tecnologico del settore.

In particolare sono state adeguate anche piattaforme operative (prodotte da terzi) che hanno scelto di usare approcci e sviluppi di nuova generazione sostituendo i sistemi più datati. Ciò ha consentito integrazioni con contesti più avanzati e maggiormente aperti alle dinamiche della rete Internet.

La tecnologia è un fattore attivo e determinante della capacità competitiva e per tale ragione

costituisce un rischio elevato per l'azienda. Il monitoraggio del mercato è una delle possibili risposte finalizzate a ridurre tale rischio per quanto non garantisce quello relativo alle difficoltà di accesso per ragioni economiche a soluzioni di particolare efficacia.

L'efficienza tecnologica - infatti - e la capacità di modificare con la tecnologia i modelli di business per individuarne di più remunerativi sono oramai strettamente connesse e per questo Player con maggiori possibilità di investimento potrebbero acquisire vantaggi competitivi importanti.

14.4 RISCHIO FINANZIARIO

Il rischio finanziario è rappresentato dalle tensioni che si possono generare nella gestione dei flussi. Il 2021 ha già segnalato peggioramenti in tal senso e certamente il protrarsi della pandemia e il conflitto bellico in corso renderanno ancora più strutturale tale peggioramento.

Le policy del Sistema Creditizio (Banche e Assicurazioni) nei confronti del settore turistico hanno mostrato una inclinazione a restringere molto le possibilità di supporto. Inoltre le nuove norme EBA, entrate in vigore da poco, hanno ulteriormente complicato il quadro.

Anche secondo opinioni di Associazioni di categoria, sarebbe stato auspicabile un intervento da parte del Governo a supporto della finanza di aziende travolte dalla crisi internazionale conseguente alla Pandemia, turismo in testa. Tali interventi - al momento - non sembrano essere in programmazione e questo aumenterà il rischio finanziario in modo significativo.

Infine da maggio 2022 dovrebbe entrare in vigore il nuovo Codice Della Crisi d'Impresa che, sulla gestione finanziaria, sembra impostare una parte significativa della Struttura Normativa. Un elemento non secondario che aggrava, se possibile, ancora di più il quadro Finanziario di molte imprese e del settore turistico in modo particolare.

Xenia ha impostato un sistema di monitoraggio costante e strutturale per individuare eventuali aree di miglioramento per la propria Gestione Finanziaria.

14.5 RISCHIO OPERATIVO

I nuovi scenari competitivi hanno notevolmente incrementato i rischi operativi che riguardano la gestione tecnica delle attività; i rischi di solidarietà e concorso con aziende che svolgono attività continuative per la società; rischi legati ai Reati 231.

Xenia ha implementato procedure per limitare i rischi operativi e migliorato il proprio Modello 231 che è in costante adeguamento.

Le certificazioni hanno aiutato e aiutano il continuo monitoraggio sulle attività operative ed hanno anche ispirato il modello organizzativo applicato dalla società.

14.6 RISCHIO REPUTAZIONALE

Il rischio reputazionale rappresenta un tipo di rischio nei confronti del quale - nel settore della società - è sempre più complicato evitare o ridurre.

La diffusione di notizie o informazioni - vere o false - attraverso media e social possono determinare immediati effetti negativi difficili da contrastare.

È un rischio che riguarda anche la gestione finanziaria che determina, per esempio, il mancato rispetto o il rispetto dei termini di pagamento con i Fornitori e i Partner, oppure alla corretta esecuzione dei servizi contrattualizzati con i Clienti.

La Società riconferma la propria attenzione nei confronti di ogni possibile elemento collegato a questo tipo di rischio e opera con la massima trasparenza e vigilanza.

14.7 RISCHI EMERGENTI

I rischi latenti o nuovi che possono emergere nel settore o per la Società, possono essere molto difficili da prevedere e individuare. I cambiamenti repentini e strutturali dei business, della tecnologia così come del Quadro Normativo, possono essere elementi costitutivi di rischi emergenti.

Per ridurre tali rischi è necessaria un'attività di monitoraggio degli scenari nazionali e internazionali. Xenia ha introdotto una prima attività di analisi del rischio che si intende implementare nei prossimi anni fino a farne un modello tecnico-operativo connaturato nell'organizzazione.

15.SULLA CONTINUITA' AZIENDALE

La società ha approvato il proprio piano 2022-2023 (d'ora in poi anche il "Piano") che prevede una crescita nel 2022 in termini di fatturato superiore al 2019 (ultimo anno pre-Covid-19) e con un ritorno all'utile di esercizio. Tali utili saranno sufficienti per il reintegro delle Perdite pregresse sterilizzate e per sostenere una parte degli Investimenti che la Società intende fare per il futuro.

Le assumption del progetto sono:

- una ripresa a partire dalla primavera del 2022 lenta e altalenante;
- un consolidamento della ripresa nel 2023 con un riavvicinamento ai livelli pre Covid-19;
- effetti della Pandemia presenti e affrontati come quelli di una malattia endemica.

Per quanto il settore presenti incertezze, la prospettiva resta un orizzonte di ragionevole certezza sia per le caratteristiche del nostro Paese, tanto per la struttura interconnessa del mondo che - proprio in questi anni di Pandemia e poi con la Guerra in Ucraina - è stata con più declinazioni riconfermata. Il turismo e i viaggi restano, quindi, elementi centrali nella normale costituzione della vita sociale.

16.EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Alla data di redazione della presente relazione, le previsioni per l'esercizio 2022 e 2023 risentono ancora delle variabili e dell'incertezza dovute principalmente alla pandemia e al conflitto in Ucraina. Si riporta qui di seguito un confronto dei dati consuntivi di gennaio e febbraio 2022 rispetto al budget dell'esercizio:

Voce	GEN-FEB 2022 (actual)	GEN-FEB 2022 (budget)	Δ (%)
Fatturato (€/M)	5,2	5,7	-8,7%

Tabella 1: confronto fatturato Xenia actual vs budget del primo bimestre 2022

Il budget 2022 prevede una ripresa più marcata a partire dal mese di aprile. Tuttavia, in considerazione del fatto che le assunzioni sottostanti la redazione dei dati previsionali dell'esercizio non contemplano gli effetti delle incertezze legate all'attuale crisi internazionale, la Società provvederà ad un'eventuale revisione del budget con i dati a consuntivo del primo trimestre qualora gli scostamenti si riveleranno significativamente non allineati agli obiettivi infrannuali fissati e/o se il raggiungimento di quelli annuali sarà valutato come non probabile.

Guardiagrele, il 30 marzo 2022

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Ercolino Ranieri



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2021 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Ai Soci della Società XENIA Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della XENIA Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit al 31.12.2021, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato negativo d'esercizio di euro 321.573. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, la Società KPMG Spa, ci ha consegnato la propria relazione datata 11 aprile 2022 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio d'esercizio al 31.12.2021 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della XENIA Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit al 31 dicembre 2021, 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. Inoltre, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

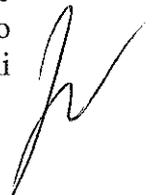
Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate", consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile, sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo con adeguato anticipo, e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della società e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.



Abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo incontrato l'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della XENIA Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit al 31 dicembre 2021, 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".

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c., abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di un avviamento per euro 1.403.897.

Con delibera dell'assemblea straordinaria del 24 marzo 2021, Xenia ha ampliato l'oggetto sociale con la previsione di operare come società benefit ai sensi della L. 208/2015, conseguentemente modificando la denominazione sociale e nominando un comitato benefit. Nella relazione sulla gestione si dà atto della redazione del "Bilancio di sostenibilità" e della "Relazione di impatto".

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, invitiamo i soci ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, così come redatto dagli amministratori.



Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Guardiagrele, 11 aprile 2022

Il Collegio sindacale

Venanzio Paciocco (Presidente)



Francesco Cancelli (Sindaco effettivo)



Antonino Ianieri (Sindaco effettivo)





KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Piazza Duca d'Aosta, 31
65121 PESCARA PE
Telefono +39 085 4219989
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

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

*Agli Azionisti della
Xenia Hotellerie Solution S.p.A. SB*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. SB (nel seguito anche la "Società"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2021, del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e del rendiconto finanziario 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 Hotellerie Solution S.p.A. SB al 31 dicembre 2021, 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 Hotellerie Solution S.p.A. SB in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. SB 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 Hotellerie Solution S.p.A. SB sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. SB al 31 dicembre 2021, 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 Hotellerie Solution S.p.A. SB al 31 dicembre 2021 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 Hotellerie Solution S.p.A. SB al 31 dicembre 2021 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



Xenia Hotellerie Solution S.p.A. SB
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2021

relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Pescara, 11 aprile 2022

KPMG S.p.A.


Giovanni Giuseppe Coci
Socio

XENIA S.P.A. SB

Sede in VIA GRAMSCI 79 - 66016 GUARDIAGRELE (CH) Capitale sociale Euro
1.200.000,00 i.v.

Verbale assemblea ordinaria

Il giorno 28 del mese di aprile 2022, alle ore 15.00, in video conferenza, si è riunita l'Assemblea ordinaria degli azionisti della Società "**Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit**", in forma abbreviata "**Xenia S.p.A. SB**", debitamente convocata in questo giorno, luogo ed ora per discutere e deliberare in merito al seguente

ORDINE DEL GIORNO

- Bilancio al 31.12.2021, Relazione sulla Gestione e Relazione d'Impatto ed adempimenti conseguenti;
- Relazione del Collegio Sindacale;
- Relazione della Società di Revisione;
- Bilancio di Sostenibilità 2021
- Rinnovo incarico di Revisione Legale per il triennio 2022 – 2024;

Assume la presidenza della riunione il Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Ercolino Ranieri, il quale, dopo aver chiamato alle funzioni di segretario la Signora Maria Di Rosato, constata e fa constatare che sono presenti per il Consiglio di Amministrazione: Il Presidente e Amministratore Delegato Ercolino Ranieri; i consiglieri Giulio Caso, Maria Di Rosato, Ennio Amendola e Mauro Cencioni. Sono assenti giustificati i Consiglieri Marcello Valenti e Ermando Bozza. Che sono presenti entrambi gli azionisti Sig. Ercolino Ranieri e Phi Srl, legalmente rappresentata dal Sig. Ercolino Ranieri, i quali rappresentano in proprio l'intero capitale sociale, che è presente per il Collegio Sindacale il Presidente Venanzio Paciocco, sono assenti giustificati il Dr. Antonino Ianieri ed il Dr. Francesco



Cancelli; che tutti gli intervenuti si dichiarano informati sui punti all'ordine del giorno, dichiara l'assemblea validamente costituita ed idonea a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

Prendendo la parola sul primo punto e secondo punto all'ordine del giorno il Presidente Sig. Ercolino Ranieri illustra i dati contabili del Bilancio chiuso al 31/12/2021 con le specifiche informazioni riportate nella Nota Esplicativa, Relazione sulla Gestione e Relazione d'Impatto, allegati in calce al presente verbale sotto la lettera "A", ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Passando al secondo punto all'ordine del giorno il Presidente del Collegio Sindacale Dr. Paciocco Venanzio, dà lettura della Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio oggetto di approvazione dell'assemblea, relazione che si allega sotto la lettera B.

A seguire il Presidente Ranieri Ercolino in merito al terzo punto all'ordine del giorno dà lettura della relazione della società di Revisione KPMG SpA, che si allega sotto la lettera C.

Successivamente il presidente, passa all'esame del quarto punto all'ordine del giorno: Bilancio di Sostenibilità 2021. Dopo aver illustrato all'assemblea le risultanze, riporta all'assemblea il contenuto della relazione della PWC Italia S.p.A. incaricata per l'assurance.

Il Presidente Ercolino Ranieri apre il quinto punto all'ordine del giorno: nomina della società di Revisione per gli esercizi 2022, 2023 e 2024 invitando il Presidente del Collegio Sindacale a esprimere il parere riguardo le proposte valutate per la scelta del Revisore.

Successivamente avendo tutti i presenti valutato gli argomenti all'ordine del giorno, l'assemblea con voto unanime verbalmente espresso delibera:

- 1) di approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 con una perdita netta di Euro 321.573; la Relazione sulla gestione la Relazione d'Impatto;



- 2) Considerando che la Perdita di Esercizio trova copertura nelle Riserve e non si configurano le fattispecie di cui agli Artt. 2446 e 2447 del Codice Civile, si dispone di rinviare la stessa perdita agli esercizi successivi in relazione a quanto disposto nell'Articolo 6 del Decreto Legge 8.4.2020 n. 23 e s.m.i.
- 3) Di approvare il Bilancio di Sostenibilità 2021 e di disporre la sua pubblicazione sul sito internet della società.
- 4) Sentita il parere motivato dal Collegio Sindacale, anche per quanto disposto nel D.Lgs n. 39/2010 ex art. 13 , all'unanimità conferisce per gli esercizi 2022 – 2023 e 2024 l'incarico della revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio e degli adempimenti connessi all'incarico e riportati nella lettera di incarico, alla società KMPG S.p.A. determinandone il corrispettivo per l'intera durata dell'incarico nella misura di € 60.000,00.

Dopo ciò, non richiedendo alcuno la parola e null'altro essendovi da deliberare, il Presidente, ringraziando gli intervenuti, dichiara sciolta la riunione alle ore 16.00 previa stesura, lettura ed unanime approvazione del presente verbale.

Il Segretario
Maria Di Rosato

Il Presidente
Ercolino Ranieri



Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit Relazione d'Impatto 2021

Secondo la normativa su Società Benefit. L. 28-12-2015 n. 208

Indice

Lettera agli stakeholder	1
Nota Metodologica	2
Guida alla lettura	3
La Società Benefit: un nuovo paradigma imprenditoriale	4
1. La nostra identità	5
i. Chi siamo	5
ii. Dove siamo presenti	8
iii. Mission, Vision, Valori	8
iv. La Governance	10
v. L'Organizzazione aziendale	14
2. I numeri del 2021	17
i. L'ambiente	17
ii. I nostri dipendenti e collaboratori	19
iii. La catena di fornitura	26
3. Il percorso di Xenia verso la Società Benefit	30
i. Il nostro impegno prima di diventare una Società Benefit	30
ii. Xenia S.p.A. Società Benefit	30
iii. Il contributo di Xenia agli SDGs	33
iv. Il coinvolgimento degli Stakeholder	35
4. La valutazione dell'impatto	38
i. Il Benefit Impact Assessment (BIA)	38
ii. Lo SROI Framework	40
5. Prima finalità di beneficio comune: accoglienza	41
i. Le iniziative	41
ii. I risultati	42
iii. L'impatto generato	43
6. Seconda finalità di beneficio comune: assistenza sanitaria	45
i. Le iniziative	45
ii. I risultati	45

iii.	L'impatto generato	46
7.	Terza finalità di beneficio comune: educazione e scolarizzazione	49
i.	Le iniziative	49
ii.	I risultati	50
iii.	L'impatto generato	50
8.	Uno sguardo al futuro: gli obiettivi e le prossime iniziative	53
	GRI Content Index	56
	Allegati	59
i.	Piano di gestione beneficio comune - prima finalità di beneficio comune	59
ii.	Piano di gestione beneficio comune - seconda finalità di beneficio comune	62
iii.	Piano di gestione beneficio comune - terza finalità di beneficio comune	65

Lettera agli stakeholder

Cari Stakeholder,

il Bilancio di Sostenibilità e la Relazione di Impatto di Xenia S.p.A. Società Benefit sono redatti per la prima volta e in concomitanza di uno degli anni più difficili della nostra storia aziendale.

In un contesto di grande incertezza per il settore turistico dovuta al perdurare della pandemia e all'improvviso conflitto bellico Russo-Ucraino, impegnarci a realizzare la nostra connaturata attenzione al sociale - anche attraverso gli strumenti normativi e informativi più evoluti - assume, per noi, un valore ancor più significativo.

Nella convinzione che la responsabilità sociale e l'impegno etico che ci contraddistinguono andassero sostenute e rafforzate anche come risposta alle fragilità del periodo, abbiamo voluto formalizzare una sensibilità che, da sempre, anima la passione di Xenia per l'ospitalità.

I valori aziendali sono oggi declinati rispetto alla nostra vocazione, con la scelta di realizzare il beneficio comune dedicandoci al contrasto alle povertà economiche, educative, culturali, nell'impegno ulteriore di sostenere e applicare principi fondamentali in un quadro economico, sociale ed ambientale di promozione di un'economia mondiale sana e sostenibile che garantisca a tutti l'opportunità di dividerne i benefici.

Il Bilancio di Sostenibilità, l'adesione ai Dieci Principi del Global Compact delle Nazioni Unite, lo status di Società Benefit e l'impegno che ne deriva anche attraverso la cooperazione con l'Ente Morale Cottolengo Piccola Casa della Divina Provvidenza di Torino rappresentano, quindi, l'espressione di un unico modo di intendere l'azienda. Siamo convinti che non possa esserci crescita economica e di valore senza che queste siano sostenibili, inclusive e di ampio beneficio comune.

Oltre ogni tecnicismo giuridico o esigenza di compliance, siamo impegnati ad accrescere l'attenzione verso tutto ciò che possa da un lato rappresentare un importante presidio delle politiche di sostenibilità dell'impresa, dall'altro contribuire efficacemente alla diffusione di una cultura orientata alla gestione sostenibile del business, a garanzia dei valori della trasparenza, della legalità e dell'etica e come riconoscimento del contributo dell'azienda nei contesti sociali ed economici in cui la stessa opera.

Non nova sed ingenita, abbiamo inteso raccontare ed esporre Xenia attraverso l'informativa non finanziaria, affinché questi contenuti possano dare a tutti gli Stakeholder modo di osservare, suggerire e valutare il nostro operato anche attraverso questa prospettiva.

Ercolino Ranieri

Amministratore Delegato



Nota Metodologica

La seguente relazione d'impatto di Xenia S.p.A. Hotellerie Solution Società Benefit (di seguito anche "Xenia") descrive le iniziative e i principali risultati in termini di performance e generazione d'impatto conseguiti nel periodo compreso dal 1° gennaio 2021 al 31 dicembre 2021. Inoltre, in merito al perimetro di rendicontazione del documento tutti i dati all'interno del report fanno riferimento a Xenia. Per la stesura di questo primo Report di Impatto sono considerati gli ambiti di riferimento previsti dalla legge L. 28-12-2015 n. 208 sulle Società Benefit. In aggiunta, al fine di fornire la più accurata rappresentazione delle performance e di garantire l'affidabilità dei dati, sono state inserite quantità direttamente misurabili limitando, per quanto possibile, l'uso di stime.

