



XENIA S.p.A. SB
BILANCIO
2022



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 2022

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 31/12/2022

Premessa	6
Fatti di rilievo dell'esercizio	7
Principi contabili	8

Situazione patrimoniale-finanziaria

Immobilizzazioni materiali	26
Avviamento	27
Altre immobilizzazioni immateriali/Partecipazioni	29
Crediti verso controllate e collegate	29
Imposte differite attive e passive	30
Altre attività non correnti	30
Rimanenze	30
Crediti commerciali	30
Crediti tributari	31
Altre attività correnti	31
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 rent to buy	36
Debiti finanziari per locazioni IFRS16	36
Debiti commerciali	36
Altri debiti finanziari	37
Debiti tributari	37
Altre passività correnti e non correnti	37

Conto economico

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

Note esplicative al Rendiconto finanziario	45
Informazioni su garanzie prestate, impegni e altre passività potenziali	45
Rapporti con le parti correlate	46
Compensi degli Amministratori, del Collegio Sindacale e della Società di revisione	47
Attività e passività finanziarie per categoria	47
Fatti successivi alla chiusura dell'esercizio	48
Contributi e sovvenzioni ricevute dalla Pubblica Amministrazione	49

Allegati

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2022
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. SB
Relazione di Impatto 2022

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 31/12/2022

SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

Attività	Note	31/12/2022	31/12/2021
Immobilizzazioni Materiali	1	11.061.966	11.277.024
Diritti d'uso su locazioni IFRS 16	1	8.860.753	8.873.494
Avviamento	2	1.436.397	1.403.897
Altre Immobilizzazioni Immateriali	3	18.384	43.477
Partecipazioni	4	98.077	118.077
Crediti verso controllate e collegate	5	20.000	200.000
Imposte differite attive	6	-	252.906
Altre attività non correnti	7	229.925	6.064
Totale attività non correnti		21.725.502	22.174.939
Rimanenze	8	108.439	70.857
Crediti commerciali	9	9.310.180	8.748.556
Crediti tributari	10	1.360.509	1.013.957
Altre attività correnti	11	2.248.770	924.846
Disponibilità liquide	12	6.909.734	5.774.102
Totale Attività correnti		19.937.632	16.532.318
TOTALE ATTIVITA'		41.663.134	38.707.257

Patrimonio netto e passività	Note	31/12/2022	31/12/2021
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		(11.878)	(117.819)
Altre riserve		1.400.603	1.153.461
Perdite es. precedente portate a nuovo		(970.807)	(649.234)
Utile (Perdita) d'esercizio		851.396	(321.573)
PATRIMONIO NETTO	13	2.847.764	1.643.285
Passività non correnti			
Fondo Trattamento di fine rapporto	14	709.050	762.599
Fondi rischi e oneri	15	-	18.260
Debiti finanziari verso istituti di credito	16	3.136.908	4.662.648
Debiti finanziari per rent to buy	16bis	5.360.950	5.455.093
Debiti finanziari per locazioni IFRS 16	17	6.541.072	6.499.905
Altri debiti finanziari	19	301.600	569.753
Debiti tributari	20	-	80.639
Imposte differite passive	6	434.786	528.878
Altre passività non correnti	21	450.583	434.635
Totale Passività non correnti		16.934.949	19.012.410
Passività correnti			
Debiti commerciali	18	16.832.523	13.914.851
Debiti verso istituti di credito	16	1.931.938	1.234.323
Debiti finanziari per rent to buy	16bis	93.026	93.026
Debiti finanziari per locazioni IFRS 16	17	1.199.350	1.030.296
Altri debiti finanziari	19	297.647	310.247
Debiti tributari	20	433.726	232.506
Altre passività correnti	21	1.092.211	1.236.313
Totale passività correnti		21.880.421	18.051.562
TOTALE PASSIVITA'		41.663.134	38.707.257

