



RELAZIONE FINANZIARIA
SEMESTRALE
AL 30 GIUGNO 2022

Xenia S.p.A. Società Benefit

Sede:

Via Gramsci, 79 - 66016
GUARDIAGRELE (CH)

Capitale sociale euro 1.200.000,00 i.v.

RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2022

Premessa	1
Informazioni generali	1
Altri fatti di rilievo del periodo	4
Relazione intermedia sulla gestione al 30 giugno 2022	
Highlights	5
Andamento economico	6
Bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2022	
Situazione patrimoniale-finanziaria al 30 giugno 2022	7
Conto economico semestrale (periodo 01 gennaio 2022 - 30 giugno 2022)	9
Prospetto delle variazioni di patrimonio netto	10
Rendiconto finanziario	11
Note al Bilancio semestrale abbreviato	12
Relazione della Società di Revisione sulla revisione contabile limitata del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2022	

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PresidenteErcolino Ranieri

Amministratore delegatoErcolino Ranieri

ConsiglieriMaria Di Rosato
Ennio Amendola
Mauro Cencioni
Ermando Bozza
Giulio Caso
Marcello Valenti

COLLEGIO SINDACALE

PresidenteVenanzio Paciocco

Sindaci effettiviAntonio Ianieri
Francesco Cancelli

ORGANISMO DI VIGILANZA

PresidenteLuigi Pecorario

ComponentiFrancesco De Luca
Marco Giuliani

COMITATO BENEFIT

ComponentiMadre Elda Pezzuto
Katia Scannavini
Anna Cogo
Alberto Santoro
Fabrizio Garavaglia

Premessa

La Relazione finanziaria periodica al 30 giugno 2022 comprende:

- la Relazione intermedia sulla gestione;
- il Bilancio semestrale abbreviato.

I criteri e i principi contabili adottati sono omogenei a quelli utilizzati in sede di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 ai quali si rimanda. In particolare, è stato applicato il principio contabile intermedio IAS 34 "Bilanci Intermedi".

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

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

Si segnala inoltre che la sezione "Evoluzione prevedibile della gestione per l'esercizio 2022" contiene dichiarazioni previsionali riguardanti intenzioni, convinzioni o attuali aspettative della Società in relazione ai risultati economico-finanziari e ad altri aspetti delle attività e delle strategie. Il lettore della presente Relazione finanziaria semestrale non deve porre un indebito affidamento su tali dichiarazioni previsionali in quanto i risultati consuntivi potrebbero differire significativamente da quelli contenuti in dette previsioni come conseguenza di rischi e incertezze dipendenti da molteplici fattori, la maggior parte dei quali è al di fuori della sfera di controllo della Società.

Informazioni generali

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 (Chieti). Xenia, inoltre, detiene: (i) una branch a Tirana (Albania); (ii) una controllata di diritto inglese

con sede a Londra, denominata Xenia International Ltd; (iii) una controllata di diritto svizzero con sede a Lugano, denominata PHI Hotellier Suisse SA e (iv) un'impresa sociale partecipata con sede a Torino denominata Panfilia Impresa Sociale Srl (costituita con la Piccola Casa Della Divina Provvidenza - Cottolengo).

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

Il presente bilancio intermedio semestrale al 30 giugno 2022 è stato predisposto dal Consiglio di Amministrazione che lo ha approvato in data 5 agosto 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.

Altri fatti di rilievo del periodo

È in fase di organizzazione il nuovo servizio della società denominato Logos Hotel Advisory che è stato presentato ad un primo segmento di potenziali interessati e che ha lo scopo di assistere con un supporto professionale le Strutture Alberghiere e i loro Consulenti in caso di operazioni straordinarie. Dal prossimo mese di settembre 2022 il team sarà completato e i servizi avviati e presentati ai potenziali Clienti.

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE AL 30 GIUGNO 2022

Highlights

Il primo semestre 2022, con l'eccezione dei mesi di gennaio e febbraio, ha invertito il trend negativo dovuto alla Pandemia da Covid-19. L'inizio del Conflitto Russo-Ucraino avrà ripercussioni sul settore turistico ma - al momento - non ha fatto registrare particolari incidenze. La società e i suoi business non hanno diretti coinvolgimenti con le aree in guerra. Tuttavia i rincari dell'energia e delle materie prime - iniziati comunque prima dell'invasione Russa in Ucraina - hanno determinato un incremento significativo dei costi di gestione nel segmento ospitalità. Anche l'inflazione minaccia la ripresa turistica per quanto le previsioni per il periodo estivo e per la prima parte dell'autunno fanno pensare ad una sostanziale tenuta del trend positivo.