Le aree di valutazione dell'impatto sono state trattate in conformità ai tre standard di valutazione esterna di seguito riassunti:

- I "GRI Sustainability Reporting Standards" stabiliti da GRI - Global Reporting Initiative (GRI Standards) per la descrizione qualitativa e quantitativa del profilo e delle performance di sostenibilità ambientale, sociale, economica e di governance dell'azienda. Nello specifico, per questo primo anno di rendicontazione si è scelto di adottare l'approccio "GRI-Referenced", selezionando un set di indicatori adeguati a comunicare le performance di sostenibilità rilevanti.
- Il Benefit Impact Assessment (BIA) per l'analisi delle aree di governance, collaboratori, comunità, ambiente e clienti attraverso a valutazione dell'impatto sociale e ambientale.
- L'approccio metodologico dello SROI (Social Return On Investment) adattato alle necessità di rendicontazione delle Società Benefit, come framework per la misurazione e rendicontazione degli impatti generati sui beneficiari delle finalità di beneficio comune attraverso le iniziative intraprese dalla Società.

Lo scopo della redazione di questo documento è descrivere l'impatto che Xenia ha generato a livello sociale e sulla comunità, anche attraverso un mezzo di comunicazione rivolto ai nostri stakeholder, nella garanzia del rispetto dei principi di trasparenza e responsabilità del nostro operato.

Il Report non è stato sottoposto ad assurance esterna; la frequenza di pubblicazione è prevista annuale.

Guida alla lettura

Il seguente Report è strutturato in otto capitoli: a una breve introduzione sul significato di Società Benefit come nuovo paradigma imprenditoriale segue la presentazione di Xenia: un excursus sulla storia e sulle ragioni che ci hanno spinto a trasformarci in una società Benefit, l'esplicitazione della mission, della vision e dei valori che ci avvicinano alle aziende che sono parte di questo movimento, la governance, l'organizzazione aziendale e la mappatura delle aree e dei mercati presieduti.

Nella seconda parte, in correlazione all'Allegato della legge L. 28-12-2015 n. 208 sulle Società Benefit, sono trattati i risultati e le iniziative intraprese nell'anno 2021 per quanto concerne gli aspetti di gestione ambientale, delle risorse umane e dei fornitori.

Nella terza parte sono esposti il piano di gestione del Beneficio Comune, le finalità di beneficio comune statutariamente previste, il contributo verso il raggiungimento degli SDGs e il coinvolgimento degli stakeholder.

Nella quarta parte si illustra l'impatto generato attraverso il perseguimento delle nostre finalità e le azioni ad esse correlate: la misurazione si avvale di due framework di valutazione, il BIA (Benefit Impact Assessment) e l'approccio metodologico dello SROI.

La quinta, sesta e settima parte si focalizzano in modo specifico sulle finalità di beneficio comune, ossia accoglienza, assistenza sanitaria e educazione e scolarizzazione analizzando per ciascuna le iniziative, i risultati e l'impatto generato nel 2021.

L'ultima parte è dedicata agli obiettivi e alle iniziative poste in essere per l'anno futuro nonché alle nuove sfide finalizzate a generare un processo di continuo allineamento alle nostre linee strategiche e di crescente integrazione degli aspetti di sostenibilità lungo l'intera catena del valore.

La Società Benefit: un nuovo paradigma imprenditoriale

Il concetto di sostenibilità ha avuto un'evoluzione progressiva nella sua correlazione con il concetto di impresa, con una spinta particolarmente importante negli ultimi anni, anche come effetto dell'emergenza pandemica. Proprio in questo contesto si è rafforzato un nuovo concetto di fare impresa, espresso dalle Società Benefit, di per sé già introdotte nell'ordinamento giuridico italiano, con la legge n.208/2015.

La tipologia di Società Benefit ha l'obiettivo di diffondere un nuovo paradigma economico, in cui le imprese diventano protagoniste nel rigenerare la società e il pianeta, affiancando ai tradizionali obiettivi di business la generazione di valore condiviso con altri stakeholder.

Le Società Benefit hanno una forma giuridica che persegue alti livelli di responsabilità, sostenibilità e trasparenza; possono essere definite delle imprese altamente innovative in quanto nel perseguire i propri obiettivi di carattere economico si impegnano anche per il raggiungimento di un beneficio comune a favore di persone, comunità, territori e ambiente, beni ed attività socio-culturali, enti, associazioni e altri portatori di interesse. In tal senso il beneficio comune consiste nella realizzazione di uno o più effetti positivi - o nella riduzione di effetti negativi - per una o più categorie di stakeholder individuate. Il perseguimento del beneficio comune ha lo scopo di generare un impatto positivo sulla società non in via accessoria, bensì come parte integrante del *core business*. *La misurazione della performance aziendale, infatti, travalica la sfera economico-finanziaria, volgendo a rafforzare il raggiungimento di valori che possano persistere del medio-lungo periodo.*

Contrariamente a quanto si possa quindi pensare, la trasformazione in Società Benefit non rappresenta un passaggio formale ma determina fondamentali implicazioni di governance, organizzative e strutturali con una ridefinizione della mission aziendale e l'esplicitazione degli obiettivi perseguiti.

La redazione del piano per la gestione del beneficio comune risponde a questa articolazione, prevedendo la ridefinizione del *purpose* aziendale, specificando gli obiettivi propri, le modalità e le azioni poste dagli amministratori per il perseguimento delle singole finalità, i risultati e le eventuali circostanze che ne hanno comportato l'impedimento o il rallentamento, la valutazione dell'impatto generato tramite l'applicazione di uno standard di valutazione esterno e infine la descrizione degli obiettivi che la Società è intenzionata a perseguire nell'esercizio successivo.

Inoltre, è fondamentale rendicontare gli impatti del proprio business sulla società e sull'ambiente, con assunzione della responsabilità delle azioni che si stanno intraprendendo e all'interno di una comunicazione agli stakeholder della qualità e della rilevanza dei propri impatti sulla società secondo il principio di trasparenza.

1. La nostra identità

i. Chi siamo

Nata nel 1992 come Seneca S.p.A., leader nel settore del Business Travel, dal 2015 la società abbraccia la propria specializzazione nel segmento alberghiero cambiando la sua denominazione in Xenia S.p.A.

Secondo l'etimologia greca, il termine Xenia esprime il nostro concetto di ospitalità nel suo senso più ampio, inteso come il rapporto tra l'erogazione dei nostri servizi e la qualità che intendiamo far percepire ai nostri stakeholder. Attenti all'evoluzione, non solo del nostro settore, l'azienda rinnova i suoi modelli di business, nella consapevolezza di dover cambiare per produrre essa stessa un cambiamento.

Con le divisioni PHI Hotels, Distribuzione GDS e Crew Accommodation, Xenia oggi offre consulenza, prodotti e servizi a realtà di tutte le dimensioni: hotel, compagnie aeree, ferroviarie e marittime, aziende pubbliche e private, travel management company in tutto il mondo.

L'elemento caratterizzante è la personalizzazione che si esprime in un approccio totalmente orientato al cliente, lontano da modelli industrializzati, e in grado di soddisfare ogni tipo di esigenza sviluppando proattivamente o reinventando le relative soluzioni.

L'azienda è impegnata in un confronto continuo con clienti e partner sempre più evoluti, informati e con una crescente capacità critica, in una forte interconnessione che costituisce una grande opportunità di predisporre strategie sempre più sofisticate per raggiungere alti livelli di performance e di soddisfazione di tutti gli stakeholder.

Nel 2021 diventa Società Benefit cambiando la denominazione in Xenia Hotellerie Solution S.p.A. SB. L'iniziativa deriva da un bisogno radicato nella propria concezione di fare impresa e nella propria filosofia imprenditoriale che punta a "dare continuità all'accoglienza, all'assistenza, alla scolarizzazione e alla formazione" a favore di indigenti, persone anziane sole, persone diversamente abili, persone bisognose in genere e a chiunque si trovi in una condizione di povertà educativa, elementi cardine delle nostre finalità di beneficio comune.

La cultura che Xenia diffonde con il suo modus operandi mira a preservare l'accoglienza responsabile, accessibile, inclusiva, socialmente utile.

A settembre 2021, insieme alla Piccola Casa della Divina Provvidenza-Cottolengo di Torino, Xenia costituisce Panfilia Impresa Sociale S.r.l., una realtà in grado di esprimere e custodire il senso profondo della solidarietà verso coloro che hanno meno opportunità.

Lo scenario è quello di una crisi complessa che ha investito tutti, creando discriminazioni sociali, economiche e culturali e determinando profondi cambiamenti che condizionano la dinamica economica della ripresa. È per l'azienda un momento decisivo, con molti rischi ma anche tante opportunità.

IL GRUPPO

Tutti i brand del **GRUPPO PHI** comunicano tra loro, conservando la propria identità e concentrandosi sul proprio core business, per operare nel mercato in modo competitivo.



Figura 1 - Il Gruppo

PHI S.R.L.

La Holding Company PHI S.r.l. gestisce - direttamente o indirettamente - tutte le attività del Gruppo. Non svolge funzioni operative.

XENIA S.P.A. SB

Società principale del Gruppo PHI - dalla quale è controllata con una partecipazione del 93,5% - Xenia offre servizi di distribuzione, gestione e sistemazione alberghiera. Controlla a sua volta Xenia International Ltd. e PHI Hotelier Suisse S.A., entrambe con una partecipazione al 100%. Gestisce i brand commerciali Xenia Hôtellerie Solutions e Xenia Crew Accommodation, detiene anche i brand PHI Hotels e Thot, quest'ultimo gestito separatamente. È, inoltre, la società del Gruppo dalla cui collaborazione con l'Ente morale Piccola Casa della Divina Provvidenza - Cottolengo nasce Panfilia Impresa Sociale S.r.l., con una partecipazione del 45%.

XENIA BALKAN SH.P.K.

Xenia Balkan Sh.p.k. e la branch Xenia Balkan Services, con sede a Tirana, gestiscono tutte le attività operative in Albania, riferite a 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 a livello internazionale.

THOT S.R.L.

Thot S.r.l. - con il brand Thot Ricerca e Statistica - si occupa di analisi dei dati e business intelligence su tutti i segmenti di mercato interessati dalla commercializzazione dei servizi. Le attività della società sono: ricerca statistica, indagini di mercato, studi di fattibilità, analisi di dati demografici, sociali, economici, aziendali e finanziari, costruzione di dashboard e modelli predittivi in tutti i settori, con un focus sul turismo e sull'hôtellerie.

XENIA INTERNATIONAL LTD.

Società di diritto inglese, Xenia International Ltd. gestisce le attività di promozione del comparto distributivo in Gran Bretagna e resto d'Europa.

PHI HOTELS

PHI Hotels è il brand con cui Xenia acquisisce hotel indipendenti e subentra nella loro gestione diretta, curando tutte le attività di rappresentanza e vendita per qualunque tipologia di cliente.

AFFILIATE PHI HOTELS

È il brand per l'affiliazione di hotel partner.

PHI HOTELIER SUISSE S.A.

È la società di diritto elvetico a capo delle iniziative dell'azienda in Svizzera e Germania.

PANFILIA Impresa Sociale S.r.l.

Esprime la collaborazione tra l'Ente morale Piccola Casa della Divina Provvidenza-Cottolengo e Xenia come realtà societaria impegnata in particolar modo nell'accoglienza, nell'assistenza e nei servizi a persone ed enti, a realtà pubbliche e private.

ii. Dove siamo presenti

Le nostre sedi:

Figura 2 _Le sedi del Gruppo



iii. Mission, Vision, Valori

Un giorno alla volta, un gesto alla volta. Ognuno di noi può fare la differenza.

FARE BENE, FACENDO DEL BENE - Seguendo la nostra vocazione, abbiamo scelto di realizzare il beneficio comune dedicandoci:

- all'accoglienza di indigenti, persone anziane sole, persone disabili, persone bisognose in genere;
- all'assistenza sanitaria di persone indigenti;
- alla scolarizzazione e alla formazione di chiunque si trovi nella condizione di povertà educativa.

MISSION: LA CREAZIONE DI UN VALORE CONDIVISO

Coltiviamo la passione per l'ospitalità dal 1992, rivolgendo da sempre una particolare attenzione al bene comune. I nostri collaboratori, i nostri clienti, i fornitori e tutte le persone coinvolte nella nostra organizzazione aziendale si distinguono per avere a cuore il bene comune ed il valore fondamentale della cooperazione e della sussidiarietà.

In Xenia lavoriamo con un proposito più grande: far sì che la povertà e la solitudine, l'accesso all'istruzione e ad una formazione adeguata, le disparità di genere e le disuguaglianze sociali diventino una responsabilità comune.

I valori fondanti di Xenia sono:

- il rispetto della persona e della sua dignità;
- il sostegno alla persona attraverso la solidarietà;
- l'istruzione come diritto fondamentale della persona;
- la responsabilità come ricerca costante del bene comune.

Codice etico

Nel febbraio 2019 Xenia ha aggiornato il suo Codice Etico, nell'ottica di ampliare i principi e le regole di condotta da seguire nei rapporti con i fornitori, i partner, il mercato e gli stakeholder in generale, valorizzando specifiche previsioni in materia di conflitto di interessi, anticorruzione, antiriciclaggio e antiterrorismo nonché di tutela della salute, sicurezza, ambiente e privacy. Inoltre, il Codice Etico¹ identifica e diffonde i principi di comportamento che devono essere osservati dagli amministratori, dai dipendenti e da tutti coloro che operano per il conseguimento degli obiettivi aziendali, impegnandoli inoltre a far osservare i principi ivi contenuti nell'ambito delle proprie funzioni e responsabilità.

¹ Per maggiori dettagli si rimanda la lettura integrale del Codice Etico presente sul sito web www.xeniahs.com

iv. La Governance

Xenia ha un modello tradizionale di governance il cui obiettivo è la garanzia del rispetto dei valori aziendali quali elementi irrinunciabili per gli azionisti, gli amministratori, il management e ogni stakeholder.

Xenia, infatti, si adopera costantemente perché ogni relazione sia fondata su competenza, trasparenza e correttezza. Il commitment dell'organizzazione in termini di analisi e gestione del rischio è pieno. Ogni funzione esprime un elevato livello di consapevolezza e un approccio finalizzati al raggiungimento degli obiettivi e al miglioramento delle prestazioni nell'esercizio della responsabilità, propria e comune.

Il Consiglio di Amministrazione al 31 dicembre 2021 è composto da sette membri - di cui cinque esterni e indipendenti - con esperienza pluriennale in ambito finanziario, contabile e gestionale, legale, acquisita in aziende rilevanti nel contesto nazionale ed internazionale.

Il controllo è affidato a un collegio sindacale mentre la revisione legale e di bilancio è affidata alla società KPMG. La vigilanza e l'aggiornamento del modello 231 sono seguiti da un Organismo di Vigilanza di tipo collegiale composto da professionisti esperti e particolarmente preparati per la funzione.

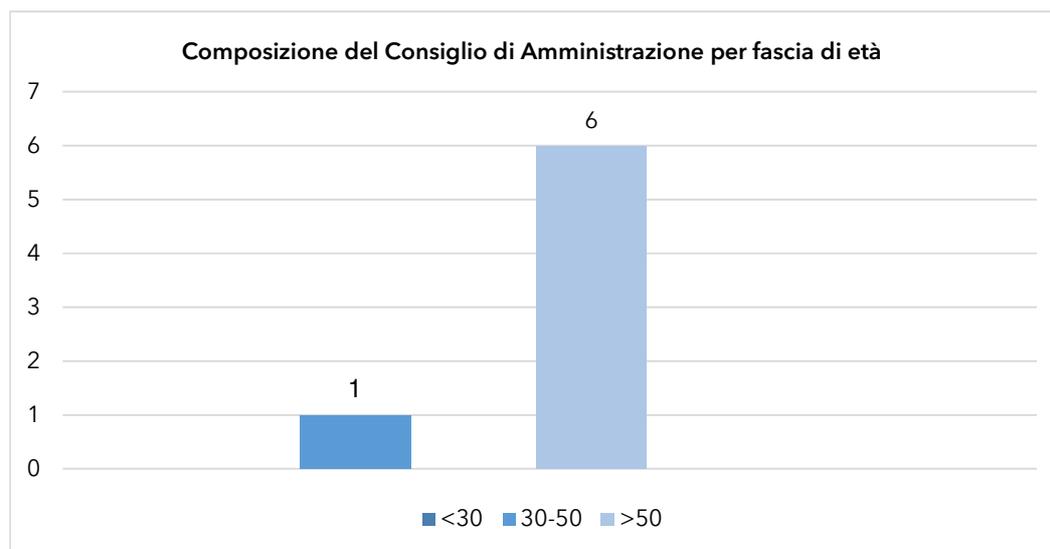


Grafico 1 - Composizione del CdA per fascia di età

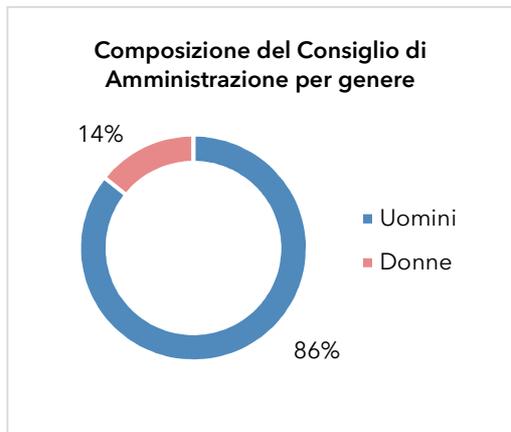


Grafico 2 - Composizione del CdA per genere

In sede di modifica statutaria, Xenia ha indicato la prevista costituzione di un Comitato Benefit, composto da un minimo di due ad un massimo di cinque membri, scelti anche tra persone non socie o estranee agli organi sociali, a cui è affidata la responsabilità nel perseguimento delle finalità di beneficio comune. Il numero dei componenti, la durata della carica ed ogni altro aspetto di funzionamento sono regolati dal Consiglio di Amministrazione, essendo il Comitato un organismo endoconsiliare non esecutivo, privo di deleghe o poteri gestori e tale da non limitare i poteri decisionali del Consiglio stesso. Nello specifico il Comitato Benefit è composto da cinque membri che hanno esperienza in materia di strategie per la sostenibilità, nel mondo del sociale e delle imprese benefit e che - nello svolgimento di una funzione di "indirizzo" e di "parere" riguardo le iniziative intraprese - forniscono all'organo amministrativo spunti di riflessione e indirizzi utili per valutare la coerenza con lo status di società benefit. Sul piano dell'operatività sono previsti incontri del Comitato anche con professionisti terzi incaricati del supporto nel processo di redazione della relazione di impatto, nonché la presentazione della medesima relazione al Consiglio di Amministrazione in occasione della presentazione del Progetto di Bilancio.