CONTO ECONOMICO E CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Conto economico	Note	2022	2021
Ricavi delle vendite	22	45.135.903	32.583.863
Altri ricavi e proventi	22	299.781	613.441
Ricavi totali		45.435.684	33.197.304
Acquisti di materie prime e materiali vari	23	992.373	569.235
Variatione delle rimanenze di materie prime	23	(37.582)	(28.009)
Costi per servizi	24	35.679.052	27.447.497
Costi per il personale	25	4.155.027	3.575.893
Ammortamenti	26	1.708.859	819.693
Accantonamenti e altre svalutazioni	27	543.224	291.151
Altri costi operativi	28	689.457	508.106
Costi operativi		43.730.410	33.183.566
Risultato operativo		1.705.274	13.738
Oneri finanziari	29	(437.574)	(358.874)
Proventi finanziari	30	629	9.999
Utili/perdite derivanti da transazioni in valuta estera	31	(596)	(600)
Svalutazione Partecipazione	32	(20.000)	-
Risultato prima delle imposte		1.247.733	(335.737)
Imposte	33	396.337	(14.164)
Utile (perdita) d'esercizio		851.396	(321.573)
Conto economico complessivo	Note	2022	2021
Utile (perdita) d'esercizio		851.396	(321.573)
<i>Componenti che non saranno successivamente riclassificate a conto economico:</i>			
Utili/perdite attuariali su piani a benefici definiti	14	139.395	(70.269)
Effetto fiscale		(33.454)	16.864
Utili/perdite per rideterminazione del valore IAS 16	1		990.687
Effetto fiscale			(283.237)
Utili/perdite strumenti finanziari di copertura		248.074	48.875
Componenti del conto economico complessivo - Totale		354.015	702.920
Risultato d'esercizio complessivo		1.205.411	381.346

RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	2022	2021
Flusso monetario dell'attività operativa			
Utile (perdita) d'esercizio		851.396	(321.573)
Ammortamenti e svalutazioni/rivalutazioni:		1.708.859	(170.995)
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali</i>		1.683.766	788.526
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali</i>		25.093	31.166
Svalutazione (rivalutazione) di un'attività in seguito all'adozione del FV		-	(990.687)
Accantonamenti:		93.362	(194.009)
<i>Incremento (decremento) per fondo sv. cred.</i>		111.622	(145.244)
<i>Fondo rischi e oneri</i>		(18.260)	(48.765)
Proventi finanziari		(629)	(9.999)
Oneri finanziari		437.574	358.874
Variazione delle imposte differite attive		252.906	(58.038)
Variazione delle imposte differite passive		(94.092)	266.373
Subtotale flusso monetario dell'attività operativa		3.249.376	(129.367)
Variazione dei crediti commerciali		(673.246)	(1.254.086)
Variazione delle rimanenze		(37.582)	(28.009)
Variazione nei debiti commerciali		2.917.672	3.242.882
Variazione nei crediti diversi		(1.670.474)	73.519
Variazione nei debiti diversi		(7.573)	457.895
Variazione nel Fondo TFR		(53.550)	154.905
Totale flusso dell'attività operativa		3.724.623	2.517.739
(Oneri) proventi finanziari (pagati) incassati		(436.944)	(348.875)
Flusso netto dell'attività operativa		3.287.679	2.168.864
Flusso monetario derivante dall'attività di investimento			
Acquisizione di immobilizzazioni materiali		(239.610)	(592.827)
Acquisizione di immobilizzazioni materiali in Rent to buy		-	(29.162)
Incrementi immob. materiali (IFRS 16) nuove acquisizioni		(292.951)	(3.269.449)
Incrementi immob. Materiali (IFRS 16) rideterminazione		(742.958)	-
Decrementi immob. Materiali (IFRS 16)		462.401	-
Acquisizione di brevetti marchi e altre imm. Immateriali		(32.500)	(703.897)
Variazione nei fondi amm. (IFRS 16) rideterminazione		(316.709)	-
Decrementi nei fondi amm. (IFRS 16 e altri)		(326.142)	(71.170)
Variazione nelle partecipazioni		20.000	(117.211)
Variazione nelle attività finanziarie		(43.858)	438.786
Totale flusso derivante dall'attività di investimento		(1.512.327)	(4.345.470)
Flusso monetario derivante dall'attività di finanziamento			
Accensione (rimborsi) debiti verso banche		(828.125)	(336.153)
Accensione (rimborsi) altri finanziamenti		(280.753)	488.050
Accensione (rimborsi) debiti finanziario per IFRS16		210.220	2.497.061
Accensione (rimborsi) debiti finanziari per Rent to Buy		(94.143)	(93.027)
Incremento (riduzione) mezzi propri		353.083	694.241
Totale flusso derivante dall'attività di finanziamento		(639.718)	3.250.172
Variazione delle disp. liquide e dei mezzi equivalenti	33	1.135.632	1.073.567
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziale		5.774.102	4.700.535
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finale		6.909.734	5.774.102