Da giugno 2022 si sta osservando una crescita importante di contagi da Covid-19. Alla data di redazione del presente documento i numeri della Pandemia sono tornati a crescere, ma la situazione è gestita con una acquisita modalità da *era pandemica* più che da emergenza. Ciò non è sufficiente per affermare che la nuova ondata di Covid-19 sarà ininfluenza sul business alberghiero e dei viaggi in generale, ma è evidente che si sta via via definendo un contesto di nuova normalità Pandemica all'interno del quale è diventato normale anche viaggiare.

L'inflazione e la previsione di una possibile recessione nel prossimo futuro, rappresentano le due variabili da osservare con attenzione. Allo stato attuale però, anche in base ai segnali di mercato, è probabile che per l'esercizio 2022 siano confermate le previsioni di budget.

Il 15 luglio 2022 è entrato definitivamente in vigore il Nuovo Codice della Crisi d'Impresa che impone nuovi parametri nel sistema di controllo interno. La società ha già implementato le funzioni a presidio di tali prescrizioni normative. A tal proposito non si rilevano al momento Indicatori anomali meritevoli di particolari attenzioni ad eccezione dell'elemento finanziario rappresentato dalla Garanzia prestata al Cliente Ferservizi S.p.A. dopo la revoca della possibilità di operare del precedente Garante City Insurance avvenuto lo scorso mese di settembre 2021. Il versamento in contanti di Euro 3,15 milioni

per ricostituire la Garanzia, dato il rifiuto del Beneficiario di accettare gli altri Fideiussori proposti, ha influenzato negativamente la gestione finanziaria. Sono comunque in corso dei confronti con il Beneficiario affinché rivaluti i propri dinieghi specie quelli verso Garanti di primaria importanza

Andamento economico

Ricavi

I ricavi di Xenia del primo semestre 2022 ammontano a Euro 20,9 milioni, in aumento del 53,3% rispetto all'analogo periodo del 2021 (Euro 13,7 milioni).

L'analisi dei ricavi totali del periodo ripartiti per linea di business in confronto al primo semestre e il secondo trimestre 2021 è la seguente:

migliaia di euro	H1 2022	H1 2021	Δ	Δ%	Q2 2022	Q2 2021	Δ	Δ%
Crew accommodation	16.755	12.214	4.541	+37,2%	9.329	6.066	3.263	+53,8%
Hôtellerie	3.935	1.089	2.846	>100%	2.896	730	2.166	>100%
Distribuzione GDS	209	75	134	>100%	135	52	83	>100%
Altri ricavi non operativi	32	66	-35	-52,6%	8	144	-136	-94,1%
Totale Ricavi	20.931	13.445	7.486	+55,7%	12.368	6.992	5.377	+76,9%

EBITDA

L'EBITDA di Xenia del primo semestre 2022 è positivo per circa Euro 1.350 mila, in deciso miglioramento rispetto all'analogo periodo del 2021 (negativo per Euro 683 mila).

L'analisi dell'EBITDA del periodo ripartito per linea di business in confronto al primo semestre e il secondo trimestre 2021 è la seguente:

migliaia di euro	H1 2022	H1 2021	Δ	Δ%	Q2 2022	Q2 2021	Δ	Δ%
Crew accommodation	1.853	1.126	727	+64,6%	1.085	824	261	+31,7%
Hôtellerie	-480	-1.505	1.025	+68,1%	311	-752	1.063	>100%
Distribuzione GDS	11	-2	13	>100%	16	5	10	>100%
EBITDA	1.384	-381	1.765	>100%	1.412	78	1.335	>100%

BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2022

Situazione patrimoniale-finanziaria al 30 giugno 2022

ATTIVITÀ	30/06/2022	31/12/2021
Immobilizzazioni Materiali	11.249.163	11.277.024
Diritti d'uso su Locazioni di rami d'azienda IFRS 16	8.360.247	8.873.494
Avviamento	1.403.897	1.403.897
Altre Immobilizzazioni Immateriali	31.034	43.477
Partecipazioni	118.077	118.077
Crediti verso controllate	210.000	200.000
Imposte differite attive	166.345	252.906
Altre attività non correnti	6.064	6.064
Totale Attività non correnti	21.544.826	22.174.939
Rimanenze	81.775	70.857
Crediti commerciali	10.710.724	8.748.556
Crediti tributari	1.293.155	1.013.957
Altre attività correnti	3.620.809	924.847
Disponibilità liquide	4.112.821	5.774.102
Totale Attività correnti	19.819.284	16.532.318
TOTALE ATTIVITÀ	41.364.110	38.707.257