Al 31 dicembre 2021, sono membri del Comitato Benefit:

- Anna Cogo - Multinational Engagement Lead - B Lab (Membro Coordinatore)
- Alberto Santoro - Direttore Amministrativo | CFO Procurement Manager - Cottolengo
- Madre Elda Pezzuto - Superiora generale delle Suore di San Giuseppe Benedetto Cottolengo
- Katia Scannavini - Vicesegretaria Generale - ActionAid
- Fabrizio Garavaglia - Co-founder New Vision - Strategie per la Sostenibilità

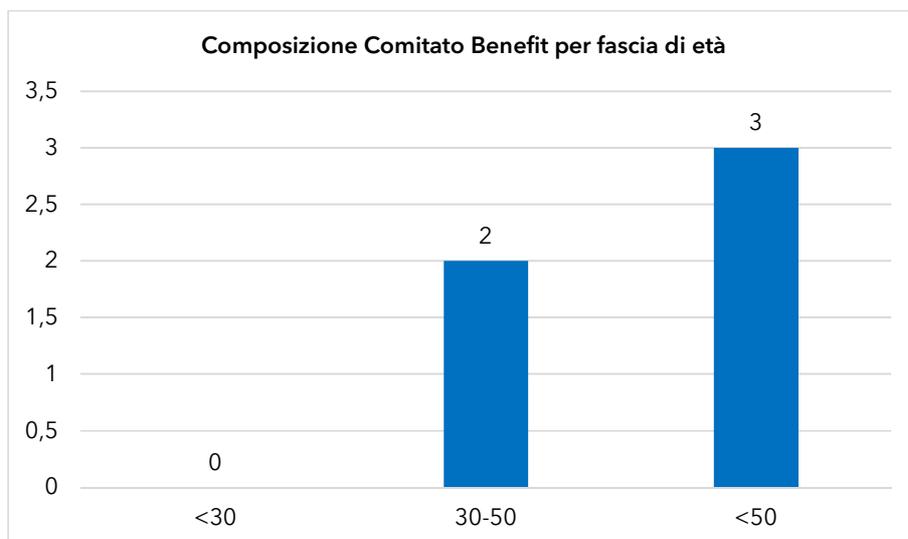


Grafico 3 - Composizione Comitato Benefit per fascia di età

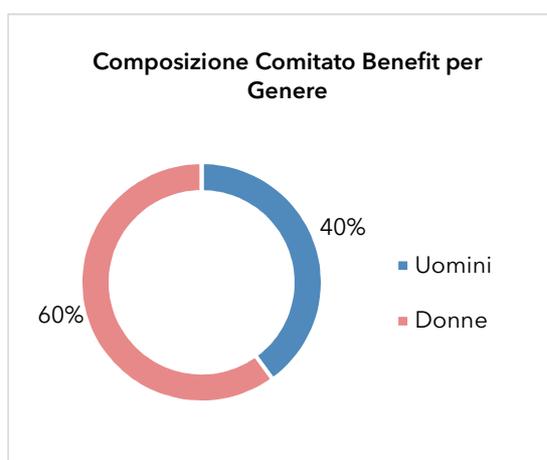


Grafico 4 - Composizione Comitato Benefit per genere

Modello 231

Il Decreto Legislativo 8 giugno 2001 n.231 ha introdotto nell'ordinamento giuridico italiano un sistema di responsabilità amministrativa degli Enti - tra cui le società di capitali - per taluni reati commessi da amministratori, dirigenti o dipendenti nell'interesse o a vantaggio dell'Ente stesso.

Al fine di uniformarsi a quanto disposto dal d.lgs. 231/01 e successive integrazioni, per garantire correttezza ed eticità nello svolgimento delle attività aziendali, Xenia si è dotata di un proprio Modello Organizzativo di gestione dei rischi, con lo scopo di costruire un sistema strutturato e organico di

principi guida, procedure operative e altri presidi specifici, ispirato a criteri di sana gestione aziendale e volto, tra l'altro, a prevenire la commissione dei reati previsti dal Decreto.

Xenia ha istituito un proprio Organismo di Vigilanza (composto da tre membri esterni alla società) con il compito di vigilare sul funzionamento, sull'efficacia e sull'osservanza delle prescrizioni del Modello Organizzativo da parte di tutti i suoi destinatari, valutando al contempo la necessità di eventuali aggiornamenti.

Whistleblowing

La procedura Whistleblowing definisce i canali informativi e le modalità idonee a garantire il trattamento delle segnalazioni inerenti alla commissione (o tentata commissione) di uno dei reati previsti dal D. Lgs.231/01 o la violazione dei principi e delle prescrizioni del Modello e/o dei valori etici e delle regole comportamentali contenuti nel Codice stesso.

Xenia ha introdotto allo scopo una piattaforma web dedicata perché dipendenti, collaboratori, clienti, fornitori e terze parti che abbiano avuto od intendano avere con essa rapporti d'affari, possano segnalare in modo circostanziato e con la massima garanzia di riservatezza, ipotesi di condotte illecite, comportamenti sospetti o irregolarità, violazioni di norme, violazioni del Modello 231, violazioni del Codice Etico, violazioni di procedure e disposizioni aziendali in genere.

Attraverso un percorso on-line guidato e anonimizzato, il sistema consente l'invio di segnalazioni senza l'obbligo di registrarsi né di dichiarare la propria identità; qualora il segnalante scelga di indicare le proprie generalità, ne è garantita la tutela.

v. L'Organizzazione aziendale

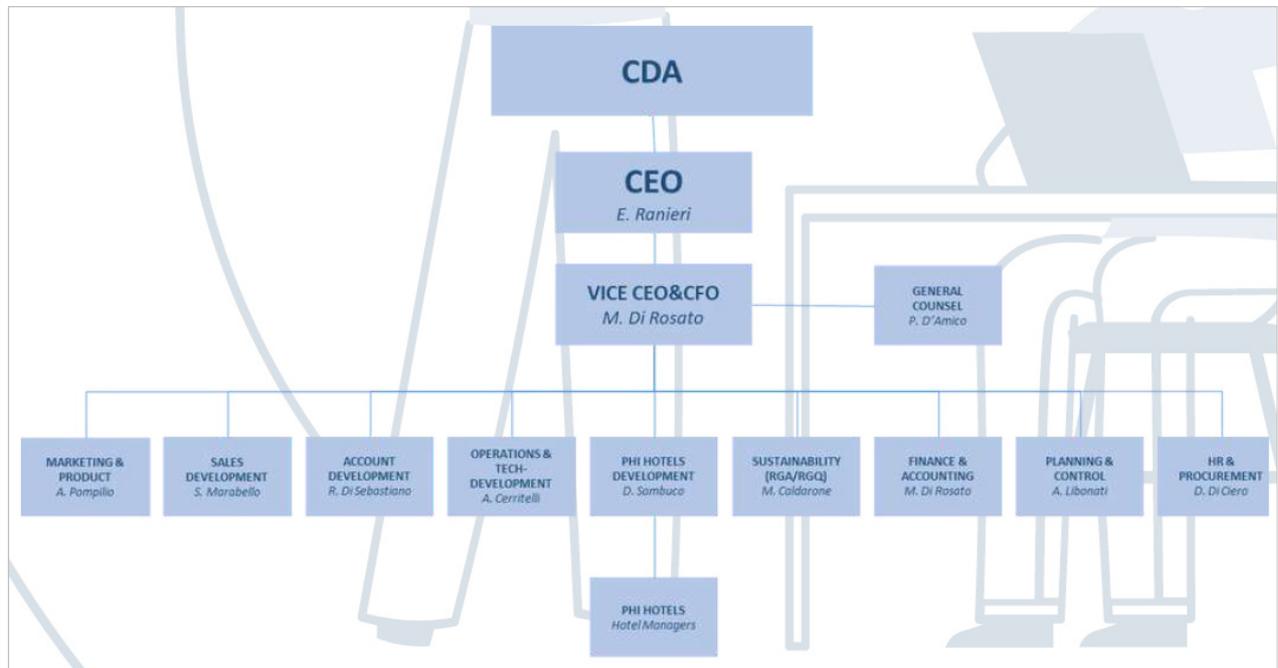


Figura 3- Organigramma aziendale

L'organizzazione di Xenia si basa su un modello manageriale con responsabili delle singole linee di business e funzioni aziendali e riporto all'amministratore delegato e presidente del massimo organo di governo. Le società e le branch hanno propri amministratori locali che rispondono direttamente a manager delle singole aree funzionali o all'amministratore delegato. Il management è indipendente rispetto alla proprietà delle azioni ed ha un'assegnazione di poteri definita da procure notarili dell'amministratore delegato per uno snellimento degli adempimenti e una definizione più rigorosa delle aree di responsabilità.

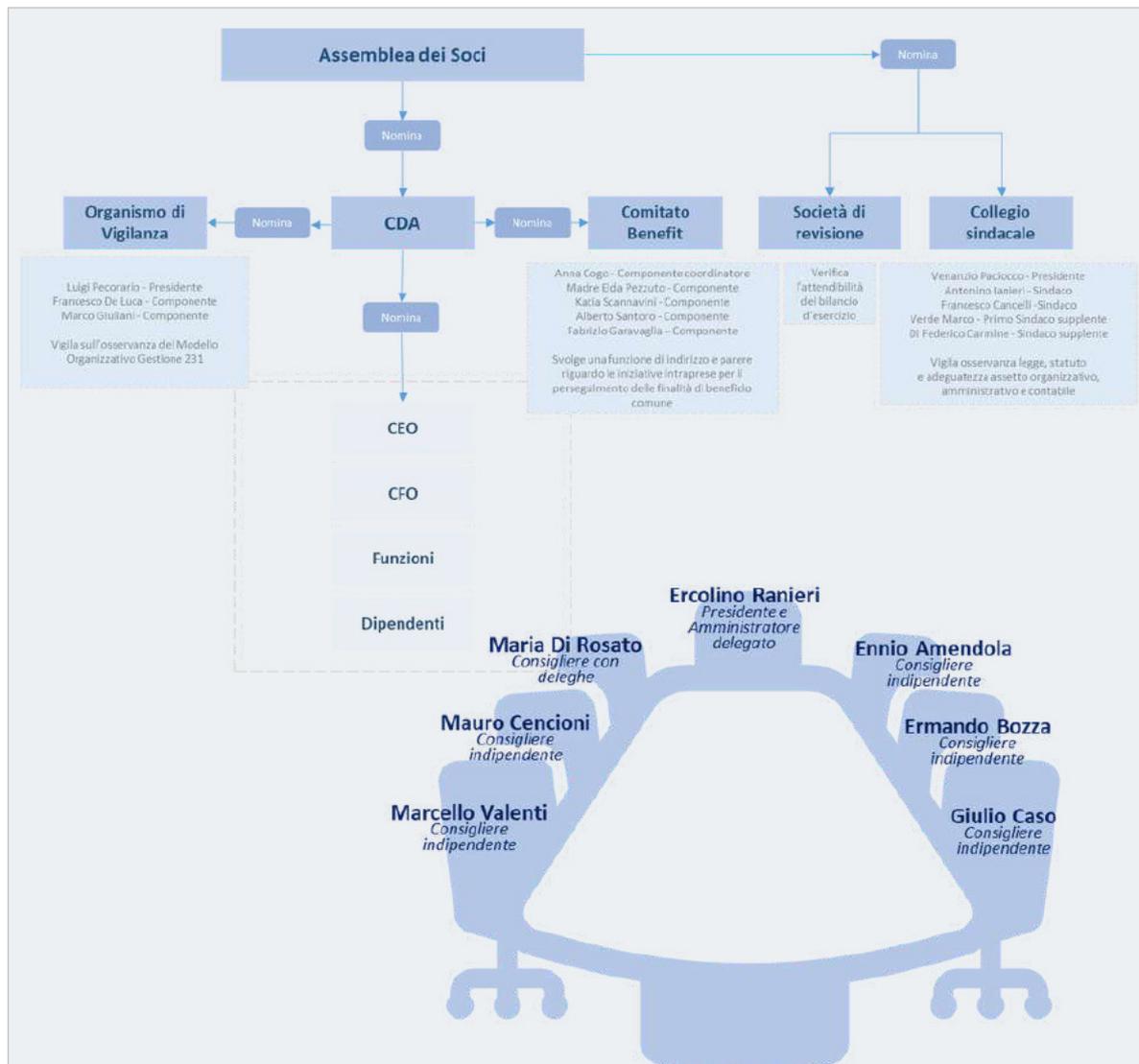


Figura 4 - Composizione assemblea dei Soci

Certificazioni

Xenia ha istituzionalizzato e reso operativi procedure, comportamenti e flussi di lavoro che garantiscono un'elevata qualità della performance.

Dal 2004 è conforme ai requisiti della norma per il Sistema di Gestione Qualità UNI EN ISO 9001:2015 per il campo applicativo "Progettazione ed erogazione di servizi di crew accommodation, hôtellerie solutions. Ricerca e consulenza statistica, Marketing & Business Intelligence (EA: 31, 35)". Da agosto 2018 l'azienda è conforme anche ai requisiti della norma per il Sistema di Gestione Ambientale ISO 14001:2015, con medesimo campo di applicazione.

A maggio 2020, l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ha attribuito a Xenia il Rating di Legalità con punteggio Due Stelle +. Al momento della redazione del presente documento, è in corso il processo di valutazione finalizzato all'attribuzione del nuovo punteggio.

Ad aprile 2021 (e con riferimento all'esercizio precedente) l'azienda si è sottoposta su base volontaria ad un monitoraggio di rating solicated, condotto dalla società CRIF RATINGS che ha assegnato un Rating Emittente di Lungo Termine "B" con Outlook "Stabile". È in corso il processo di valutazione del rating per l'esercizio 2021.

2. I numeri del 2021

i. L'ambiente

La tutela dell'ambiente è un impegno di particolare rilevanza per Xenia che, nello svolgimento delle sue attività, fa propri i principi di sostenibilità ambientale sia nelle scelte strategiche che nei processi aziendali.

Gli investimenti sono volti al miglioramento dell'efficienza energetica, alla riduzione delle emissioni dei gas ad effetto serra e di altri inquinanti nonché alla corretta gestione e smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue.

Nel concreto, un piano di miglioramento dell'efficienza energetica è dedicato alla riduzione del consumo di energia da parte dei PHI Hotels; sono previsti l'adozione di misure specifiche, l'esame analitico dell'efficienza energetica degli hotel, la verifica dei parametri di temperatura applicati e un controllo rigoroso del ciclo di funzionamento delle apparecchiature².

Con riferimento all'ex Allegato 5 articolo 1, comma 378 delle Società Benefit, in questa sezione viene analizzata l'area di valutazione riguardante l'ambiente per il 2021 al fine di illustrare l'impatto che la società determina in termini di utilizzo di risorse, energia consumata, emissioni GHG in atmosfera, prelievi idrici, rifiuti prodotti necessari al fine dello svolgimento della propria attività operativa.

Consumi Energetici

Energia consumata all'interno dell'organizzazione ³ GJ		
Fonte energetica	Unità di misura	2021
Totale energia elettrica utilizzata, di cui:	Gj	7.115,76
energia elettrica acquistata	Gj	7.003,03
energia elettrica autoprodotta e utilizzata	Gj	112,73
autoprodotta e ceduta	Gj	18,83
Totale GPL	Gj	383,94
Totale Gas Metano, di cui:	Gj	7.919,67
consumi per il riscaldamento	Gj	7.301,93
consumi per la cucina	Gj	617,74
Totale energia consumata all'interno dell'organizzazione	Gj	15.419,38

Tabella 1 - Energia totale consumata all'interno dell'organizzazione 2021⁴

² Per maggior dettagli si rimanda al capitolo "La responsabilità verso l'ambiente" presente nel Bilancio di Sostenibilità 2021 pubblicato nel sito web della società.

³ Per la conversione dei consumi energetici in Gj sono stati utilizzati i parametri medi annui forniti dal fornitore dei servizi energetici.

⁴ Per la conversione dei consumi energetici in Gj sono stati utilizzati i parametri standard nazionali 2021 ISPRA.

Emissioni GHG

Emissioni GHG location based	Unità di misura	2021
Emissioni dirette (Scope 1)	t CO ₂ e	420,92
Emissioni indirette (Scope 2)	t CO ₂ e	653,62
Totale emissioni	t CO ₂ e	1.074,54

Tabella 2 - Emissioni dirette GHG (Scope 1) e Emissioni indirette GHG (Scope) 2021⁵

Prelievi idrici

Fonte idrica	Unità di misura	2021
Acque sotterranee	Megalitri	2,00
Risorse idriche di terze parti	Megalitri	24,58
Totale acqua prelevata	Megalitri	26,58
di cui da aree a stress idrico ⁶	Megalitri	13,23

Tabella 3 - Prelievi idrici 2021

Rifiuti prodotti⁷

Rifiuti prodotti	Unità di misura	2021
Plastica	t	9,34
Carta	t	2,94
Indifferenziato	t	12,98
Legno	t	0,08
Vetro, lattine e alluminio	t	2,32
Organico	t	4,4
Rifiuti misti	t	15,22
Rifiuti ingombranti	t	0,55
Rifiuti speciali	t	0,04
Oli vegetali esausti	t	0,34
Totale Rifiuti	t	48,2
Oltre a quelli sopracitati espressi in tonnellate, sono stati generati i seguenti rifiuti:		
Toner	unità	18
Cartucce	unità	3

Tabella 4 - Rifiuti prodotti 2021

⁵ Per la conversione delle emissioni Scope 1 sono stati utilizzati i parametri standard nazionali 2021 ISPRA. Invece per la conversione delle emissioni indirette Scope 2 sono stati utilizzati i fattori di conversione tratti da "Confronti Internazionali" (Terna).

⁶ Per la determinazione dei megalitri prelevati da aree a stress idrico è stata utilizzata la metodologia elaborata dal World Resource Institute.

⁷ PHI Hotel Milano e la Branch Xenia Balkan Services (Tirana) sono escluse dal perimetro di rendicontazione dei rifiuti prodotti; PHI Hotel Alcione è inclusa per i soli olii esausti e toner/cartucce.

ii. I nostri dipendenti e collaboratori

Le persone, i nostri collaboratori, sono il vero capitale dell'azienda. Nella convinzione che siano il nostro principale fattore di successo, ne riconosciamo la centralità e promuoviamo il valore allo scopo di migliorare e accrescere il patrimonio delle competenze possedute da ciascuno. La valorizzazione delle diversità nel senso più ampio del termine è una priorità che si esprime attraverso il rispetto di codici e politiche interne, nonché attraverso la costruzione di specifici percorsi formativi nel più ampio quadro dell'offerta formativa rivolta a tutto il personale⁸.

Con riferimento all'area di valutazione dei collaboratori, ex Allegato 5 articolo 1, comma 378 delle Società Benefit viene data disclosure delle performance relative alla gestione delle risorse umane in termini di numerosità della popolazione aziendale al 31.12.2021 con un dettaglio per tipologia contrattuale, genere e categoria professionale, alla formazione erogata, al rapporto di retribuzione donna/uomo e al numero e al tasso di infortuni avvenuti nell'anno.

Numero totale di dipendenti per contratto di lavoro (tempo determinato, tempo indeterminato) per genere			
Tipologia di contratto di lavoro	Uomini	Donne	Totale
Tempo determinato	22	22	44
Tempo indeterminato	40	45	85
Totale	62	67	129

Tabella 5 - Totale dipendenti per contratto di lavoro per genere al 31.12.2021

Numero totale di dipendenti per contratto di lavoro (tempo determinato, tempo indeterminato) per area geografica	
Tipologia di contratto di lavoro e Sede	Totale
Tempo determinato	
BO	9
CH	10
MI	5
MO	8
PG	1
RE	10
TV	1
Tempo indeterminato	
BO	17
CH	27
MI	6
MO	19
PG	1
RE	6
TV	3
Tirana	6
Totale	129

⁸ Per maggior dettagli si rimanda al capitolo "La responsabilità verso le persone" presente nel Bilancio di Sostenibilità 2021 pubblicato nel sito web della società.