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

	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
	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
01/01/2022	1.200.000	378.450	(117.819)	1.153.461	(649.234)	(321.573)	1.643.285
Risultato complessivo dell'esercizio							
Allocazione del risultato del precedente esercizio					(321.573)	321.573	-
Utile/perdita dell'esercizio						851.396	851.396
Utili esercizi precedenti Xenia Services				(932)			(932)
Altri componenti del CE complessivo			105.941				105.941
Incremento riserva da derivati				248.074	-		248.074
Totale risultato complessivo dell'esercizio			105.941	247.142	(321.573)	1.172.969	1.204.479
31/12/2022	1.200.000	378.450	(11.878)	1.400.603	(970.807)	851.396	2.847.764

Note esplicative al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022

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 31/12/2022

PREMESSA

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

Xenia è tra i soci fondatori 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** Phi Hotel Canalgrande; **Francoforte al Mare (Chieti)** Phi Hotel Alcione; **Susegana (TV)** Phi Hotel Astoria; **Correggio (RE)** Phi Hotel dei Medaglioni; **Bologna-Ozzano (BO)** Phi Hotel Emilia e **Bologna** Phi Hotel Bologna.

Il presente bilancio è stato predisposto dal Consiglio di Amministrazione che lo ha approvato in data 10 marzo 2023.

Nel corso dell'esercizio 2023 Xenia potrebbe pubblicare informazioni e dati importanti relativi alle proprie attività nell'area "**Governance**" e nella sezione "**ESG**" del sito www.xeniahs.com; sul sito web il presente documento è pubblicato unitamente al Bilancio di Sostenibilità. Le informazioni del sito riportano e integrano quelle del presente bilancio.

FATTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO

Il 2022 è stato interessato dagli effetti della pandemia da Covid-19 soprattutto nella prima parte dell'anno; nella seconda parte il settore turistico ha registrato una ripresa.

Sono da segnalare come particolarmente importanti due operazioni effettuate nel corso dell'esercizio:

- la prima, nella seconda metà dell'anno, riguarda la chiusura dell'attività del Phi Hotel Resort Coldimolino di Gubbio (PG) per ragioni inerenti all'eccessiva riduzione del periodo di stagionalità attiva;
- la seconda, nel mese di dicembre, è relativa alla riacquisizione dell'esercizio di Bologna denominato "Osteria del Cappello" e all'acquisto del ramo d'azienda di produzione di tortellini e pasta fresca di prossimità all'osteria denominato "Bottega del Cappello".

PRINCIPI CONTABILI

Il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 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 allineato al valore corrente dei beni. Per la valutazione delle attività e passività finanziarie è stato applicato il metodo del fair value;
- è redatto nella prospettiva della continuità aziendale.

Si rileva inoltre che gli IFRS sono stati applicati in modo coerente a tutti i periodi presentati nel 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 3 "Conceptual Framework for Financial Reporting" (emesso il 14 Maggio 2020)	28.06.2021	02.07.2021	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

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 a 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. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali, ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il 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.

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 dicembre 2022.

Descrizione	Data di omologa	Pubblicazione in G.U.C.E.	Data di efficacia prevista dal principio
Prima applicazione dell'IFRS 17 "Insurance Contracts" e dell'IFRS 9 "Financial Instruments" - incluse modifiche pubblicate nel giugno 2020 (emesso il 18 Maggio 2017)	19.11.2021	23.11.2021 09.09.2022	01.01.2023
Modifiche allo IAS 1 "Disclosure of Accounting Policies" e Modifiche allo IAS 8 "Definition of Accounting Estimates" (emesso il 12 Febbraio 2021)	02.03.2022	03.03.2022	01.01.2023
Modifiche allo IAS 12 "Income Taxes" (emesso il 07 Maggio 2021)	11.08.2022	12.08.2022	01.01.2023

Il principio IFRS 17 Insurance Contracts è un nuovo principio completo relativo ai contratti di assicurazione che copre la rilevazione e misurazione, presentazione e 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. L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Lo IASB ha emanato un emendamento a tale principio in data 09 dicembre 2021; tale emendamento è un'opzione di transizione relativa alle informazioni comparative sulle attività finanziarie presentate alla data di applicazione iniziale dell'IFRS 17. L'emendamento è volto ad evitare disallineamenti contabili temporanei tra attività finanziarie e passività di contratti assicurativi, e quindi a migliorare l'utilità delle informazioni comparative per i lettori di bilancio. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, unitamente all'applicazione del principio IFRS 17. 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.