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	30/06/2022	31/12/2021
<i>Patrimonio netto</i>		
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	-117.819
Riserva da rideterminazione IAS 16	1.313.882	1.313.882
Altre riserve	-160.070	-160.422
Perdite esercizi precedenti	-970.807	-649.234
Utile (Perdita) di periodo	330.491	-321.573
Patrimonio Netto	1.974.128	1.643.285
<i>Passività non correnti</i>		
Fondo Trattamento di fine rapporto	811.101	762.599
Fondo rischi e oneri	18.260	18.260
Debiti finanziari verso istituti di credito	4.662.648	4.662.648
Debiti finanziari per rent to buy	5.454.817	5.455.093
Debiti finanziari per affitti di ramo d'azienda IFRS16	6.510.365	6.499.905
Altri debiti finanziari	560.000	569.753
Debiti tributari	79.322	80.639
Imposte differite passive	528.878	528.878
Altre passività non correnti	421.511	434.635
Totale Passività non correnti	19.046.902	19.012.410
<i>Passività correnti</i>		
Debiti commerciali	16.906.145	13.914.851
Debiti finanziari verso istituti di credito	1.077.033	1.234.323
Debiti finanziari per rent to buy	47.072	93.026
Debiti finanziari per affitti di ramo d'azienda IFRS16	575.875	1.030.296
Altri debiti finanziari	214.247	310.247
Debiti tributari	216.415	232.506
Altre passività correnti	1.306.294	1.236.313
Totale Passività correnti	20.343.081	18.051.562
TOTALE PASSIVITÀ	41.364.110	38.707.257

Conto economico semestrale (periodo 1/01/2022 - 30/06/2022)

CONTO ECONOMICO	H1 2022	H1 2021
Ricavi delle vendite	20.898.601	13.174.903
Altri ricavi e proventi operativi	32.308	269.687
Ricavi totali	20.930.909	13.444.590
Acquisti di materie prime e materiali vari	423.300	397.906
Variatione delle rimanenze di materie prime	-10.919	22.847
Costi per servizi	16.811.246	11.585.721
Costi per il personale	2.028.183	1.624.963
Ammortamenti	787.872	315.597
Altri costi operativi	295.669	193.751
Costi operativi	20.335.351	14.140.784
Risultato operativo	595.558	-696.194
Oneri finanziari	-159.740	-147.823
Proventi finanziari	110	9.247
Utili/perdite derivanti da transazioni in valuta estera	-349	3
Risultato prima delle imposte	435.579	-834.768
Imposte	-105.088	144.210
Utile (perdita) di periodo	330.491	-690.558

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	Riserva da rideterminazione IAS 16	Altre riserve	Perdite esercizi precedenti	Utile (Perdita) di periodo	Patrimonio netto
01/01/2021	1.200.000	378.450	-64.414	606.433	-200.618	-	-649.443	1.270.408
Risultato complessivo dell'esercizio								
Allocazione del risultato del precedente esercizio						-649.443	649.443	-
Incremento rideterminazione del valore IAS 16 al netto dell'effetto fiscale				321.345				321.345
Utile/perdita del periodo							-690.558	-690.558
Totale risultato complessivo del periodo	-	-	-	321.345	-	-649.443	-41.115	-369.213
30/06/2021	1.200.000	378.450	-64.414	927.778	-200.618	-649.443	-690.558	901.195
Risultato complessivo dell'esercizio								
Allocazione del risultato del precedente esercizio						-321.573	321.573	-
Altre movimentazioni					352			352
Utile/perdita del periodo							330.491	330.491
Totale risultato complessivo del periodo	-	-	-	-	352	-321.573	652.063	330.843
30/06/2022	1.200.000	378.450	-117.819	1.313.882	-160.070	-970.807	330.491	1.974.128

Rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO	H1 2022	H1 2021
Flusso monetario dell'attività operativa		
Utile (Perdita) di periodo	330.491	-690.558
Ammortamenti e svalutazioni/rivalutazioni:	787.872	315.597
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali</i>	775.428	299.821
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali</i>	12.443	15.776
Proventi finanziari	-110	-9.247
Imposte sul reddito (escluse imposte anticipate/differite)	18.526	-
Oneri finanziari	159.740	147.823
Variazione delle imposte differite attive	86.562	-167.925
Variazione delle imposte differite passive	-	152.370
Subtotale flusso monetario dell'attività operativa	1.383.080	-251.940
Variazione dei crediti commerciali	-1.962.168	-21.538
Variazione delle rimanenze	-10.919	22.847
Variazione nei debiti commerciali	2.991.294	806.229
Variazione nei crediti diversi	-2.986.163	-328.613
Variazione nei debiti diversi	31.926	979.395
Variazione nel Fondo TFR	48.502	69.502
Totale flusso dell'attività operativa	-504.448	1.275.883
(Oneri) proventi finanziari (pagati) incassati	-159.630	-138.576
Imposte (pagate) incassate	-18.526	-
Flusso netto dell'attività operativa	-664.077	1.137.307
Flusso monetario derivante dall'attività di investimento		
Acquisizione di immobilizzazioni materiali	-177.327	-432.730
Incrementi (decrementi) immobilizzazioni materiali IFRS 16	-56.993	-3.939.830
Acquisizione di brevetti marchi e altre imm. immateriali	-	-703.897
Variazione nelle partecipazioni	-	-103.211
Variazione nelle attività finanziarie	-10.000	-
Totale flusso derivante dall'attività di investimento	-244.321	-5.179.667
Flusso monetario derivante dall'attività di finanziamento		
Accensione (rimborsi) debiti verso banche	-157.290	-200.502
Accensione (rimborsi) altri finanziamenti	-105.752	-
Accensione (rimborsi) debiti Rent to buy	-46.232	-
Accensione (rimborsi) debiti finanziario per IFRS16	-443.961	3.103.432
Incremento (riduzione) dei mezzi propri	352	321.345
Totale flusso derivante dall'attività di finanziamento	-752.883	3.224.274
Variazione delle disp. liquide e dei mezzi equivalenti	-1.661.281	-818.086
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziale	5.774.102	4.700.535
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finale	4.112.821	3.882.449

Note illustrative al bilancio semestrale abbreviato

Principi contabili e criteri di rilevazione

Il Bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2022, che comprende la Situazione patrimoniale-finanziaria, il Conto economico, il Rendiconto finanziario, il Prospetto delle variazioni di patrimonio netto e le Note al bilancio semestrale abbreviato, è redatto sulla base dei criteri di rilevazione e misurazione previsti dagli IFRS1 adottati dall'Unione Europea, già applicati per la redazione del bilancio annuale al 31 dicembre 2021. Si è fatto riferimento, in particolare, alle indicazioni fornite dal principio contabile internazionale IAS 34 "Bilanci Intermedi".

I criteri utilizzati per la redazione del Bilancio semestrale abbreviato sono i medesimi di quelli utilizzati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 (IAS/IFRS), ai quali si rinvia.

Base di preparazione

Il presente Bilancio semestrale al 30 giugno 2022:

- 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.

¹ A seguito di un'analisi in termini costi-benefici da parte della funzione Amministrazione e Finanza, la redazione del bilancio semestrale abbreviato non tiene conto degli effetti attuariali ex IAS 19R.

Forma e contenuto dei prospetti contabili

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

- La Situazione patrimoniale-finanziaria al 30 giugno 2022 è presentata a sezioni contrapposte con separata indicazione delle attività, delle passività e del patrimonio netto. A loro volta, le attività e le passività sono esposte, sulla base della loro classificazione, in correnti, non correnti e destinate alla vendita. La stessa riporta i dati comparativi al 31 dicembre 2021.
- Le componenti dell'utile/della perdita di periodo 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 Prospetto delle variazioni di patrimonio netto è presentato con evidenza separata del risultato di periodo e di ogni provento e onere non transitato a conto economico, ma imputato direttamente a patrimonio netto sulla base di specifici principi contabili di riferimento.
- Il Rendiconto finanziario viene rappresentato secondo il metodo indiretto per la determinazione dei flussi finanziari derivanti dall'attività operativa. Con tale metodo, il risultato di periodo viene rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da quelli derivanti dal differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

Gli schemi utilizzati, come sopra specificato, sono quelli che meglio rappresentano la situazione economica, patrimoniale e finanziaria intermedia della Società al 30 giugno 2022.

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. 127/1991. Il bilancio annuale della società è soggetto a revisione contabile da parte della Società KPMG S.p.A..