Tabella 6 - Numero totale dipendenti per contratto di lavoro per area geografica al 31.12.2021

Numero totale di dipendenti per tipologia di impiego (tempo pieno, part-time) per genere			
Tipologia di impiego	Uomini	Donne	Totale
Full time	57	59	116
Part-time	5	8	13
Totale	62	67	129

Tabella 7 - Numero totale di dipendenti per tipologia di impiego al 31.12.2021

Tipologia lavoratori non dipendenti	Uomini	Donne	Totale
Stage	2	4	6
Collaboratori a progetto	-	1	1
Collaboratori a P.IVA	3	-	3
Totale	5	5	10

Tabella 8 - Natura e entità dei lavori da lavoratori non dipendenti al 31.12.2021

La totalità dei dipendenti⁹ è coperta da accordi di contrattazione collettiva, in particolare dai CCNL per i Lavoratori del Turismo, Alberghi e Agenzie di Viaggio.

Nel corso del 2021 le collaboratrici donne hanno ricoperto circa il 52% delle posizioni lavorative all'interno dell'organizzazione; la selezione del personale è effettuata in base alle esigenze aziendali e alla corrispondenza tra profili professionali richiesti ed effettivi, con uomini e donne che hanno eguali opportunità.

⁹ Sono esclusi i dipendenti della Branch di Tirana per i quali non si applica la normativa italiana di riferimento.

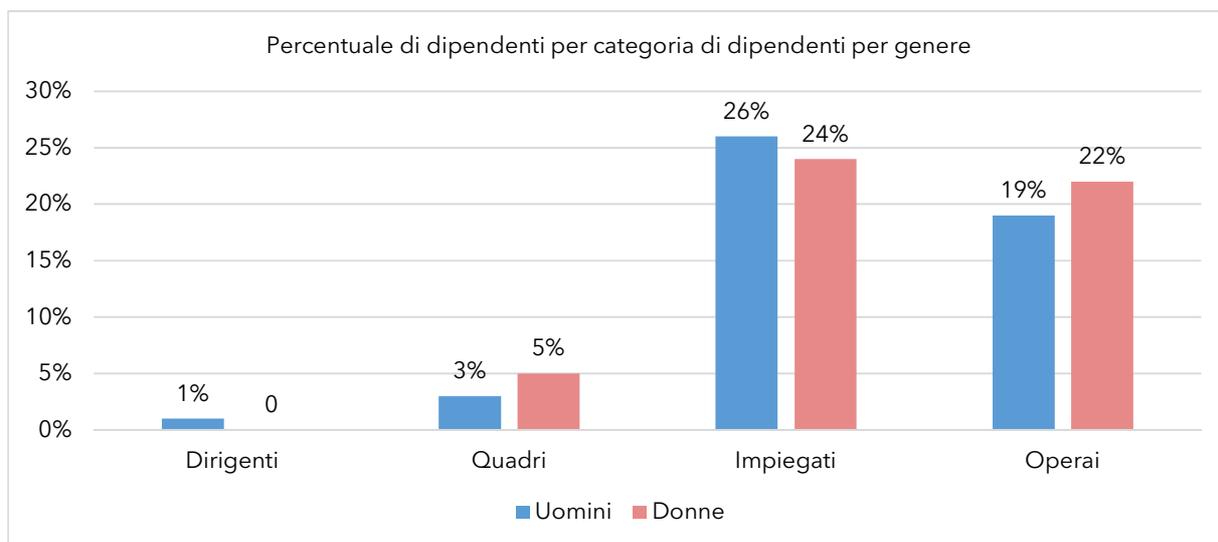


Grafico 5 - Percentuale di dipendenti per categoria di dipendenti per genere al 31.12.2021

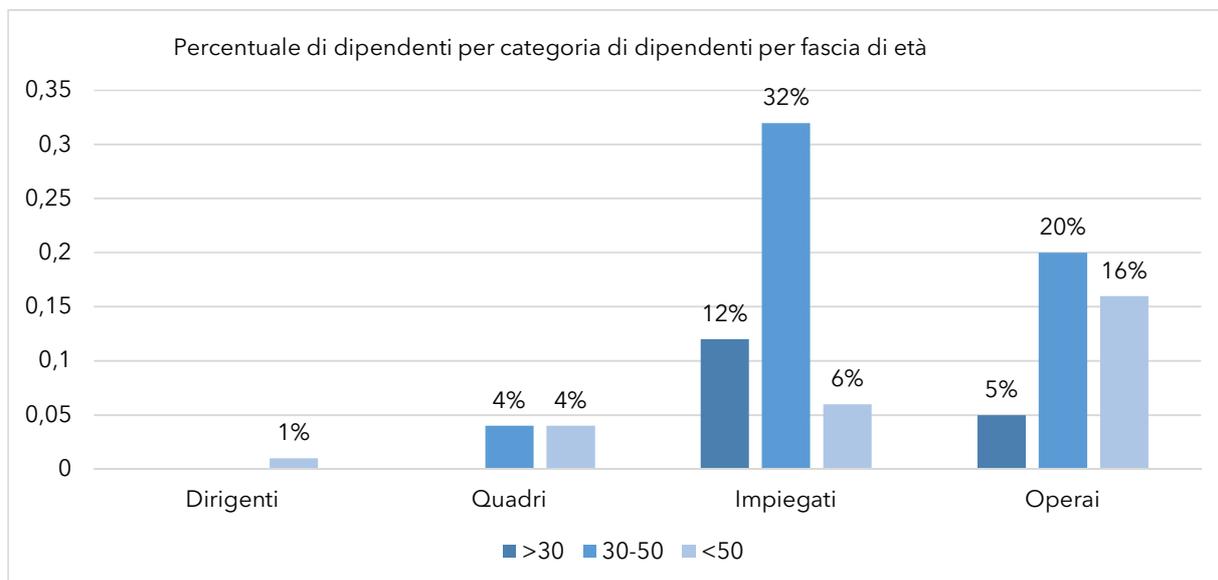


Grafico 6 - Percentuale di dipendenti per categoria di dipendenti per fascia di età al 31.12.2021

Operando nel settore turistico-alberghiero, le attività risentono anche dei picchi di lavoro determinati dalla stagionalità delle località in cui si trovano i PHI Hotels. L'analisi dei flussi dei dipendenti in entrata e uscita nell'anno fa osservare due picchi: luglio e ottobre. Il valore delle nuove assunzioni, delle

cessazioni e dei turnover è pertanto calcolato considerando una stagionalità pari a 34 giorni (i 30-31 giorni del mese aggiungendo qualche giorno in anticipo o al termine del periodo per le operazioni di gestione del personale). Ne consegue che le tabelle seguenti presentano numeri inferiori rispetto a quelli registrati di fatto nell'anno, per effetto dell'esclusione dal computo dei contratti "a chiamata" aventi un numero di giorni lavorati inferiore a 35.

Nuove assunzioni 2021					
Genere	<30	30-50	>50	Totale	Turnover in entrata per genere
Uomini	8	17	6	31	55,40%
Donne	11	25	7	43	70,50%
Totale	19	42	13	74	63,20%
Turnover in entrata per fascia di età	95,00%	64,60%	40,60%	63,20%	

Tabella 9 - Nuove assunzioni 2021

Nuove assunzioni 2021 per area geografica			
Sede di lavoro per Provincia	Uomini	Donne	Totale
BO	12	17	29
CH	6	10	16
MI	3	3	6
MO	6	4	10
PG	1	3	4
RE	2	6	8
TV	1	-	1
Totale	31	43	74

Tabella 10 - Nuove assunzioni 2021 per area geografica

Cessazioni 2021					
Genere	<30	30-50	>50	Totale	Turnover in uscita per genere
Uomini	3	8	1	12	21,40%
Donne	6	12	4	22	36,10%
Totale	9	20	5	34	29,10%
Turnover in uscita per fascia di età	45,00%	30,80%	15,60%	29,10%	

Tabella 11 - Cessazioni 2021

Cessazioni 2021 per area geografica			
Sede di lavoro per Provincia	Uomini	Donne	Totale
BO	2	6	8
CH	2	7	9
MI	2	1	3
MO	4	3	7
PG	1	3	4
RE	-	1	1
TV	1	1	2
Totale	12	22	34

Tabella 12 - Cessazioni 2021 per area geografica

Ore di formazione erogata per ambito tematico e per genere				
Ambito	Uomini	Donne	Ore totali	Ore medie
Amministrazione e Finanza	3	22	25	0,19
CSR - Sostenibilità	833	1.024	1.857	14,40
Digitalizzazione	238	492	730	5,66
HR	104	276	380	2,95
Job rotation	1.397	435	1.832	14,20
Marketing e Comunicazione	189	129	318	2,47
Organizzazione	574	943	1.517	11,76
Procurement	4	61	65	0,50
Sicurezza	282	544	826	6,40
<i>Totale</i>	3.624	3.926	7.550	58,53

Tabella 13 - Ore di formazione erogata per ambito tematico e per genere

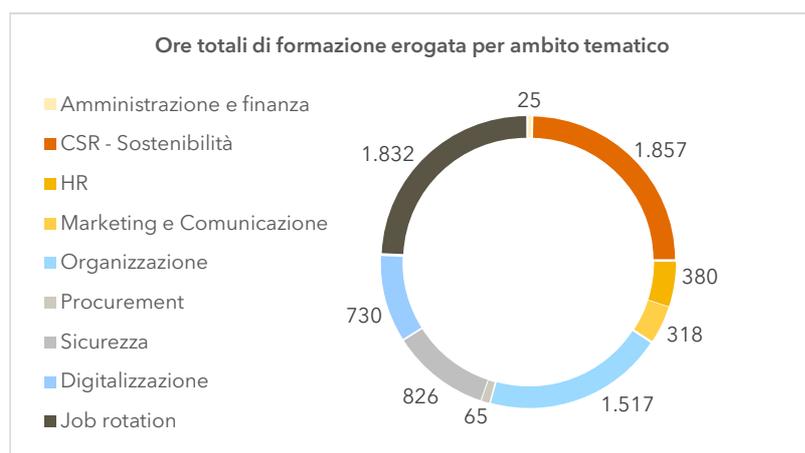


Grafico 7 - Ore totali di formazione per ambito tematico

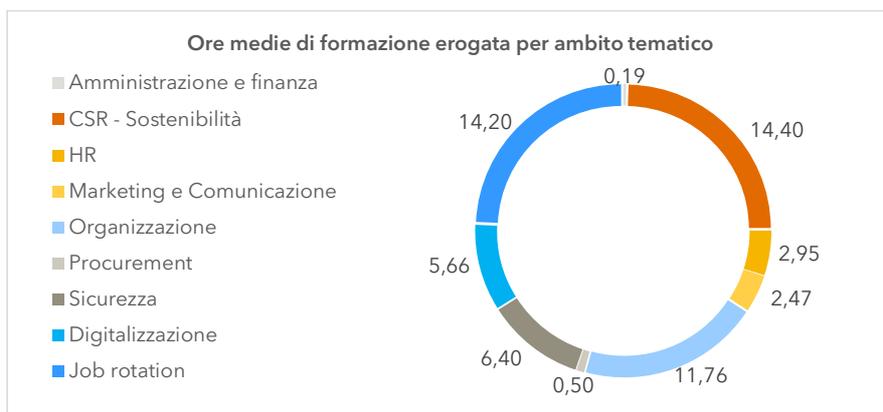


Grafico 8- Ore medie di formazione per ambito tematico

Inquadramento	Ore di formazione erogata			Ore medie di formazione erogata		
	Uomini	Donne	Ore per categoria	Uomini	Donne	Ore medie per categoria
Dirigente	180		180	180	-	180
Quadro	695	1.669	2.364	231,67	238,43	236,4
Impiegato	2.285	2.153	4.438	69,24	69,45	69,34
Operaio	464	104	568	18,56	3,59	10,52
Totale	3.624	3.926	7.550	58,45	58,6	58,53

Tabella 14 - Ore medie di formazione ai dipendenti per genere e categoria di dipendenti

Riteniamo che i principi di equità e di pari opportunità verso tutti i dipendenti siano riferimenti inderogabili e da integrare con criteri di merito e di competenza. L'analisi di equità salariale per genere ci porta ad assumere l'impegno di migliorare questa metrica.

Rapporto dello stipendio base delle donne rispetto agli uomini per categoria professionale 2021	
Inquadramento	Rapporto retribuzione donne/uomini
Dirigenti	0%
Quadri	103%
Impiegati	101%
Operai	73%
Totale	88%

Tabella 15 - Rapporto dello stipendio base delle donne rispetto agli uomini per ciascuna categoria di dipendenti per le sedi operative più significative¹⁰

¹⁰ Per garantire l'uniformità dei dati in ingresso, sono stati esclusi dall'analisi i dati relativi ai lavoratori che hanno lavorato meno di 30 giorni consecutivi.

Rapporto dello stipendio complessivo delle donne rispetto agli uomini per categoria professionale 2021	
Inquadramento	Rapporto retribuzione donne/uomini
Dirigenti	0%
Quadri	85%
Impiegati	96%
Operai	66%
Totale	85%

Tabella 16- Rapporto dello stipendio base delle donne rispetto agli uomini per ciascuna categoria di dipendenti per le sedi operative più significative¹¹

Tra le agevolazioni per il personale, oltre alle clausole di Welfare contrattuale, sono previste:

- l'applicazione di staff rate nei PHI Hotels (condizioni tariffarie di favore per l'utilizzo dei servizi alberghieri nelle strutture del brand);
- la stipula di un'assicurazione sanitaria per tutti i lavoratori a seguito dell'emergenza sanitaria legata alla diffusione del virus SARS-Cov-2 / Covid-19.

I dipendenti con contratto di lavoro a tempo indeterminato beneficiano anche dell'iscrizione di Xenia al fondo di assistenza sanitaria integrativa (Fondo-Est).

Ci impegniamo non solo al rispetto dei più elevati standard di salute e sicurezza sul luogo di lavoro ma anche ad assicurare che ogni aspetto sia valutato nell'ambito di procedure sistematiche di individuazione, gestione e riduzione dei rischi, per ogni possibile prevenzione di incidenti, infortuni e malattie professionali.

Si è registrato 1 Infortunio su un totale di 166.806 ore lavorate; si tratta di una caduta accidentale nel tragitto lavoro-casa, senza gravi conseguenze (ossia con assenza < 180 giorni).

Numero di infortuni sul lavoro registrabili 2021	
Infortuni registrati ¹²	1
Ore lavorate	166.806
Tasso di infortunio sul lavoro	1,20 ¹³

Tabella 17 - Numero di infortuni sul lavoro registrabili

¹¹ Per garantire l'uniformità dei dati in ingresso, sono stati esclusi dall'analisi i dati relativi ai lavoratori che hanno lavorato meno di 30 giorni consecutivi.

¹² Si tratta di un infortunio in itinere.

¹³ Il tasso di lavoro è stato calcolato su 200.000 ore lavorate.

iii. La catena di fornitura

In linea con l'ex Allegato 5 articolo 1, comma 378 delle Società Benefit, in questa sezione è analizzata l'area che si riferisce agli altri portatori di interesse, al fine di valutare le relazioni della società con i fornitori e le azioni a supporto della catena di fornitura. Quest'ultima si sviluppa, innanzitutto, secondo le specificità di ciascuna area di business:

- *Crew Accommodation*, per la quale le tipologie di fornitura sono pressoché esclusivamente riconducibili a servizi di alloggio e ristorazione degli alberghi di terzi presso i quali soggiorna il personale flottante delle nostre aziende clienti;
- *PHI Hotels*, i cui approvvigionamenti rispondono principalmente all'esigenza di servizio degli alberghi in gestione diretta: amenities, servizi di pulizia, manutenzione, lavanderia, energy, marketing operativo, food & beverage, noleggio attrezzature ecc.;
- *Distribuzione GDS*, dove il fabbisogno tecnologico esprime la quota sostanziale della fornitura delle nostre soluzioni offerte agli alberghi clienti.

Xenia stipula i rapporti con i propri fornitori nel rispetto delle normative vigenti e del proprio Codice etico, avendo attenzione ai migliori standard professionali, alle migliori pratiche in materia di etica, tutela della salute, sicurezza e rispetto dell'ambiente.

Le procedure di selezione dei fornitori si basano su elementi di riferimento oggettivi tra cui la convenienza economica, la capacità tecnica, l'affidabilità, la qualità dei beni e servizi, la rispondenza del fornitore alle procedure di qualità, nonché la normativa sull'origine dei prodotti. Per la valutazione dei fornitori l'adozione dei protocolli di cui al Modello 231 prevede la compilazione di: (i) una scheda di valutazione, nella fase iniziale, propedeutica all'inserimento del partner nell'Albo Fornitori di Xenia; (ii) una scheda di valutazione periodica annuale avente ad oggetto una serie di parametri che consenta alla Funzione Acquisti, con il supporto dei Responsabili di Funzione e/o dei soggetti richiedenti quella particolare fornitura, di valutare l'opportunità di continuare o meno il rapporto commerciale con i fornitori di cui la Società si avvale. Entrambe le valutazioni possono determinare, in ragione del punteggio attribuito alle analisi, lo status di: (i) "Qualificati", (ii) "Da monitorare", (iii) "Non qualificati". È cura della Funzione Acquisti individuare i potenziali fornitori, su istanza dei Responsabili di Funzione e/o dei soggetti richiedenti, e attivarsi per l'ottenimento di una o più offerte tecnico-economica tenuto conto delle caratteristiche dell'approvvigionamento.

La selezione, infatti, si esegue alternativamente mediante: (i) assegnazione diretta (c.d. *fornitori unici*) se si tratta di forniture strategiche, per le quali si terrà conto di criteri economici unitamente a quelli di ordine qualitativo oppure (ii) mini gare e beauty contest (c.d. *fornitori non unici*) rispettivamente in funzione del miglior prezzo o della migliore qualità.

Xenia si sta adoperando affinché anche la sostenibilità sia inclusa negli ambiti di valutazione dei fornitori, allo scopo di migliorare costantemente la catena di approvvigionamento. In particolare, Xenia ci impegniamo affinché:

- le modalità d'acquisto includano caratteristiche intrinseche dei prodotti e aspetti di processo che limitino l'impatto ambientale e favoriscano iniziative volte alla minimizzazione degli sprechi, al riutilizzo delle risorse e alla tutela degli aspetti sociali;
- si promuovano le imprese del territorio al fine di sostenere le economie locali in cui abbiamo sede, cercando al contempo di garantire un approvvigionamento tempestivo, efficiente e senza interruzioni;
- le risorse che si occupano di richiedere e/o effettuare direttamente ordini d'acquisto sviluppino una sensibilità specifica verso gli aspetti della sostenibilità, perché le scelte siano rivolte a beni o servizi dalle caratteristiche sostenibili;
- sia riconosciuto valore ai fornitori che hanno scelto di certificarsi negli schemi qualità, ambiente, sicurezza ed energia e che investono in formazione sulla sicurezza dei propri lavoratori, nella convinzione che l'affidabilità del fornitore sia una componente fondamentale di una catena di fornitura efficiente.