Principi contabili di recente emanazione

Nuovi principi contabili, interpretazioni e modifiche adottati dalla Società

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 "IBOR Reform and its Effects on Financial Reporting - phase 2" (emesso il 27 Agosto 2020)	13.01.2021	14.01.2021	01.01.2021
Modifiche allo IFRS 4 "Insurance Contracts - deferral of IFRS 9" (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" integra quelli emessi nel 2019. Gli emendamenti riferiti alla fase 2, riguardano principalmente gli effetti delle modifiche ai flussi di cassa contrattuali o alle 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

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 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

Commento alle principali variazioni della situazione patrimoniale-finanziaria al 30 giugno 2022

A) ATTIVITÀ NON CORRENTI

Complessivamente il saldo delle attività non correnti al 30 giugno 2022, pari ad Euro 21.545 mila non ha subito variazioni significative rispetto a quello al 31 dicembre 2021, pari Euro 22.175 mila. La riduzione del saldo è dovuto prevalentemente alla riduzione delle immobilizzazioni per il normale processo di ammortamento.

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

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

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

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

Relativamente all'Avviamento iscritto al 30 giugno 2022 dell'importo di Euro 1.404 mila, la Società effettua periodicamente il test d'impairment al fine di evidenziare l'eventuale esistenza di perdite durevoli di valore.

B) ATTIVITÀ CORRENTI

La voce complessivamente pari 30 giugno 2022 ad Euro 19.819 (a fronte di Euro 16.532 mila al 31 dicembre 2021) accoglie prevalentemente l'esposizione creditoria principalmente nei confronti dei clienti Crew Accomodation che ha registrato nel periodo un incremento di circa Euro 2 milioni in linea alla crescita del relativo fatturato specifico.

Relativamente alle altre voci componenti l'aggregato in esame, si rileva una variazione significativa della *Altre attività correnti* per effetto dei versamenti a titolo di garanzia effettuata al cliente Ferservizi.

C) PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto al 30 giugno 2022 ammonta ad Euro 1.974 mila, riportando un utile per il periodo infrannuale al 30 giugno 2022 pari a Euro 330 mila.

D) PASSIVITÀ NON CORRENTI

La voce complessivamente pari 30 giugno 2022 a Euro 19.047 mila (a fronte di Euro 19.012 mila al 31 dicembre 2021) accoglie prevalentemente il valore dei debiti verso banche per finanziamenti concessi per un importo residuo di Euro 4.663 mila e i debiti per IFRS 16 e Rent to Buy che ammontano complessivamente Euro 11.965 mila.

In linea generale non si registrano variazioni significative rispetto al 31 dicembre 2021.

E) PASSIVITÀ CORRENTI

La voce complessivamente pari 30 giugno 2022 ad Euro 20.343 mila (a fronte di Euro 18.052 mila al 31 dicembre 2021) accoglie prevalentemente il valore dei debiti commerciali per Euro 16.906 mila che registrano un incremento di circa Euro 3 milioni in coerenza all'aumento delle attività di Crew accommodation.

Le altre voci componenti l'aggregato non registrano variazioni significative rispetto al 31 dicembre 2021.

Situazione patrimoniale-finanziaria riclassificata al 30 giugno 2022

ATTIVO	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.434.931	1.447.374	-12.443
Immobilizzazioni materiali nette	19.609.411	20.150.519	-541.108
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	500.485	577.047	-76.562
Capitale immobilizzato	21.544.826	22.174.939	-630.113
Rimanenze di magazzino	81.775	70.857	10.919
Crediti commerciali e altri	15.624.687	10.687.360	4.937.328
Attività d'esercizio a breve termine	15.706.463	10.758.216	4.948.247
CAPITALE INVESTITO	37.251.289	32.933.155	4.318.134
PASSIVO			
PASSIVO	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti commerciali	16.906.145	13.914.851	2.991.294
Debiti tributari	216.415	232.506	-16.091
Altre passività correnti	1.306.294	1.236.313	69.981
Passività operative a breve	18.428.854	15.383.670	3.045.185
Capitale d'esercizio netto	-2.722.392	-4.625.454	1.903.062
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	811.101	762.599	48.502
Debiti tributari (lungo)	79.322	80.639	-1.317
Fondo imposte differite/Fondo rischi ed oneri	547.138	547.138	-
Altre passività a medio e lungo	421.511	434.635	-13.124
Passività operative a medio lungo termine	1.859.071	1.825.011	34.060
Patrimonio netto	1.974.128	1.643.284	330.843
Posizione finanziaria netta a breve termine	-2.259.599	-3.106.210	846.612
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	17.248.834	17.187.401	61.433
Mezzi propri e indebitamento finanz. Netto	16.963.363	15.724.475	1.238.888
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	37.251.289	32.933.155	4.318.134

Il Capitale investito è in aumento di Euro 4.318 mila per effetto principalmente di quanto segue:

- incremento dei crediti commerciali e altri per Euro 4.937 mila;
- riduzione del valore netto del capitale immobilizzato di Euro 630 mila per effetto principalmente degli ammortamenti del periodo.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Attività finanziarie a breve termine	3.150.000	-	3.150.000
Attività finanziarie a breve termine	3.150.000	-	3.150.000
Depositi bancari e cassa	4.112.821	5.774.102	-1.661.281
Disponibilità liquide	4.112.821	5.774.102	-1.661.281
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-1.077.033	-1.234.323	157.290
Quota a breve di finanziamenti e debiti fin.	-214.247	-310.247	96.000
Quota a breve di debiti IFRS16	-575.875	-1.030.296	454.421
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-47.072	-93.026	45.955
Debiti finanziari a breve termine	-1.914.226	-2.667.892	753.666
Posizione Finanziaria Netta a breve termine	2.198.595	3.106.210	-907.615
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-4.662.648	-4.662.648	-
Quota a lungo di finanziamenti e debiti fin.	-560.000	-569.753	9.753
Quota a lungo di debiti IFRS16	-6.510.365	-6.499.905	-10.460
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-5.454.817	-5.455.093	276
Posizione Finanziaria Netta a medio e lungo termine	-17.187.830	-17.187.400	-430
Posizione Finanziaria Netta	-11.839.235	-14.081.189	2.241.954

La Posizione Finanziaria Netta (d'ora in poi anche PFN) al 30 giugno 2022 è negativa per Euro 14.989 mila. L'incremento di Euro 908 mila registrato nel periodo principalmente dovuto al concorrere dei seguenti aspetti:

- incremento delle attività finanziarie a breve termine per effetto del versamento in contanti di Euro 3,15 milioni a titolo di Garanzia prestata al Cliente Ferservizi S.p.A.;
- decremento delle disponibilità liquide per un importo pari a Euro 1.661 mila;
- riduzione dei debiti finanziari a breve termine per Euro 907 mila, dovuta all'effetto congiunto: (i) del decremento per Euro 500 mila dei debiti IFRS 16/Rent to buy Baranzate; (ii) decremento dei debiti finanziari e dei debiti verso banche per Euro 253 mila.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA "AFTER LEASE"	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Attività finanziarie a breve termine	3.150.000	-	3.150.000
Attività finanziarie a breve termine	3.150.000	-	3.150.000
Depositi bancari e cassa	4.112.821	5.774.102	-1.661.281
Disponibilità liquide	4.112.821	5.774.102	-1.661.281
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-1.077.033	-1.234.323	157.290
Quota a breve di finanziamenti e debiti finanziari	-214.247	-310.247	96.000
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-47.072	-93.026	45.955
Debiti finanziari a breve termine	-1.338.351	-1.637.596	299.245
Posizione Finanziaria Netta a breve termine	2.774.470	4.136.506	-1.362.036
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-4.662.648	-4.662.648	-
Quota a lungo di finanziamenti e debiti finanziari	-560.000	-569.753	9.753
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-5.454.817	-5.455.093	276
Posizione Finanziaria Netta a medio e lungo termine	-10.677.465	-10.687.494	10.029
Posizione Finanziaria Netta	-4.752.995	-6.550.988	1.797.992

Escludendo gli effetti contabili derivanti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16, la PFN After lease risulterebbe sempre negativa per Euro 4.753 mila, con un miglioramento rispetto alla situazione al 31 dicembre 2021 di circa Euro 1.798 mila principalmente per l'effetto combinato derivante da:

- incremento delle attività finanziarie a breve termine per effetto del versamento in contanti di Euro 3,15 milioni a titolo di Garanzia prestata al Cliente Ferservizi S.p.A.;
- riduzione delle disponibilità liquide per un importo pari a Euro 1.661 mila;
- riduzione dei debiti finanziari a breve termine per Euro 299 mila, dovuta all'effetto congiunto: (i) del decremento per Euro 46 mila dei debiti finanziari/Rent to buy Baranzate e (ii) della riduzione dei debiti verso banche e della quota a breve di finanziamenti e debiti finanziari per Euro 253 mila.

Conto economico

I **ricavi netti** realizzati nel primo semestre del 2022 dalla Società ammontano a Euro 20.931 mila, in aumento del 55,7% rispetto all'analogo periodo del 2021.