Le sedi operative significative di Xenia¹⁴ sono rappresentate dalle strutture alberghiere PHI Hotels (unità presso le quali le pratiche di approvvigionamento hanno un impatto rilevante sulla qualità dei servizi erogati alla clientela) e dall'headquarter di Xenia (come sede presso la quale avviene la progettazione dei servizi, per ogni linea di business)

L'attributo "local" - rispetto alla fornitura - è inteso come ubicazione nella stessa Regione tanto del fornitore quanto della sede significativa di riferimento; pertanto, viene definita "regionale" la correlazione che esprime la prossimità geografica tra le parti interessate.

In particolare, il ricorso a fornitori locali per i PHI Hotels esprime una scelta strategica le cui ragioni risiedono soprattutto:

- nell'elemento di prossimità, tale da consentire alle singole strutture di ottenere forniture coerenti con il prodotto-hotel di Xenia, a sua volta espressione delle singole territorialità che si cerca, in seno al modello di business, di preservare e valorizzare;
- nel rapporto tra le parti, che ne risulta beneficiato soprattutto nella misura in cui l'organizzazione e l'espressione del servizio non possano prescindere dal coinvolgimento nel processo di coloro che hanno il privilegio del contatto diretto con il cliente, anticipandone le esigenze e cogliendone le

¹⁴ Il GRI 204-1 rendiconta le sedi incluse nel perimetro di rendicontazione ad esclusione di Xenia Balkan Services.

aspettative. In questo senso, la scelta e selezione dei fornitori, pur condotta centralmente, avviene in stretta collaborazione con gli Hotel Manager.

L'incidenza dei fornitori locali è stata determinata a partire dalle grandezze monetarie che identificano i costi sostenuti dall'azienda. La base dati è stata estrapolata dal sistema di contabilità analitica che si interfaccia, ai fini gestionali, con il sistema informatico impiegato da Xenia per la rilevazione delle scritture contabili.

L'intervallo di riferimento è il periodo dal 01 agosto al 31 dicembre 2021, essendo intervenuto solo a metà anno uno sviluppo del sistema di contabilità analitica che ha introdotto una possibilità tecnica di visualizzazione dei dati nel formato desiderato.

Per inciso, in considerazione del fatto che la prima parte dell'anno si è caratterizzata per volumi di acquisto notevolmente inferiori rispetto al secondo semestre (per effetto pressoché esclusivo delle restrizioni governative alla circolazione delle persone a causa della pandemia), si ritiene che il valore percentuale determinato possa essere ragionevole espressione dell'aspetto qualitativo oggetto di approfondimento. I criteri di identificazione degli item per le quali sia possibile o meno scegliere un fornitore locale si applicano a livello di business unit (BU) e, per ciascuna di esse, a livello delle voci di costo.

Da un'analisi di merito è emerso come le condizioni di scelta di un fornitore locale sussistano solo per gli approvvigionamenti dei PHI Hotels e dell'headquarter. All'interno delle BU PHI Hotels e headquarter, a loro volta, solo alcune voci di costo sono riconducibili a fornitori potenzialmente local.

L'impostazione dell'analisi sulla base dei criteri descritti ha consentito la quantificazione nel periodo considerato del valore monetario.

- a) dei costi sostenuti per gli approvvigionamenti da fornitori *potenzialmente*¹⁵ local;
- b) dei costi sostenuti per gli approvvigionamenti da fornitori local, considerati tali su base regionale rispetto alle sedi significative.

A partire da tali grandezze, per ciascuna sede della BU PHI Hotels (ossia per ciascun PHI Hotel) e per l'headquarter si è identificata l'incidenza in termini percentuali della spesa sostenuta per acquisti da fornitori local.

¹⁵ L'espressione "potenzialmente local" attiene alla circostanza per cui, rispetto allo specifico approvvigionamento di cui Xenia necessita, siano disponibili anche fornitori regionali, con la possibilità, pertanto, di una valutazione ed eventuale scelta a favore di un fornitore local secondo l'accezione indicata. Si fa riferimento, in particolare, ai costi operativi per il fabbisogno dei PHI Hotels. Il rapporto tra i costi sostenuti per gli approvvigionamenti di tipo "local" e i costi relativi alla totalità degli approvvigionamenti "potenzialmente local" esprime la relativa incidenza.

Sede	% Acquisti local
Headquarter Guardiaagrele	28,8%
PHI Hotel Alcione	94%
PHI Hotel Astoria	98,8%
PHI Hotel Bologna	26,7%
PHI Resort Coldimolino	98,8%
PHI Hotel Canalgrande	28,9%
PHI Hotel Emilia	15,3%
PHI Hotel Dei Medaglioni	13,8%
PHI Hotel Milano	67%
PHI Hotels (valore medio)	87%

Tabella 18 - Incidenza degli acquisti local per sede significativa.

3. Il percorso di Xenia verso la Società Benefit

i. Il nostro impegno prima di diventare una Società Benefit

Il percorso di Xenia verso la sostenibilità non è iniziato con la trasformazione in Società Benefit ma vede già la partecipazione in passato a iniziative e attività di responsabilità sociale e inerenti ad aspetti di sostenibilità.

Nel 2008, infatti, con il Kenyan Energy Efficient Stove Project, l'azienda aderisce a programmi di offsetting della società inglese CO2balance e dal 2009 il suo impegno è ravvisabile anche nelle raccolte fondi organizzate da Telethon.

Dal 2011 adotta una politica ambientale, con messaggi di sensibilizzazione ai clienti rispetto all'adozione di practices a salvaguardia dell'ambiente. Con i PHI Hotels prevede progressivamente l'utilizzo di materiali biodegradabili e/o riciclabili per il set up delle amenities, combattendo lo spreco, riducendo l'impatto ambientale, supportando campagne promozionali e scegliendo gadget in materiale riciclato. Nel 2019, con il brand PHI Hotels, sostiene il "Progetto del Cuore", un'iniziativa per il trasporto sociale gratuito a ragazzi, disabili, anziani e famiglie in difficoltà nel comune di Modena. Già vicina ai temi sociali, Xenia rafforza la sua visione con la consapevolezza che bisogna adoperarsi perché il benessere umano sia equo, attraverso il sostegno alle persone svantaggiate perché non siano prive di servizi fondamentali. Un recentissimo progetto è "Alla conquista del mandorlo", nell'ambito di un'iniziativa che rafforza il family feeling di Xenia attraverso la condivisione di un concorso eco-friendly che ha l'obiettivo di ridurre il consumo di carta all'interno dei vari hotel.

A febbraio 2020 Xenia stipula un accordo di collaborazione con la Piccola Casa della Divina Provvidenza per l'erogazione di un contributo per presenza presso i PHI Hotels, a novembre dello stesso anno fa consegnare alla Piccola Casa, libri e arredi d'ufficio come contributo all'allestimento di spazi all'interno della struttura ricettiva cottolenghina.

ii. Xenia S.p.A. Società Benefit

A marzo 2021, nel coniugare il fine economico intrinseco all'attività a un fine sociale, Xenia individua le seguenti finalità di beneficio comune:

- i. *Accoglienza di indigenti, persone anziane sole, persone diversamente abili, persone bisognose in genere,*
- ii. *Assistenza sanitaria di persone indigenti,*

iii. Scolarizzazione ed erogazione di formazione a chiunque si trovi in condizione di povertà educativa.

Il percorso per il raggiungimento di tali finalità è esplicitato nel piano di gestione del beneficio comune, in cui gli obiettivi sono specificati secondo un orizzonte temporale annuale. Vengono descritte le varie azioni correlate al perseguimento e al raggiungimento delle finalità di beneficio comune; sulla base di target prefissati vengono poi rintracciati i principali indicatori quali-quantitativi (Key Performance Indicator - KPI) caratterizzanti l'iniziativa e infine viene descritto l'effetto atteso rispetto all'obiettivo delle finalità, con indicazione dei risultati che concorrono al raggiungimento dell'impatto generatosi.

La realizzazione degli obiettivi coinvolge l'Ente del Cottolengo: da un lato, infatti, Xenia possiede una specifica expertise in materia di accommodation, dall'altro il Cottolengo dispone di strutture (ricettive e di assistenza) complementari per la realizzazione degli obiettivi preposti. Il Comitato Benefit, poi, monitora l'andamento dei risultati attraverso degli indicatori quali-quantitativi identificati per ogni finalità e rispetto al target prefissato.

Xenia ha dunque declinato un insieme di iniziative, specificate in seguito, che ne hanno favorito un miglioramento nella gestione delle attività legate ai temi di sostenibilità e la raccolta di informazioni utili per la rendicontazione delle performance non finanziarie e per gli obiettivi di miglioramento che secondo i principi di trasparenza, credibilità e chiarezza vengono esplicitati nel presente Report di Impatto.

Finalità di beneficio comune	Accoglienza di indigenti, persone anziane sole, persone diversamente abili, persone bisognose in genere.	Assistenza sanitaria di persone indigenti.	Scolarizzazione ed erogazione di formazione a chiunque si trovi in condizione di povertà educativa.
Obiettivi specifici	Favorire l'accoglienza delle persone più bisognose e fragili presso le strutture ricettive dell'Ente Cottolengo.	Favorire/Contribuire all'erogazione di prestazioni ed iniziative finalizzate alla promozione, alla prevenzione o alla cura della salute di persone indigenti.	Favorire la riduzione della povertà educativa.
Target	- Destinazione del 20% degli utili d'esercizio alle iniziative che Xenia si è posta per le sue finalità di beneficio comune. - Destinazione di 0,30€ per ogni presenza nei PHI Hotels a supporto delle iniziative per le finalità di beneficio comune. - Integrazione di 0,70 € da parte dei clienti dei PHI Hotels che sosterranno le iniziative di beneficio comune.		
Deadline	31 dicembre 2022		
KPI	-# presenze c/o i Phi Hotels che hanno dato luogo all'erogazione del relativo contributo. Si tratta della misura del contributo. -€ stanziati/erogati per accoglienza indigenti presso le strutture dell'Ente Cottolengo (sia attraverso il contributo derivante dalle presenze c/o Phi hotels che attraverso il contributo derivante dalla donazione di quota degli utili (Quantificazione del contributo). - # persone (indigenti, anziani o diversamente abili) che sono state accolte presso la struttura del Cottolengo grazie al contributo erogato da Xenia (Effetto del contributo).	# Indigenti assistiti presso strutture sanitarie dell'Ente Cottolengo.	-# Giovani suddivisi per genere, età e nazionalità che sono stati coinvolti nelle iniziative sociali. -# Progetti culturali/sociali promossi. -# Incapienti formati.
Destinatari	Territorio e comunità locale		

Tabella 17 - Piano di gestione del beneficio comune¹⁶

¹⁶ Sono state riportate soltanto alcune componenti del piano al fine di rappresentare la correlazione tra finalità di beneficio comune, obiettivi specifici, target, deadline, KPI e destinatari. Per un approfondimento si rimanda alla sezione "Allegati" di questo documento.

iii. Il contributo di Xenia agli SDGs

L'emergenza legata alla pandemia del Covid-19 e alla crescente attenzione da parte di consumatori e investitori alle tematiche legate alla sostenibilità e agli SDGs - Sustainable Development Goals - dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite, sta spingendo le imprese a modificare le proprie strategie aziendali e modelli di business al fine di integrare le variabili ESG all'interno delle decisioni imprenditoriali.

Seguendo la propria mission aziendale, già orientata a creare un valore condiviso, Xenia consolida la propria vocazione alle tematiche di responsabilità etica con un'iniziativa che mira a preservare l'accoglienza accessibile, inclusiva, socialmente utile e diventando una delle prime benefit companies nel settore turistico-alberghiero.

Nel rafforzare ulteriormente il suo impegno aderisce al Global Compact delle Nazioni Unite, un'iniziativa volontaria che si basa su 10 principi che promuovono i valori della sostenibilità e inclusività nel lungo periodo e che si tramuta nel perseguimento degli SDGs e nella loro integrazione nelle strategie di business, policy e operations.

In particolare, Xenia sceglie di farsi carico di alcune problematiche quali la povertà, la solitudine, l'accesso limitato all'istruzione per alcune categorie, la disparità di genere e le disuguaglianze sociali. Per questo motivo, la responsabilità sociale di Xenia può essere identificata con 8 dei 17 obiettivi dell'Agenda 2030 che possono essere così rintracciati nelle tre differenti finalità di beneficio comune:

I. Prima finalità di beneficio comune - Accoglienza



Contribuendo all'accoglienza delle persone più bisognose e fragili presso le strutture ricettive dell'Ente del Cottolengo, Xenia si pone l'obiettivo di migliorare le condizioni di vita delle persone in difficoltà economiche del territorio.



Xenia promuove l'accoglienza presso le strutture del Cottolengo a prescindere dall'età, dal sesso, dalla razza, dall'etnia, origine, religione, dalle condizioni di disabilità, di disagio economico o altro, promuovendo la partecipazione sociale e il senso di appartenenza all'interno della comunità.



Attraverso l'accoglienza nelle strutture del Cottolengo Xenia garantisce l'accesso ad alloggi e servizi sicuri e inclusivi agli anziani, a persone con disabilità e persone bisognose in genere.

II. Seconda finalità di beneficio comune - Assistenza



Xenia contribuisce all'erogazione di prestazioni ed iniziative finalizzate alla promozione, alla prevenzione e alla cura della salute di persone indigenti al fine di migliorare l'assistenza sanitaria di persone bisognose.



Xenia promuove l'assistenza sanitaria presso le strutture del Cottolengo a prescindere dall'età, dal sesso, dalla razza, dall'etnia, origine, religione, dalle condizioni di disabilità, di disagio economico o qualunque altra forma di discriminazione.

III. Terza finalità di beneficio comune - Scolarizzazione



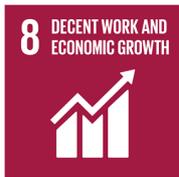
Xenia contribuisce alla riduzione della povertà, perseguita attraverso la scolarizzazione e l'erogazione di formazione a chiunque si trovi in una condizione di povertà educativa garantendo uguali diritti alle risorse economiche possedute.



Xenia favorisce la riduzione della povertà educativa attraverso la partecipazione a progetti di scolarizzazione ed erogazione di attività formativa a chiunque si trovi in una condizione di povertà educativa, generando nuove capacità e competenze acquisite sia all'interno delle scuole del Cottolengo allocate in tutta Italia, sia presso gli enti di ricerca.



Xenia favorisce la parità di genere permettendo a tutti coloro che si trovano in una condizione di povertà educativa di accedere alla formazione e alla scolarizzazione senza alcuna distinzione tra uomini e donne.



Xenia attraverso il suo contributo al Cottolengo e agli enti di ricerca favorisce l'acquisizione di nuove capacità e competenze. Grazie alla formazione erogata, sono favoriti, inoltre, una piena e produttiva occupazione e un lavoro dignitoso per tutti.



Xenia, infine, contribuisce in modo attivo all'SDG 17, trasversale a tutti gli altri, per cui, attraverso la collaborazione con il Cottolengo ed altri enti del terzo settore partecipa ad un'alleanza basata su principi e valori condivisi nel perseguimento per la realizzazione delle finalità di beneficio comune, mobilitando lo scambio di conoscenze, capacità tecniche, tecnologie e risorse finanziarie.

iv. Il coinvolgimento degli Stakeholder

Già prima della trasformazione in Società Benefit, Xenia ha orientato le proprie strategie verso un modello di business sostenibile, integrando obiettivi economico-finanziari con aspetti di natura sociale e ambientale. Per raggiungerli ha ritenuto fondamentale il coinvolgimento degli stakeholder perché le loro attese siano sempre adeguatamente comprese e tenute in considerazione nei processi decisionali. Il coinvolgimento degli stakeholder passa attraverso la partecipazione a iniziative volontarie e progetti congiunti multi-stakeholder, la creazione di partnership con Associazioni e ONG, la somministrazione di schede/questionari finalizzati a valutare il livello di cambiamento percepito dagli stakeholder stessi. In base al livello di influenza che Xenia ha sugli stakeholder e che questi hanno sulla società, si individuano le seguenti categorie di stakeholder:

Stakeholder	Canali e tipologia di coinvolgimento	Importanza della relazione per lo Stakeholder
Associazioni	Survey online Partnership	In particolare, l'Associazione Dilettantistica Sportiva - ASD Villa San Vincenzo (Guardiagrele) attraverso il contributo di Xenia, favorisce la promozione dei valori di inclusività, di appartenenza, di fair play.
Lavoratori	Survey online Schede di valutazione	Lavorare in Xenia non rappresenta solo una possibilità di occupazione; al contrario, esprime un impegno dichiarato e comune verso la realizzazione di un beneficio comune.

Clienti	Survey online Indagini Progetti	Possono godere di un elevato livello di personalizzazione dei servizi, per ogni linea di business. In aggiunta, gli ospiti dei PHI Hotels sono coinvolti indirettamente (con la quota offerta da Xenia per ciascun soggiorno) e direttamente (con la possibilità di corrispondere un piccolo contributo volontario) nelle iniziative di Xenia. Al piacere di soggiornare nelle strutture, si aggiunge la consapevolezza di poter collaborare al raggiungimento di obiettivi inerenti a tematiche oggi estremamente rilevanti.
Enti del Terzo settore	Survey online Meeting Partnership	L'Ente Cottolengo è coinvolto direttamente in una collaborazione che permette a Xenia di comprendere i bisogni e le aspettative dei soggetti interessati dalle finalità di beneficio comune e l'aiuta a considerare ogni possibile margine in termine di miglioramento dei servizi progettati ed erogati.
Comunità locale	Survey Online Questionari Cottolengo Iniziative	Sono coinvolte direttamente in quanto destinatarie della realizzazione del beneficio comune e protagoniste del cambiamento che Xenia vuole attuare per il miglioramento delle condizioni di vita ed educative delle persone meno abbienti.
Enti di Ricerca/ Scuole/Università	Survey online Meeting Partnership	Traggono beneficio dal contributo di Xenia a favore dei partecipanti a specifici percorsi formativi e di bambini che possono frequentare le scuole del Cottolengo, perché sia reso più agevole l'accesso all'istruzione anche per coloro che altrimenti non ne avrebbero la possibilità.
Enti Territoriali	Survey Online Partnership Iniziative e progetti comuni	Sono coinvolti direttamente attraverso iniziative specifiche, con particolare riferimento a quelle realizzate per il territorio abruzzese, per i benefici in termini di accesso a servizi sociali, educativi e socio-economici che possono derivarne.
Proprietà	Survey online Focus Group Discussion	Ha un elevatissimo commitment verso i temi ESG e supporta l'intera governance aziendale nel perseguimento degli obiettivi preposti.
Ambiente	Iniziative volontarie Indagini	Trae beneficio dall'impatto positivo che Xenia genera con il suo impegno e le sue attività.