Nel primo semestre dell'esercizio in corso, i **costi operativi** ammontano a Euro 20.335 mila, in aumento del 43,8% rispetto ai primi sei mesi dell'anno precedente. All'interno di questa voce rilevano:

- i **costi per servizi**, pari a Euro 16.811 mila e riferibili prevalentemente agli oneri per l'acquisto di camere relative ai servizi di travel specialistico offerti, risultano in aumento di circa Euro 5.226 mila (+45,1%) in ragione dei maggiori volumi, in particolare, del crew accommodation e del giro di affari delle strutture alberghiere PHI Hotels rispetto all'analogo periodo del 2021;
- i **costi per il personale**, pari a Euro 2.028 mila, presentano una variazione in aumento di circa Euro 403 mila per effetto principalmente del minore ricorso alla CIGS nel primo semestre del 2022 (nel medesimo periodo dello scorso anno il ricorso alla CIGS riguardò, in particolare, le strutture alberghiere con un costo del personale significativo a fronte di un minor giro di affari dovuto principalmente alle limitazioni alla circolazione delle persone imposte dalle autorità governative) e dell'incremento del personale riconducibile all'acquisizione di due nuove strutture alberghiere PHI Hotels (PHI Hotel Emilia e PHI Hotel Bologna); l'incidenza sui ricavi del costo del personale si è attestata al 9,7%, in riduzione rispetto al 11,8% del primo semestre del 2021;
- i **costi per gli acquisti di materie prime e materiali vari**, pari a Euro 423 mila, allo stesso modo si caratterizzano per un incremento di circa Euro 25 mila rispetto al medesimo periodo dello scorso anno e la causa è ascrivibile prevalentemente ai maggiori acquisti da parte delle strutture alberghiere PHI Hotels se confrontati con l'analogo periodo del 2021 nel corso del quale le limitazioni imposte dalle autorità governative hanno impattato negativamente sul volume di affari e, di conseguenza, sul fabbisogno di beni, in particolare, da parte degli alberghi;
- gli **ammortamenti**, pari a Euro 788 mila (Euro 603 mila mila riferibili al ROU degli assets PHI Hotels in affitto, Euro 134 mila ed Euro 51 mila imputabili rispettivamente agli assets materiali e immateriali di proprietà di Xenia), risultano in aumento di circa Euro 472 mila rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente, principalmente per effetto

dell'acquisizione di impianti e attrezzature a seguito dell'acquisto delle attività alberghiere del PHI Hotel dei del PHI Hotel Emilia e del PHI Hotel Bologna;

- gli **altri costi operativi**, pari a Euro 296 mila, presentano anch'essi un incremento pari a circa Euro 102 mila (+52,6%).

Il **Risultato operativo lordo** è positivo per Euro 1.383 mila (6,6% dei ricavi), in deciso miglioramento rispetto al medesimo margine del primo semestre del 2021 negativo per Euro 381 mila (-2,8% dei ricavi).

Includendo anche l'effetto degli ammortamenti sopra descritti, il **Risultato operativo netto** è positivo per Euro 596 mila (2,8% dei ricavi) e risulta in miglioramento di circa Euro 1.292 mila rispetto al medesimo periodo dello scorso anno (Euro -696 mila, pari a -5,2% dei ricavi).

Gli **oneri finanziari netti** del periodo ammontano a Euro 160 mila (di cui Euro 89 mila riferibili ad oneri bancari ed Euro 71 mila ad oneri finanziari ex IFRS 16), in aumento di circa Euro 21 mila rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente.

Le **imposte** stimate del periodo, con effetto positivo, ammontano ad Euro 105 mila.

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:

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

Rischio prezzo delle commodity connesso all'attività

Gli acquisti sono effettuati prevalentemente in Euro.

Rischio di cambio

I rischi di cambio sono di fatto non significativi.

Rischio di tasso d'interesse

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

Euro	Debito residuo
Debito residuo mutui	5.328.460
Totale debito residuo tasso variabile	5.328.460

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:

- identificazione del rischio basata su: (i) analisi economica/patrimoniale, commerciale ed organizzativa dei clienti; (ii) raccolta dei dati comportamentali

- gestione: (i) controllo degli ordini; (ii) procedure di sollecito e di recupero eventuale;
- reporting nelle sue diverse declinazioni di: (i) reporting operativo; (ii) indicatori di performance e reporting direzionale.

Per quanto riguarda i tempi di pagamento applicati alla parte preponderante della clientela, le scadenze sono maggiormente concentrate in media entro 60/90 giorni dalla relativa fatturazione. I crediti commerciali sono esposti in bilancio al netto di eventuali svalutazioni che vengono prudentemente effettuate con aliquote differenziate in funzione dei diversi gradi di contestazione sottostante alla data di bilancio. 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 sistema creditizio nei confronti del settore turistico che potrebbe determinare dei momenti di Credit Crunch significativi come quello che ha costretto la società a costituire in proprio la Garanzia per il Contratto con Ferservizi S.p.A..