<p>Fornitori</p>	<p>Survey online Schede di valutazione</p>	<p>Traggono beneficio dal coinvolgimento in processi di fornitura basati su elevati standard professionali, in linea con le best practices in materia di etica, tutela della salute, sicurezza e rispetto dell'ambiente e dagli imprescindibili principi di correttezza, professionalità, efficienza, serietà e affidabilità.</p>
-------------------------	--	---

Tabella 19 - Identificazione e tipologia di coinvolgimento degli Stakeholder

4. La valutazione dell'impatto

i. Il Benefit Impact Assessment (BIA)

Nel processo di consolidamento della cultura aziendale anche come Società Benefit, nel corso dell'anno 2021 abbiamo intrapreso i lavori finalizzati all'ottenimento della certificazione B Corp, volendo misurare - attraverso il B Impact Assessment - la nostra capacità di essere rigenerativi, ossia di creare con la nostra organizzazione più valore di quanto ne venga distrutto.

La Società assume la forma di Società Benefit, il cui scopo generale è quello di perseguire, oltre agli obiettivi economici, finalità di beneficio comune e di operare in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di persone, comunità, territori e ambiente, beni e attività culturali e sociali, enti e associazioni ed altri portatori di interesse.

Per ottemperare agli obblighi di legge e rendicontare l'impatto generato dall'azienda, Xenia ha utilizzato lo standard di terza parte denominato "B Impact Assessment". A seguire, la sintesi dell'impatto complessivo.

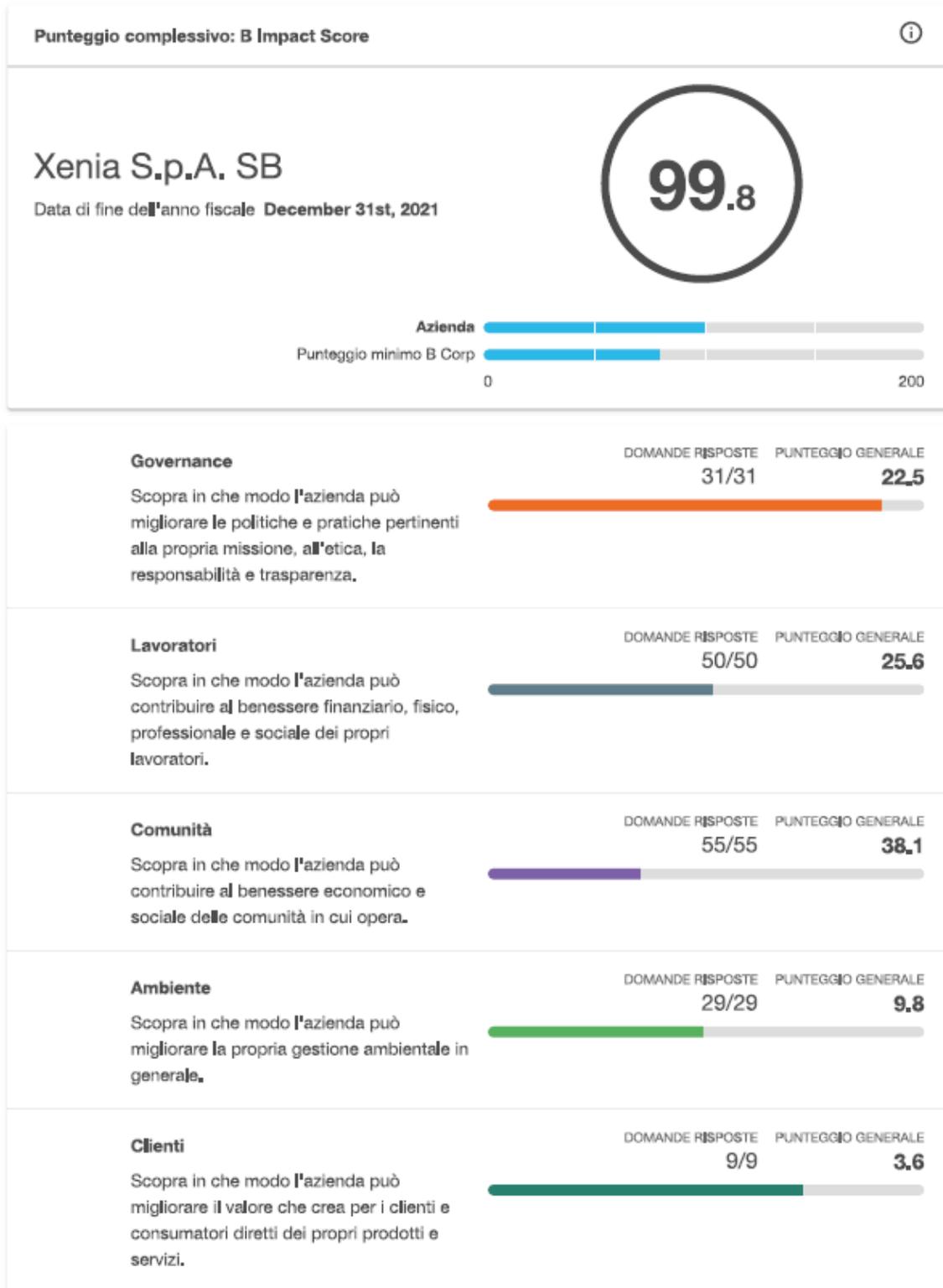


Figura 5 - B Impact Score

La compilazione del questionario di autovalutazione - nel rispetto di un protocollo con innumerevoli domande di analisi delle performance aziendali - vede Xenia candidabile, con il superamento della soglia di 80 punti.

Al momento dell'approvazione del presente documento abbiamo presentato a B-Lab l'assessment perché abbia inizio il processo di certificazione.

ii. Lo SROI Framework

Oltre al BIA, per la valutazione dell'impatto generato è stato utilizzato l'approccio metodologico dello SROI, il quale misura il ritorno socio-ambientale delle attività di Xenia sui beneficiari e sulla comunità grazie a un'innovativa metodologia partecipativa che si avvale del coinvolgimento degli stakeholder al fine di migliorare i processi decisionali posti in essere dalla strategia di business adottata.

L'analisi dell'impatto è attuata per ognuna delle finalità di beneficio comune poste in essere da Xenia, per le quali - prima di spiegare come si è arrivati all'impatto generato - occorre definire il significato stesso di impatto, quale misura dei cambiamenti determinati nei beneficiari delle finalità di beneficio comune nel medio-lungo periodo, grazie alle iniziative e alle attività messe in campo da Xenia in partnership con gli Enti del Terzo Settore.

Inoltre, occorre definire il significato di impatto attraverso un passaggio terminologico che descriva i "livelli" a cui si farà riferimento nei paragrafi successivi in merito alla valutazione di impatto delle iniziative intraprese. Nello specifico sono trattati:

- i. le risorse impiegate, cioè gli INPUT da cui hanno luogo le attività svolte;
- ii. la quantità misurabile di beni prodotti e servizi erogati, cioè gli OUTPUT;
- iii. i cambiamenti prodotti da un'attività, ossia gli OUTCOME,
- iv. i cambiamenti generati nei beneficiari delle iniziative perseguite, ossia l'IMPATTO.

In questa prospettiva il rapporto tra input, output, outcome e impatto viene definito *teoria del cambiamento*, in quanto si intende spiegare il cambiamento percepito dai beneficiari e dalla comunità grazie alle iniziative e alle attività attuate da Xenia.

Come anticipato, il presente documento e l'analisi rappresentata costituiscono il nostro primo esercizio di rendicontazione. I risultati dell'analisi sono influenzati in maniera significativa dal periodo contingente, che non ha consentito la generazione di un utile d'esercizio da destinare a sostegno delle iniziative per il beneficio comune, nelle modalità e secondo i criteri previsti da statuto. Ciò nonostante, si vogliono rendicontare tutti gli sforzi messi in atto pur nelle difficoltà di contesto, nonché gettare le basi della futura struttura di rendicontazione.

5. Prima finalità di beneficio comune: accoglienza

i. Le iniziative

La prima finalità di beneficio comune si incentra sull'accoglienza. In particolare, sull'accoglienza di persone indigenti, persone anziane e sole, persone diversamente abili e tutte le persone bisognose in genere. Perché questa finalità si realizzi, Xenia collabora in particolare con l'Ente Morale Cottolengo con il quale condivide gli stessi valori e obiettivi sociali. La finalità vuole favorire il miglioramento delle condizioni di vita delle persone in difficoltà e l'integrazione di persone indigenti generando in loro il senso di appartenenza alla comunità.

Alcune espressioni della finalità dell'accoglienza possono indicarsi nel supporto di Xenia al Cottolengo per i progetti:

- di supporto alle residenze assistenziali di Biella e di Torino che operano come R.S.A. per persone anziane e per persone parzialmente autosufficienti. Al di là del fine assistenziale, si vuole rispondere in modo adeguato alle richieste impellenti di accoglienza, di cura, di accompagnamento della persona nel percorso di riabilitazione;
- di servizi di mensa calda a Torino, dal lunedì al sabato, a persone senza fissa dimora e/o in stato di indigenza;
- di riconversione di strutture, per proposte di ospitalità integrata, capaci di coniugare standard elevati di servizio con un'accessibilità rivolta a tutti. È il caso del progetto "Casa Roma - Una Casa per tutti": una proposta di ospitalità, capace di coniugare standard elevati di servizio, propri di una struttura 4 stelle in un contesto ricettivo senza barriere architettoniche, in grado di accogliere qualunque ospite, qualsiasi sia la sua condizione di abilità.

Il Progetto Casa Roma

Casa Roma è una proposta di ospitalità capace di coniugare standard elevati di servizio e accessibilità a tutti. L'iniziativa nasce dall'incontro della Piccola Casa della Divina Provvidenza - Cottolengo e Xenia S.p.A. Società Benefit, in occasione del quale è emersa la reciproca volontà di realizzare una struttura ricettiva aperta a tutti, dove ogni disabilità (fisica, sensoriale e psichica) trova un contesto favorevole che esclude il concetto del "diverso". L'edificio si trova in via di Villa Alberici 14, a due passi da San Pietro ed è un progetto il cui completamento è previsto entro il 2024. Lo studio progettuale ha avuto avvio dal concetto di disabilità come condizione all'interno di un determinato ambiente, per cui si può tutti avere potenzialmente il problema della disabilità protempore se inseriti all'interno di un ambiente sfavorevole alle nostre esigenze.

La struttura vuole essere una casa: in quanto tale, capace di accogliere con naturalezza chiunque si muova per turismo, per lavoro, per ragioni di salute garantendo semplicità di accesso, di movimento e, soprattutto, un contesto nel quale nessuno ha motivo di sentire sé stesso differente o normale rispetto a chiunque altro e a qualsiasi stereotipo.

Da qui l'importanza dello studio architettonico, con ambienti pienamente fruibili nelle loro caratterizzazioni funzionali e spaziali e coniugate a un design innovativo e a standard elevati di bellezza e funzionalità, a misura di tutti, con percorsi specifici per sordo-ciechi e autistici, valorizzazione delle vedute, tappeti, mobili, spazi per la socialità ed il benessere. Non solo una struttura senza barriere architettoniche, bensì un hotel accessibile a tutti, dove ad essere abbattute saranno per lo più le barriere mentali. L'impresa è ambiziosa ma ha in sé anche la missione di promuovere una nuova cultura del turismo e dell'ospitalità, con una concreta dimensione dell'accoglienza verso tutti.

In un periodo di crisi del turismo, dovuto alla pandemia, Xenia ha scelto di investire in un'opera che il Cottolengo - nelle parole del Padre Generale - vede come opportunità per portare un'idea innovativa e nuova. Da parte sua, Xenia si è trasformata in società benefit riconoscendo al Cottolengo la capacità di far sentire le persone partecipi del luogo e decidendo di sostenere l'iniziativa quale espressione di un orizzonte giusto, in un contesto di crisi affrontata in modo nuovo. Non benefattori, ma partner, sentendo il peso di un progetto sfidante ma in grado di cambiare la visione dell'ospitalità.

ii. I risultati

Le circostanze esterne hanno imposto una gestione del nostro operato in cui non esiste più una continuità tra il passato e il futuro, le sfide sono sempre diverse e anche se il nostro spirito è riaffermare i valori in cui crediamo dobbiamo scontrarci con una realtà sempre più incerta.

Il 2021 è stato un anno difficile, con la pandemia che ha condizionato la nostra stabilità economico-finanziaria e un risultato di esercizio negativo. In questo primo anno, il nostro impegno si è incentrato fondamentalmente nell'avvio del progetto per Casa Roma. L'investimento stanziato è di 120.298,66 € e comprende:

- Servizi di Management,
- Servizi operativi (quali trasporti, pernottamenti, spese accessorie),
- Servizi di Sala & Servizi Ristorativi per la Conferenza Stampa del 27.10.2021,
- Servizi & Supporti - Grafica Conferenza Stampa del 27.10.2021
- Servizi Media Conferenza Stampa del 27.10.2021
- Organizzazione e Gestione Contatti Conferenza Stampa del 27.10.2021

Trattandosi di un progetto a conclusione futura (2024) possiamo esprimerci in termini di risultati previsionali: la struttura sarà tale da poter accogliere chiunque viaggi per lavoro, per turismo o per ragioni di salute, e che possa essere o meno vincolato da una qualche difficoltà motoria, mentale o sensoriale, per un soggiorno in un luogo con un servizio alberghiero di livello molto elevato, privo di barriere architettoniche e di pregiudizi.

iii. L'impatto generato

L'identificazione, la selezione e il coinvolgimento degli stakeholder potenzialmente interessati alle attività di Xenia rappresentano un passaggio fondamentale della metodologia SROI. Nella prima finalità di beneficio comune (l'accoglienza) sono individuate tre categorie di stakeholder fondamentali, ossia:

- indigenti, le persone anziane e sole, le persone diversamente abili e le persone bisognose in genere;
- Xenia;
- Ente Morale Cottolengo.

In base al grado di partecipazione, ne vengono individuate le aspettative nei confronti del cambiamento, ossia ciò che ogni categoria si aspetta possa cambiare per effetto delle iniziative messe in atto. Gli indigenti, le persone anziane e sole, le persone diversamente abili e le persone bisognose in genere si aspettano un miglioramento delle loro condizioni di vita e un aumento del livello di integrazione nella comunità; Xenia si aspetta una maggiore legittimità ad operare e un aumento della fiducia da parte dei clienti e delle comunità in cui opera; l'Ente Cottolengo, tra le altre, un'ulteriore, diversa e strutturata possibilità di attuare le finalità evangeliche dell'Opera.

Gli input sono strettamente correlati a questi stakeholder in quanto descrivono il contributo impiegato da ciascuno per le attività collegate alla prima finalità di beneficio comune. Gli indigenti, le persone anziane, le persone diversamente abili e le persone bisognose in genere sono i principali beneficiari delle iniziative, per cui il loro input è associato al tempo, ossia a un valore non immediatamente identificabile.

Essendo il risultato di Xenia per questa prima finalità rappresentato dall'investimento per il progetto Casa Roma, si è condotta un'analisi previsionale dello SROI da qui al 2024.

In considerazione di ciò l'input di Xenia corrisponde all'investimento stanziato nell'anno (120.298,66 €) per la realizzazione del progetto di Casa Roma: una struttura di 80 camere, che sia accessibile a tutti, annullando ogni barriera, come luogo in cui - nell'usufruire dei migliori servizi alberghieri - ci si possa sentire tutti egualmente a proprio agio. L'input dell'Ente del Cottolengo per questo primo anno non può essere preso in considerazione per il fatto che il progetto non è concluso, ma in ottica futura risiederà nel lavoro svolto e partecipativo della Piccola Casa, nel suo personale e nei suoi volontari.

Il cambiamento - l'outcome - sarà percepito in misura maggiore proprio dai beneficiari, ossia dalle persone indigenti, le persone anziane e le persone disabili. Saranno loro a sperimentare il maggior cambiamento e a risentire, pertanto, in maggior misura dell'impatto positivo. Per Xenia e per il Cottolengo, invece, l'impatto sarà residuale e, pertanto, non considerato.

In particolare, l'impatto positivo generato consisterà in un miglioramento delle condizioni di vita delle persone con disabilità motorie, mentali e sensoriali; esse potranno viaggiare per turismo, lavoro o per ragioni di salute sapendo di avere a riferimento un luogo in grado di conferire un profondo senso di integrità e di appartenenza, in un contesto dove nessuno si percepirà come discriminato.

6. Seconda finalità di beneficio comune: assistenza sanitaria

i. Le iniziative

Questa finalità di beneficio comune incontra il Cottolengo-Piccola Casa della Divina Provvidenza nel suo cercare di garantire sempre più una risposta completa ai bisogni di salute, unendo qualificazione professionale ad attenzione alle persone, efficienza ad umanità, innovazione a sensibilità e rispetto.

Le iniziative del Cottolengo sono molteplici: prestazioni infermieristiche e consulenze mediche gratuite nell'ambito di servizi rivolti a persone con fragilità e/o che non hanno la possibilità di sostenere spese per curarsi, percorsi di cura multidisciplinare, supporto psicologico.

La destinazione di parte del contributo erogato da Xenia a questa finalità ha sostenuto, in particolare:

- le attività dell'ambulatorio "Granetti" a Torino, che eroga prestazioni gratuite di primo intervento a fasce deboli, senza fissa dimora, immigrati non assistiti e persone in situazione di disagio sociale. L'ambulatorio è di tipo prevalentemente infermieristico, ma può essere considerato un luogo aperto alle persone più bisognose, che non sanno a chi rivolgersi e che trovano nell'ambulatorio un luogo di ascolto dei bisogni primari e della cura della persona. La crescita del servizio si mostra esponenziale a conferma della forte valenza sociale dell'iniziativa, con una efficace risposta ai bisogni reali del territorio;
- una serie di cure sanitarie in ambulatori per malaria, tifo ed epatite per persone indigenti a Gatunga, uno tra i distretti del Kenya tra i più poveri e più difficili da raggiungere, dove spesso è difficile assumere personale professionale e qualificato per la richiesta di un salario eccessivamente elevato rispetto alle possibilità dei pazienti;

Un'altra iniziativa supportata da Xenia è di tipo locale - con riferimento al territorio dove origina l'azienda - e inerente all'Ambito Distrettuale Sociale n. 13, di cui il Comune di Guardigliare è capofila. Si tratta dell'adesione a un Progetto di Mobilità Garantita per il quale si è contribuito, insieme ad altre realtà economiche locali, all'acquisto di un veicolo attrezzato destinato ai servizi sociali, al trasporto di persone svantaggiate, anziane, disabili e coloro che hanno difficoltà motorie per ragioni fisiche, psichiche, sociali o famigliari. Il veicolo è finanziato grazie a spazi pubblicitari affittati ed esposti sulla carrozzeria del veicolo. La cerimonia di assegnazione al Comune del veicolo si è tenuta il 9 novembre 2021, con il taglio del nastro e la consegna degli attestati di ringraziamento alle realtà economiche del territorio che sostengono il progetto.

ii. I risultati

Il contributo destinato all'Ente Cottolengo è pari a 11.524 €; ne è derivato un aumento delle prestazioni ambulatoriali erogate, pari a 488 nuovi assistiti.

La disponibilità da parte del Comune di Guardiagrele di un veicolo in comodato d'uso gratuito - a seguito (anche) di un nostro investimento di 3.000 € ha permesso di raggiungere i seguenti risultati:

- la fruizione del centro socio-occupazionale da parte di persone disabili prive di sostegno familiare in grado di garantire l'accompagnamento presso il servizio (centro diurno per la socializzazione);
- l'ampliamento del bacino di utenza del centro in parola dai residenti del solo Comune Capofila (Guardiagrele) a quelli dei comuni appartenenti al più ampio territorio dell'Ambito Sociale;
- un incremento del 50% delle iscrizioni, con un trend in crescita;
- l'attivazione di un servizio di taxi sociale in favore di persone con particolari fragilità, impossibilitate per motivi di varia natura (familiari, sociali, mediche ecc.) a recarsi presso strutture ospedaliere per esami, terapie ecc. e/o centri socio-riabilitativi;
- l'accompagnamento di soggetti in carico al servizio sociale professionale privi di rete familiare e portatori di bisogni complessi, presso i presidi territoriali della rete sanitaria quali Centro di salute mentale, Servizio per le Dipendenze ecc.;
- la spesa a domicilio per persone anziane non autosufficienti e prive di sostegno familiare;
- la partecipazione di soggetti vulnerabili a laboratori esperienziali di inclusione sociale.

iii. L'impatto generato

Gli Stakeholder individuati, selezionati e coinvolti in questa seconda finalità di beneficio comune sono i seguenti:

- indigenti, persone anziane e sole, persone diversamente abili e persone bisognose in genere;
- Xenia;
- Ente Morale Cottolengo;
- Comuni del Distretto Ambito Sociale n. 13.

In base al grado di partecipazione abbiamo individuato le aspettative di ogni gruppo nei confronti del cambiamento derivante dalle iniziative organizzate. Gli indigenti, le persone anziane e sole, le persone diversamente abili e le persone bisognose in genere si aspettano di poter godere di un'assistenza sanitaria e altri servizi alla persona che non potrebbero altrimenti permettersi. Xenia si aspetta una maggiore legittimità ad operare, con un rafforzamento della fiducia da parte dei suoi clienti e della comunità in cui opera, l'Ente Cottolengo beneficerà di un'ulteriore, diversa e strutturata possibilità di attuare le finalità evangeliche dell'Opera, mentre i Comuni dell'Ambito Sociale risponderanno più adeguatamente a specifici bisogni del territorio di riferimento con effetti positivi per le persone che ne rappresentano il bacino di utenza.

Gli input sono strettamente correlati a questi stakeholder in quanto descrivono il contributo impiegato per mettere in atto le iniziative a sostegno dell'assistenza. Gli indigenti, le persone anziane, le persone diversamente abili e le persone bisognose in genere rappresentano i principali beneficiari delle attività attuate da Xenia in stretta collaborazione con il Cottolengo e l'Ambito Sociale, per cui il loro input è associato al tempo, ossia un valore non immediatamente identificabile.

I principali input, invece, provengono da Xenia attraverso:

- il contributo economico derivante dalla devoluzione al Cottolengo di una quota per ogni pernottamento degli ospiti dei PHI Hotels (per un valore economico pari a 11.524 €);
- contributo di 3.000 € per il comodato di un veicolo attrezzato nel Comune di Guardigliare;

e dal Cottolengo attraverso:

- l'impiego delle sue strutture ricettive poste per l'assistenza dei bisognosi;
- le risorse in termini di volontari che condividono questa causa.

Questi input hanno dato luogo a degli output che si possono tradurre attraverso le seguenti attività:

- messa a disposizione di cure sanitarie infermieristiche ambulatoriali per persone senza fissa dimora presso l'ambulatorio "Granetti" a Torino, struttura dell'Ente del Cottolengo;
- messa a disposizione di un veicolo attrezzato e a servizio di persone con difficoltà di vario tipo al Comune di Guardigliare a seguito della partecipazione di Xenia all'iniziativa.

Dopo aver specificato gli input, gli output generati e il cambiamento percepito dai principali stakeholder per effetto delle attività, possiamo indicare il cambiamento intervenuto per ciascuna categoria di stakeholder.

I soggetti che hanno maggiormente beneficiato delle attività sostenute da Xenia sono: le persone indigenti, le persone anziane e le persone disabili; esse sono le categorie che hanno sperimentato il maggior cambiamento e sulle quali è stato generato un impatto positivo. Al contrario, per gli altri stakeholder (Xenia e il personale del Cottolengo) il cambiamento ha un impatto residuale, in quanto tale non considerato.

L'impatto positivo generato è il miglioramento della salute delle persone indigenti. L'assistenza presso l'ambulatorio "Granetti", infatti, ha assicurato loro un'assistenza sia di tipo infermieristico, con progressi nel loro stato di salute, sia di tipo emotivo essendo l'ambulatorio anche un importante centro di ascolto per i soggetti più fragili. Un altro impatto, riteniamo, attiene alle strutture ospedaliere: l'assistenza di (altre) 488 persone nell'ambulatorio "Granetti" corrisponde anche a una non occupazione di posti letto, sollevando in questo senso il sistema sanitario, soprattutto in un periodo in cui il Covid-19 ne ha messa a dura prova la resistenza.

L'adesione al Progetto di Mobilità Garantita ha generato un impatto positivo sulle persone anziane sole, sulle persone diversamente abili e sulle persone bisognose in genere. Il cambiamento è rappresentato dal fatto che queste categorie, per le quali è più complicato spostarsi per motivi di salute e/o di

necessità, hanno avuto la possibilità di muoversi liberamente e con facilità all'interno del Comune di Guardiagrele e dei Comuni del Distretto avendo a disposizione un veicolo dedicato.

7. Terza finalità di beneficio comune: educazione e scolarizzazione

i. Le iniziative

La terza finalità di beneficio comune di Xenia concerne la scolarizzazione ed erogazione di formazione a chiunque si trovi in una condizione di povertà educativa. Anche in questo caso, il legame con il Cottolengo si presta ad una prima e immediata possibilità di perseguimento della finalità.

L'obiettivo principale delle scuole cottolenghine è dare la possibilità alle famiglie meno abbienti ed in situazioni di marginalità di permettere ai propri figli di accedere ad una formazione educativa e didattica di elevata qualità e innovativa, ad esempio attraverso il progetto "Un lavoro per la vita". Essa è rivolta a bambini e ragazzi, con particolare attenzione ad alunni con disabilità, non italiani, disagiati, con un approccio inclusivo. Un cammino di formazione per una crescita integrale della persona, ispirata al valore sacro della vita, rispettoso delle diversità e delle fragilità che si realizza anche attraverso la realizzazione di attività extra-didattiche ad elevato impatto sociale, per una generazione che sappia essere una società più accogliente ed un mondo più giusto. All'estero, il supporto ha riguardato la scuola dell'infanzia e primaria per bambini e bambine in condizioni di estrema povertà educativa nello slum Vingunguti, periferia di Dar Es Salam in Tanzania, con una struttura che si pone come un punto di riferimento e un elemento di sviluppo per il territorio circostante.

Altre iniziative non correlate al Cottolengo ma pur orientate a finalità formative sono:

- il sostegno al corso professionalizzante "Data analysis and reporting for business travel intelligence" dell'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna per il finanziamento delle attività accademiche e/o la riduzione delle quote di iscrizione (Anno accademico 2021/2022);
- l'adesione alla Fondazione dell'Istituto Tecnico Superiore "Turismo e Cultura" della Regione Abruzzo, in partnership con l'Università di Teramo, Confindustria e altre Aziende, quale socio fondatore. La fondazione ha l'obiettivo di realizzare nella Regione una struttura di alta formazione per la valorizzazione dei territori, con la possibilità per i giovani di entrare nel mondo del lavoro e la predisposizione di un progetto formativo per il settore turistico abruzzese;
- il sostegno all'attività sportiva calcistica Associazione Dilettantistica Sportiva - ASD Villa San Vincenzo (Guardiagrele).

ii. I risultati

Xenia ha contribuito al progetto "Un lavoro per la vita" tramite una donazione nel 2021 pari a 2.250€ aiutando una famiglia nell'intraprendere un percorso di accompagnamento psicologico e di formazione finalizzata all'inserimento lavorativo.

Con un contributo di 800€ all'Università di Bologna si è favorita la riduzione (del 18%) della quota d'iscrizione di studenti intenzionati ad iscriversi al corso di "Data Analysis and reporting for business travel intelligence" nell'ambito di un percorso di lifelong learning.

Il contributo all'Associazione Dilettantistica Sportiva ha permesso alla stessa di investire sulle seguenti attività:

- iscrizione al campionato di calcio per la categoria di appartenenza;
- acquisto di abbigliamento e/o attrezzatura sportiva;
- visite mediche per attività agonistica;
- acquisti e/o attività connessi a quanto indicato nei punti precedenti;

Per quanto riguarda la Costituzione dell'Istituto Superiore "Turismo e Cultura" della regione Abruzzo, Xenia ha versato un contributo nel 2021 pari a 5.000€, ma non è possibile al momento rendicontare i risultati trattandosi di un'iniziativa da avviarsi ad aprile 2022.

iii. L'impatto generato

Nella terza finalità di beneficio comune, ossia la scolarizzazione e l'erogazione di formazione a chiunque si trovi in una condizione di povertà educativa, sono stati identificati i seguenti stakeholder:

- i giovani in condizioni di povertà educativa,
- Xenia,
- Ente Morale Cottolengo con il suo personale.

In base al grado di partecipazione abbiamo individuato le loro aspettative nei confronti del cambiamento che sarà messo in atto a seguito delle iniziative organizzate. I giovani che vivono una condizione di limite educativo si aspettano un cambiamento in termini di un aumento delle probabilità di trovare un lavoro più facilmente e un'occupazione soddisfacente. Xenia si aspetta di avere una maggiore legittimità ad operare, notando un aumento della fiducia da parte dei suoi clienti e della comunità in cui opera, mentre l'Ente Cottolengo trarrà soddisfazione dal contributo a un progetto benefico, nel rispetto - tra le altre - delle finalità evangeliche dell'Opera.

Gli input sono strettamente correlati a questi stakeholder in quanto descrivono il contributo impiegato da questi per mettere in atto le iniziative. I giovani che non si possono permettere un'educazione sono i principali beneficiari delle attività attuate da Xenia, per cui il loro input è stato associato al tempo, ossia un valore non immediatamente identificabile.

I principali input, invece, provengono da Xenia attraverso le sue iniziative con/extra Cottolengo ossia:

- contributo di 2.250€, derivante dalle presenze dei PHI Hotels all'Ente Morale del Cottolengo;
- contributo di 800€ all'Università di Bologna;
- contributo di 5.000€ alla Fondazione dell'Istituto "Turismo e Cultura" della Regione Abruzzo;
- contributo di 500€ alla ASD Calcio del Comune di Guardiagrele;

e dal Cottolengo attraverso:

- l'impiego delle sue strutture ricettive poste per l'erogazione di formazione e istruzione;
- le risorse in termini di volontari che condividono questa giusta causa.

Tali input hanno dato luogo a degli output che si possono tradurre nelle seguenti iniziative:

- progetto "Un lavoro per la vita", di assistenza a famiglie in difficoltà attraverso un percorso di accompagnamento psicologico e con una formazione finalizzata all'inserimento lavorativo;
- riduzione del 18% della quota d'iscrizione per i partecipanti al corso "Data analysis and reporting for business travel intelligence" del Dipartimento di Statistica dell'Università di Bologna;
- compartecipazione a realizzare nella Regione Abruzzo una struttura di alta formazione per valorizzare territori, evitare la dispersione dei talenti e favorire lo sviluppo di nuove capacità e competenze;
- riduzione dei costi operativi della ASD Calcio e possibilità di investimento in strutture e strumenti adatti per condurre l'attività.

I soggetti che hanno maggiormente beneficiato delle attività sostenute da Xenia sono, appunto, le famiglie in difficoltà economiche e giovani in uno stato di povertà educativa; esse sono le categorie che hanno sperimentato il maggior cambiamento, e sulle quali è stato generato un impatto positivo. Per Xenia e per l'Ente del Cottolengo l'impatto è considerato residuale e per questo non preso in considerazione.

L'impatto positivo generato su questa categoria di stakeholder consiste nel riuscire ad ottenere e mantenere un impiego, riuscire ad acquisire nuove capacità e competenze grazie alla formazione acquisita e osservare un netto miglioramento delle condizioni di vita in generale. In particolare:

- attraverso il progetto "Un lavoro per la vita" in collaborazione con il Cottolengo, una famiglia può intraprendere un percorso psicologico e formativo per l'inserimento lavorativo riducendo le difficoltà economiche in cui si trova, migliorando lo stato mentale di alienazione in cui vive e accedendo stabilmente al mondo del lavoro;
- i partecipanti al percorso formativo dell'Università di Bologna potranno seguire un corso specializzante aumentando conoscenze e capacità;
- gli studenti dell'Istituto "Turismo e Cultura" avranno accesso a un corso di alta formazione che permetterà loro di acquisire gli strumenti necessari di valorizzazione e promozione dei propri talenti, per un ingresso nel mondo del lavoro in un contesto che necessita di riqualificazione, mentre i giovani dell'ASD calcio avranno la possibilità di fare dell'attività sportiva un mezzo di

socializzazione a tutela dei valori dell'inclusività, dello spirito di gruppo, della partecipazione ad attività della comunità locale.

8. Uno sguardo al futuro: gli obiettivi e le prossime iniziative

La congiuntura pandemica e le correlate fluttuazioni nell'occupazione alberghiera non ci hanno consentito di realizzare tutte le attività finalizzate a proporre ai Clienti di contribuire alle iniziative nel modo auspicato. Le attività per il 2022 sono già avviate, con un impegno che prevediamo via via più intenso.

La previsione della destinazione al Cottolengo-Piccola Casa della Divina Provvidenza del 20% degli utili netti di esercizio è di tipo statutaria; si tratta pertanto - di un'iniziativa a valere per ogni esercizio. Il target non è stato raggiunto nel 2021, con un contributo all'Ente che quindi ha avuto un'origine diversa rispetto alla generazione di margine.

L'accordo per la corresponsione di un contributo di 0,20€ per ogni presenza nei PHI Hotels ha validità dal 01 marzo 2020 al 28 febbraio 2022. A partire dal 1° marzo 2022 il rapporto tra Xenia e l'Ente Morale del Cottolengo continuerà con un nuovo accordo di più lunga durata (scadenza 31 dicembre 2027). L'accordo stabilisce anche la corresponsione di un nuovo contributo per ogni presenza presso i PHI Hotels: 0,30€ per ogni cliente che occupa una camera sulla base di una rendicontazione semestrale. Inoltre, Xenia promuoverà ai propri clienti PHI Hotels la possibilità di integrare la quota corrisposta da Xenia con 0,70 €, raggiungendo così, per gli aderenti, un contributo per presenza pari a 1,00€.

Le iniziative con attivazione a partire dal 2022 sono di seguito riportate:

Prima finalità - Accoglienza di indigenti, persone anziane sole, persone diversamente abili, persone bisognose in genere.

In primo luogo, si intende continuare a svolgere le iniziative svolte nell'anno 2021. Al contempo, ci si impegna ad avviare nuove Partnership con mense, opere di volontariato o associazioni locali in prossimità delle sedi Xenia e PHI Hotels.

Gli obiettivi di tali cooperazioni saranno:

- donare derrate alimentari, dalle eccedenze dei PHI Hotels;
- organizzare ogni quattro mesi la preparazione di un pasto solidale ("Oggi cucino io") con una modalità condivisa con l'associazione partner individuata;
- donare materiale di uso comune disponibile presso i PHI Hotels (es. asciugamani per rinnovo set, materassi, stoviglie, ecc.) in buono stato e puliti ma oggetto di sostituzione;
- contribuire a specifici progetti locali volti all'assistenza di disabili, anziani, senzatetto e minoranze, con un finanziamento di tipo occasionale a favore di iniziative finalizzate al miglioramento della loro qualità di vita;

- elargire un contributo per l'assistenza legale/professionale a persone non abbienti o in stato di necessità;
- social-housing, ossia la possibilità di offrire una casa in cui accogliere 3-6 mesi (o a più lungo termine) delle persone in difficoltà, sostenendole nel loro impegno di crescita e di indipendenza. A seconda dei casi, pertanto, potrebbe trattarsi sia di un ponte verso soluzioni abitative più stabili - come aiuto nei momenti di maggiore difficoltà - quanto di una soluzione alloggiativa definitiva;
- accoglienza notturna per persone senza fissa dimora;
- locazioni destinate a famiglie con difficoltà economiche, a prezzi inferiori a quelli di mercato.

Seconda finalità - Assistenza sanitaria di persone indigenti.

L'impegno è alla partecipazione ad eventi no profit quali, ad esempio, cene di beneficenza o charity running, fisicamente o monetariamente, in base al tipo di evento, di natura occasionale.

Inoltre, per la seconda finalità di beneficio comune, in aggiunta alle iniziative intraprese Xenia si impegna a creare nuove Partnership con associazioni di volontariato o associazioni locali prossime alle sedi di Xenia e dei PHI Hotels.

Gli obiettivi di tali cooperazioni consistono:

- nel contribuire a specifici progetti di assistenza a disabili, anziani, senzatetto e minoranze, mediante un finanziamento di tipo occasionale di iniziative inerenti al tema della salute e/o al miglioramento della qualità di vita;
- nell'elargire un contributo per l'assistenza sanitaria a Persone non abbienti o in stato di necessità.

Inoltre, Xenia si impegna a perseguire con il Cottolengo le iniziative finalizzate a garantire:

- cure sanitarie ambulatoriali per malaria, tifo, epatite, persone indigenti a Gatunga, Kenya;
- cure sanitarie infermieristiche ambulatoriali a persona senza fissa dimora, presso l'ambulatorio "Granetti" a Torino.

Terza finalità - Scolarizzazione ed erogazione di formazione a chiunque si trovi in condizione di povertà educativa.

L'obiettivo è partecipare ad eventi no profit a sostegno di iniziative formative, come cene di beneficenza o charity running, contribuendo fisicamente o attraverso una donazione monetaria, in base al tipo di evento, di natura occasionale.

Inoltre, Xenia si impegna a sostenere il Cottolengo:

- nelle iniziative a favore delle scuole dell'infanzia e primaria Cottolengo per bambine/i in condizioni di estrema povertà educativa nello slum Vingunguti, periferia di Dar Es Salam, Tanzania;

- nelle iniziative di assistenza educativa e scolare a bambini e adolescenti con disabilità nelle diverse scuole cottolenghine in Italia;
- nelle evoluzioni del citato progetto "Un lavoro per la vita".