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, che restano in un ambito di ragionevole certezza di solvibilità, 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 fornisce un'evidenza del rischio liquidità connessa alle passività finanziarie e commerciali esposte in bilancio.

2022	0-6 mesi	7-12 mesi	1-5 anni	>5 anni	Totale
Finanziamenti bancari a breve termine	665.813	411.220		-	1.077.033
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	-	-	4.662.648	-	4.662.648
Altri debiti finanziari a breve termine	214.247	-	-	-	214.247
Altri debiti finanziari a medio-lungo termine	-	60.000	500.000	-	560.000
Debiti verso fornitori	16.906.145		-	-	16.906.145
Debiti finanziari per leasing IFRS16	575.875	575.875	4.609.569	1.324.921	7.086.240
Debiti finanziari per Rent to buy	47.072	47.072	496.341	4.911.403	5.501.888
Totale	18.409.152	1.094.167	10.268.558	6.236.324	36.008.201

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).

Rischi operativi

I rischi operativi rappresentano il rischio di perdite o danni alla Società o a terzi derivanti dalla inadeguatezza o dalla disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi, ivi compreso il rischio legale, o da eventi di natura esogena. Tali fenomeni non hanno impatto significativo sul presente bilancio semestrale al 30 giugno 2022. Un rischio emergente del settore turistico è il tasso di abbandono del settore da parte delle Professionalità in esso impiegate e della difficoltà di individuare nuove Persone che scelgano il turismo quale orizzonte lavorativo. Questo aspetto, anche per il prossimo futuro, potrebbe rappresentare un elemento di criticità da dover affrontare con modelli e approcci nuovi. La società conserva un tasso di turnover di Personale relativamente basso anche rispetto alle medie del settore.

Eventi successivi al 30 giugno 2022

Gli azionisti della Società hanno avviato gli approfondimenti per valutare un percorso di accesso al mercato dell'equity. L'iniziativa era stata precedentemente annunciata nel corso del Consiglio di Amministrazione del 30 marzo 2022.

Inoltre è stato dato incarico ad una società primaria di consulenza e auditing di procedere dal prossimo settembre all'assessment e alla formazione per l'implementazione di un sistema di Enterprise Risk Management.

È in corso una revisione del Business Plan 2022-2026 al fine di adeguare lo stesso alle nuove prospettive di mercato.

Evoluzione prevedibile della gestione per l'esercizio 2022

I dati consolidati del primo semestre 2022 e le informazioni ora disponibili riguardo il secondo semestre, confermano in termini quantitativi le previsioni dell'esercizio 2022. Le variabili della Pandemia e delle evoluzioni o conseguenze del conflitto bellico in Ucraina, al momento non dovrebbero incidere sulle previste evoluzioni del secondo semestre. L'inflazione crescente e la potenziale recessione che potrebbe caratterizzare il prossimo futuro, potranno avere influenza sull'ultimo trimestre dell'anno in particolare pur tuttavia non erodendo in modo significativo il trend previsto.

Gli equilibri geopolitici e, quindi, economici che si stanno ridisegnando dovranno essere monitorati perché potrebbero modificare parametri e mercati del turismo in generale. Il settore resta comunque attrattivo per i mercati e molto vivace per la rinnovata inclinazione ai viaggi dovuti sia al Post Pandemia quanto alla minore applicazione di soluzioni tecnologiche delle aziende in caso di incontri, meeting, fiere e appuntamenti professionali.

L'incertezza, tuttavia, sarà l'ingrediente principale anche per il secondo semestre 2022 e ciò comporterà sforzi nuovi per le definizioni dei piani futuri e per il controllo interno.

Guardiagrele, 5 agosto 2022

Il Presidente del C.d.A.

Ercolino Ranieri





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

Relazione di revisione contabile limitata del bilancio intermedio abbreviato

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

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio intermedio abbreviato, costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 30 giugno 2022, del conto economico semestrale e delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative. Gli amministratori della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. SB. sono responsabili per la redazione del bilancio intermedio abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio intermedio abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

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

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che l'allegato bilancio intermedio abbreviato della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. SB per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2022, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al



Xenia Hotellerie Solution S.p.A. SB
Relazione della società di revisione
30 giugno 2022

principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Altri aspetti

Il bilancio intermedio abbreviato Xenia Hotellerie Solution S.p.A. SB per il periodo chiuso al 30 giugno 2021 non è stato sottoposto a revisione contabile, né completa né limitata.

Pescara, 2 settembre 2022

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in blue ink that reads 'Giovanni Giuseppe Coci'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Giovanni Giuseppe Coci
Socio