Infine, Xenia conferma l'impegno a sostegno delle attività inerenti al progetto educativo definito con l'Istituto Tecnico Superiore "Turismo e Cultura" della Regione Abruzzo.

Per tutte e tre le finalità di beneficio comune, il commitment è anche nel senso dell'attivazione di nuove partnership con associazioni volontarie/locali in prossimità delle sedi di Xenia e dei PHI Hotels per la partecipazione anche a nuove iniziative di responsabilità sociale a sostegno degli SDGs.

GRI Content Index

Disclosure GRI Standards		Paragrafo di riferimento	Note / Omissioni
GRI 102-1	Nome dell'organizzazione	La nostra identità - Chi siamo	
GRI 102-2	Attività, marchi, prodotti e servizi	La nostra identità - Chi siamo	
GRI 102-3	Luogo della sede principale	Dove siamo presenti	
GRI 102-4	Luogo delle attività	Dove siamo presenti	
GRI 102-5	Proprietà e forma giuridica	Il Gruppo La Governance	
GRI 102-6	Mercati serviti	La nostra identità - Chi siamo Dove siamo presenti	
GRI 102-7	Dimensione dell'organizzazione	I numeri del 2021 - I nostri collaboratori	La Società rendiconta il numero totale dei dipendenti.
GRI 102-8	Informazioni sui dipendenti e gli altri lavoratori	I numeri del 2021 - I nostri collaboratori	
GRI 102-9	Modifiche significative all'organizzazione e alla sua catena di fornitura	I numeri del 2021 - La catena di fornitura	
GRI 102-14	Dichiarazione di un Alto Dirigente	Lettera agli Stakeholder	
GRI 102-16	Valori, principi, standard e norme di comportamento	Mission, Vision, Valori	
GRI 102-18	Struttura della governance	La Governance Comitato Benefit	
GRI 102-19	Delega dell'autorità	La Governance	
GRI 102-20	Responsabilità a livello esecutivo per temi economici, ambientali, e sociali	La Governance	
GRI 102-21	Consultazione degli stakeholder su temi economici, ambientali, e sociali	Il coinvolgimento degli Stakeholder	
GRI 102-22	Composizione del massimo organo di governo e relativi comitati	La Governance	La Società rendiconta la composizione del massimo organo di governo e comitati in base a ruolo esecutivo, numero di ciascuna altra posizione ricoperta e impegni significativi individuali.
GRI 102-23	Presidente del massimo organo di governo	L'organizzazione	
GRI 102-24	Nomina e selezione del massimo organo di governo	La Governance	La Società rendiconta i processi di nomina e selezione per il massimo organo di governo e relativi comitati.
GRI 102-25	Conflitti di interessi	Mission, Vision, Valori - Il Codice Etico	

Disclosure GRI Standards		Paragrafo di riferimento	Note / Omissioni
GRI 102-26	Ruolo del massimo organo di governo nello stabilire finalità, valori, e strategie	La Governance Il percorso di Xenia verso le finalità di beneficio comune	
GRI 102-29	Identificazione e gestione degli impatti economici, ambientali e sociali	Il percorso di Xenia verso le finalità di beneficio comune Il coinvolgimento degli stakeholder	
GRI 102-31	Riesame dei temi economici, ambientali, e sociali		
GRI 102-32	Ruolo del massimo organo di governo nel reporting di sostenibilità	La Governance Comitato Benefit	
GRI 102-33	Comunicazione delle criticità	La Governance - Whistleblowing	
GRI 102-34	Natura e numero totale delle criticità	La Governance - Whistleblowing	La Società rendiconta il sistema utilizzato per affrontare e risolvere le criticità.
GRI 102-40	Elenco dei gruppi di stakeholder	Il coinvolgimento degli Stakeholder	
GRI 102-41	Accordi di contrattazione collettiva	I numeri del 2021 - I nostri collaboratori	
GRI 102-42	Individuazione e selezione degli stakeholder	Il coinvolgimento degli Stakeholder L'impatto generato finalità 1 - 2 - 3	
GRI 102-43	Modalità di coinvolgimento degli stakeholder	Il coinvolgimento degli Stakeholder L'impatto generato finalità 1 - 2 - 3	La Società rendiconta le modalità di coinvolgimento degli stakeholder.
GRI 102-44	Temi e criticità chiave sollevati	Il coinvolgimento degli Stakeholder L'impatto generato finalità 1 - 2 - 3	
GRI 102-45	Soggetti inclusi nel bilancio consolidato	Chi Siamo - La nostra identità Il Gruppo	
GRI 102-46	Definizione del contenuto del report e perimetri dei temi	La Nota Metodologica	
GRI 103-1-2-3	Modalità di gestione	Il percorso di Xenia verso le finalità di beneficio comune Prima finalità di beneficio comune: accoglienza Seconda finalità di beneficio comune: assistenza sanitaria Terza finalità di beneficio comune: educazione e scolarizzazione	
GRI 204-1	Proporzione di spesa verso fornitori locali	I numeri 2021 - La catena di fornitura	

Disclosure GRI Standards		Paragrafo di riferimento	Note / Omissioni
GRI 302-1	Energia consumata all'interno dell'organizzazione	I numeri del 2021 - L'Ambiente	Per il primo anno la società non rendiconta il consumo di carburante per la sua flotta auto.
GRI 303-3	Prelievi idrici	I numeri del 2021 - L'Ambiente	La Società per questo primo anno di rendicontazione rendiconta il quantitativo totale dei prelievi idrici da aree a stress idrico. Inoltre, la Società non riporta l'indicazione dei dati dei prelievi idrici per tipologia di acque come richiesto dalla disclosure GRI 303-3.
GRI 305-1	Emissioni dirette di GHG	I numeri del 2021 - L'Ambiente	La Società per questo primo anno di rendicontazione, riporta il dato sulle le emissioni dirette di GHG limitatamente al gas CO ₂ .
GRI 305-2	Emissioni indirette di GHG da consumi energetici	I numeri del 2021 - L'Ambiente	
GRI 306-3	Rifiuti prodotti	I numeri del 2021 - L'Ambiente	
GRI 401-1	Nuove assunzioni e turnover	I numeri del 2021 - I nostri collaboratori	
GRI 403-9	Infortuni sul lavoro	I numeri del 2021 - I nostri collaboratori	La Società rendiconta il numero e il tasso di infortuni sul lavoro registrabili relativi ai dipendenti.
GRI 404-1	Ore medie di formazione annua per dipendente	I numeri del 2021 - I nostri collaboratori	
GRI 405-1	Percentuale di dipendenti per ciascuna delle seguenti categorie di diversità: genere, fascia di età, altri indicatori	La Governance I numeri del 2021 - I nostri collaboratori	
GRI 405-2	Rapporto dello stipendio base e retribuzione delle donne rispetto agli uomini	I numeri del 2021 - I nostri collaboratori	

Allegati

i. Piano di gestione beneficio comune - prima finalità di beneficio comune

Finalità di Beneficio Comune 1	<i>Accoglienza di indigenti, persone anziane sole, persone diversamente abili, persone bisognose in genere.</i>	Destinatario	Territorio e comunità locale
Obiettivo/i specifico/i	Favorire l'accoglienza delle persone più bisognose e fragili presso le strutture ricettive dell'Ente Cottolengo.	Responsabile	Comitato Benefit
KPI per il monitoraggio annuale dei risultati	<ul style="list-style-type: none">- # presenze c/o i PHI Hotels che hanno dato luogo all'erogazione del relativo contributo. (Misura del contributo).- € stanziati/erogati per accoglienza indigenti presso le strutture dell'Ente Cottolengo (sia attraverso il contributo derivante dalle presenze c/o PHI hotels che attraverso il contributo derivante dalla donazione di quota degli utili. (Quantificazione del contributo).- # persone (indigenti, anziani o diversamente abili) che sono state accolte presso la struttura del Cottolengo grazie al contributo erogato da Xenia. (Effetto del contributo).	Risorse necessarie	<ul style="list-style-type: none">- Contributo economico rivolto al Cottolengo per ogni ospite nei PHI Hotels.- Generazione di un utile d'esercizio.- Riferimento Casa Roma: attività di consulenza per la progettazione e la comunicazione del progetto.- Identificazione e valorizzazione dei servizi di management ed operativi gestiti da Xenia per tutto il progetto benefit.

<p align="center">Iniziative avviate/da avviare entro la fine dell'anno 2021</p>	<p align="center">Impatto generato</p>
<p>- Contributo 120.298,66 € stanziati per il progetto Casa Roma.</p>	<p>- Miglioramento delle condizioni di vita delle persone con difficoltà economiche del territorio. - Favorire l'integrazione sociale e il senso di appartenenza degli indigenti nella comunità.</p>
<p align="center">Iniziative da svolgere in partnership con il Cottolengo</p>	<p align="center">Indicatore di impatto / Proxy finanziaria</p>
<p>- Residenza assistenziale per persone adulte con disabilità a Biella. - Residenza assistenziale per anziani/e indigenti a Torino. - Mensa calda Cottolengo dal lunedì al sabato per persone senza fissa dimora, a Torino. - Iniziativa per Casa Roma (il riferimento è al supporto alla Progettazione, coinvolgimento professionisti della comunicazione ecc.).</p>	<p>- # Soggetti indigenti accolti e sostenuti (es. persone accolte, famiglie aiutate, pasti erogati, ...).</p>
<p align="center">Target al 31/12/2022</p>	<p align="center">SDGs correlati</p>
<p>- Destinazione del 20% degli utili di esercizio alle iniziative che Xenia si è posta per le sue finalità di beneficio comune - Destinazione di 0,30€ per ogni presenza nei PHI Hotels a supporto delle iniziative per le finalità di beneficio comune. - Integrazione di 0,70€ da parte dei clienti dei PHI Hotels che sosterranno le iniziative di beneficio comune.</p>	 <p>The image shows four Sustainable Development Goals (SDGs) icons arranged in a 2x2 grid. Top-left: SDG 1 'NO POVERTY' with a red background and white icons of a family. Top-right: SDG 10 'REDUCED INEQUALITIES' with a pink background and white icons of a balance scale. Bottom-left: SDG 11 'SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES' with an orange background and white icons of buildings. Bottom-right: SDG 17 'PARTNERSHIPS FOR THE GOALS' with a dark blue background and white icons of interlocking circles.</p>

Possibili nuove iniziative a partire dal 2022

Rinnovo Accordo fino al 31/12/2027 per le erogazioni liberali a sostegno delle attività del Cottolengo-Piccola Casa della Divina Provvidenza: il riferimento è all'implementazione dell'accordo con la promozione dell'iniziativa presso gli Ospiti dei PHI Hotels i quali potranno integrare il contributo devoluto da Xenia (0,30€ per presenza per pernottamento) con un proprio contributo di 0,70€ (per presenza per pernottamento).

Partnership con mense, opere di volontariato o associazioni locali di prossimità alle sedi Xenia e PHI Hotels.

Gli obiettivi della cooperazione sono:

- donare derrate alimentari, dalle eccedenze dei PHI Hotels;
- organizzare ogni quattro mesi la preparazione di un pasto solidale ("Oggi cucino io") con una modalità condivisa con l'associazione partner individuata;
- donare materiale di uso comune disponibile presso i PHI Hotels (es. asciugamani per rinnovo set, materassi, stoviglie, ecc.) in buono stato e puliti ma oggetto di sostituzione;
- contribuire a specifici progetti locali volti all'assistenza di disabili, anziani, senzatetto e minoranze, con un finanziamento di tipo occasionale a favore di iniziative finalizzate al miglioramento della loro qualità di vita;
- elargire un contributo per l'assistenza legale/professionale a persone non abbienti o in stato di necessità;
- il social-housing, ossia la possibilità di offrire una casa in cui accogliere 3-6 mesi (o a più lungo termine) delle persone in difficoltà, sostenendole nel loro impegno di crescita e di indipendenza. A seconda dei casi, pertanto, potrebbe trattarsi sia di un ponte verso soluzioni abitative più stabili - come aiuto nei momenti di maggiore difficoltà - quanto di una soluzione alloggiativa definitiva;
- l'accoglienza notturna per persone senza fissa dimora;
- locazioni destinate a famiglie con difficoltà economiche, a prezzi inferiori a quelli di mercato.

Iniziative a titolo di esempio per possibili sviluppi futuri

Partnership con opere di volontariato o associazioni locali di prossimità alle sedi Xenia e PHI Hotels per promuovere nuove iniziative di responsabilità sociale a sostegno degli SDGs.

ii. Piano di gestione beneficio comune - seconda finalità di beneficio comune

Finalità di Beneficio Comune 2	<i>Assistenza sanitaria di persone indigenti.</i>
---------------------------------------	---

Destinatario
Territorio e comunità locale

Obiettivo/i specifico/i
-Favorire/Contribuire all'erogazione di prestazioni ed iniziative finalizzate alla promozione, alla prevenzione o alla cura della salute di persone indigenti.

Responsabile
Comitato Benefit

KPI per il monitoraggio annuale dei risultati
- # Indigenti assistiti presso strutture sanitarie dell'Ente Cottolengo.

Risorse necessarie
- Contributo economico rivolto al Cottolengo per ogni ospite nei PHI Hotels. - Generazione di un utile d'esercizio.

Iniziative avviate/da avviare entro la fine dell'anno 2021

- Partecipazione a un'iniziativa di PMG Italia S.p.A. SB per la dotazione al Comune di Guardigrele di un veicolo attrezzato e a servizio delle persone con difficoltà motorie (3.000€).
- Contributo di 11.524€ derivante dalle presenze negli alberghi a marchio PHI Hotels all'Ente del Cottolengo per assistere gli indigenti presso le sue strutture.

Impatto generato

- Miglioramento della salute della persona.

Iniziative da svolgere in partnership con il Cottolengo

- Cure sanitarie infermieristiche ambulatoriali a persona senza fissi dimora, presso l'ambulatorio "Granetti" a Torino.
- Cure sanitarie ambulatoriali per tifo, epatite per persone indigenti a Gatunga, Kenya.

Indicatore di impatto / Proxy finanziaria

- # Persone a cui si è data assistenza sanitaria e cura.
- numero di prestazioni erogate ed evitate al sistema sanitario nazionale.
- € risparmiati per le cure e assistenze sanitarie fornite.
- Indicatori specifici sui test/visite e/o altro da definire.

Target al 31/12/2022

- Destinazione del 20% degli utili di esercizio alle iniziative che Xenia si è posta per le sue finalità di beneficio comune
- Destinazione di 0,30€ per ogni presenza nei PHI Hotels a supporto delle iniziative per le finalità di beneficio comune.
- Integrazione di 0,70€ da parte dei clienti dei PHI Hotels che sosterranno le iniziative di beneficio comune.

SDGs correlati



Possibili nuove iniziative a partire dal 2022

Rinnovo Accordo fino al 31/12/2027 per le erogazioni liberali a sostegno delle attività del Cottolengo-Piccola Casa della Divina Provvidenza: il riferimento è all'implementazione dell'accordo con la promozione dell'iniziativa presso gli Ospiti dei PHI Hotels i quali potranno integrare il contributo devoluto da Xenia (0,30€ per presenza per pernottamento) con un proprio contributo di 0,70€ (per presenza per pernottamento).

Partecipazione a eventi no profit volti alla donazione quali, ad esempio, cene di beneficenza o charity running (partecipando fisicamente o monetariamente, in base al tipo di evento, di natura occasionale).

Partnership con opere di volontariato o associazioni locali di prossimità alle sedi Xenia e PHI Hotels.

Gli obiettivi di cooperazione sono:

- contribuire a specifici progetti locali volti all'assistenza di disabili, anziani, senzatetto e minoranze, con un finanziamento di tipo occasionale a favore di iniziative inerenti al tema della salute e/o finalizzate al miglioramento della loro qualità di vita;
- elargire un contributo per l'assistenza sanitaria a Persone non abbienti o in stato di necessità.

Iniziative a titolo di esempio per possibili sviluppi futuri

Partnership con opere di volontariato o associazioni locali di prossimità alle sedi Xenia e PHI Hotels per promuovere nuove iniziative di responsabilità sociale a sostegno degli SDGs.

iii. Piano di gestione beneficio comune - terza finalità di beneficio comune

Finalità di Beneficio Comune 3	<i>Scolarizzazione ed erogazione di formazione a chiunque si trovi in condizione di povertà educativa.</i>	Destinatario Territorio e comunità locale
Obiettivo/i specifico/i - Favorire la riduzione della povertà educativa.		Responsabile Comitato Benefit
KPI per il monitoraggio annuale dei risultati - # Giovani suddivisi per genere, età e nazionalità che sono stati coinvolti nelle iniziative sociali. - # Progetti culturali/sociali promossi. - # Incapienti formati.		Risorse necessarie - Contributo economico rivolto al Cottolengo per ogni ospite nei PHI Hotels. - Generazione di un utile d'esercizio.
Iniziative avviate/da avviare entro la fine dell'anno 2021 - Contributo di 2.250€ derivante dalle presenze negli alberghi a marchio PHI Hotels all'Ente del Cottolengo per favorire la riduzione di povertà educativa. - Contributo per persone svantaggiate che partecipano ad un percorso di riqualificazione professionale frequentando il corso di "Data Analysis and reporting for business travel intelligence" presso l'Università di Bologna (800€). - Adesione al costituendo Istituto Tecnico Superiore "Turismo e Cultura" della Regione Abruzzo (5.000€). - Contributo alla ASD Calcio Locale (500€).		Impatto generato - Ottenere e mantenere un impiego. - Nuove capacità e competenze acquisite grazie alla formazione erogata. - Miglioramento della qualità della vita.

Iniziative da svolgere in partnership con il Cottolengo

- Scuola dell'infanzia e primaria Cottolengo per bambine/i in condizioni di estrema povertà educativa nello slam Vingunguti, periferia di Dar Es Salam, Tanzania.
- Assistenza educativa e scolare a bambini e adolescenti con disabilità nelle diverse scuole del Cottolengo in Italia.
- Progetto "Un lavoro per la vita".

Indicatore di impatto / Proxy finanziaria

- # Persone reinserite nella vita lavorativa grazie alle competenze apprese. (borsa lavoro/studio)
- # Persone istruite/formate

Target al 31/12/2022

- Destinazione del 20% degli utili di esercizio alle iniziative che Xenia si è posta per le sue finalità di beneficio comune.
- Destinazione di 0,30€ per ogni presenza-pernottamento nei PHI Hotels a supporto delle iniziative per le finalità di beneficio comune.
- Integrazione di 0,70€ da parte dei clienti dei PHI Hotels che sosterranno le iniziative di beneficio comune.

Possibili nuove iniziative a partire dal 2022

- Partecipazione ad eventi no profit in tema di sostegno all'attività educativa (es. cene di beneficenza o charity running); la partecipazione potrebbe essere fisica e/o con donazione monetaria, in base al tipo di evento, di natura occasionale.

SDGs correlati



Iniziative a titolo di esempio per possibili sviluppi futuri

Partnership con opere di volontariato o associazioni locali di prossimità alle sedi Xenia e PHI Hotels per promuovere nuove iniziative di responsabilità sociale a sostegno degli SDGs.