Le modifiche allo IAS 12 hanno l’obiettivo di chiarire come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento.

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 31/12/2022.

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
Pubblicazione dell’IFRS 14 “Regulatory deferral accounts” (emesso il 30 Gennaio 2014)	Processo di omologazione sospeso in attesa del nuovo principio contabile sui “rate-regulated activities”
Modifiche all’IFRS 10 “Consolidated Financial Statements” e allo IAS 28 “Investments in Associates and Joint Ventures” (emessi nel settembre 2014)	Differita fino al completamento del progetto IASB sull’equity method
Modifiche allo IAS 1 “Presentation of Financial Statements” - classification of liabilities as current or non-current and non-current liabilities with covenants (emessi nel gennaio 2020)	01.01.2024
Modifiche all’IFRS 16 “Leases” - lease liability in a sale and leaseback (emesso nel settembre 2022)	01.01.2024

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 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 categorie 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.

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%
- 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 a 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

Note esplicative al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022

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 e 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 e 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 a 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 le variazioni di fair value del derivato sono contabilizzate a patrimonio netto secondo il metodo cash flow hedge, a partire dalla data di acquisizione; tali variazioni saranno riclassificate a conto economico nel periodo in cui l'operazione oggetto di copertura influenza il conto economico stesso.

Benefici ai dipendenti

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

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

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

Le obbligazioni nette relative a piani a benefici definiti spettanti ai dipendenti (*defined benefit plans*) sono calcolate stimando, con tecniche attuariali, l'ammontare del futuro beneficio che i dipendenti hanno maturato nell'esercizio e in esercizi precedenti. Il beneficio così determinato è

Note esplicative al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022

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.

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 stati utilizzati criteri prudenziali e considerate le informazioni relative a studi e proiezioni nazionali e 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, immateriali e dei diritti d'uso

Riprendendo quanto già illustrato nella precedente sezione "Avviamento", la Società sottopone a verifica annuale ("impairment test") il valore dell'Avviamento e delle altre attività immateriali al fine di accertare se si sia originata una riduzione di valore degli stessi, che va rilevata tramite una svalutazione, quando il valore netto contabile dell'unità generatrice di flussi di cassa alla quale l'avviamento o le altre attività immateriali sono "allocati" 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 a 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	4.671.259
Totale debito residuo tasso variabile	4.671.259

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 che 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 a 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 e 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. Per ulteriori valutazioni dei rischi si rimanda 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

prestabiliti. Il rischio è significativamente influenzato - per il prossimo futuro - dagli effetti sull'economia nazionale e internazionale del conflitto Russo-Ucraino iniziato nel mese di febbraio 2022. A questi fattori si aggiunge la prudenza del sistema creditizio nei confronti del settore turistico che potrebbe rendere più difficoltoso l'accesso al credito.

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 ancora 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.

2022	0-6 mesi	7-12 mesi	1-5 anni	>5 anni	Totale
Quota a breve debiti verso istituti di credito	1.163.488	768.450	-	-	1.931.938
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	-	-	3.136.908	-	3.136.908
Altri debiti finanziari a breve termine	75.947	221.700	-	-	297.647
Altri debiti finanziari a medio-lungo termine	-	-	301.600	-	301.600
Debiti verso fornitori	16.832.523	-	-	-	16.832.523
Debiti finanziari per locazioni IFRS16	556.710	556.710	4.751.720	1.875.282	7.740.422
Debiti finanziari per Rent to buy	46.513	46.513	465.130	4.895.820	5.453.976
Totale	18.675.181	1.593.373	8.655.358	6.771.102	35.695.014

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). Particolarmente significativi sono gli importi che sono stati destinati a cauzioni e garanzie e che costituiscono un assorbimento non produttivo di cassa.

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).

Per ulteriori valutazioni dei rischi si rimanda 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 2022.

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 01/01/2022	Incrementi / Decrementi per acquisti e cessioni	Incrementi IFRS 16	Costo storico 31/12/2022	F.do Amm.to a inizio es.	Amm.ti 2022	Decrementi del F.do / Riclassifiche	F.do Amm.to 31/12/2022	Val. bilancio 01/01/2022	Val. bilancio 31/12/2022
Terreni	418.080	-	-	418.080	-	-	-	-	418.080	418.080
Fabbricati	9.168.512	203.756	-	9.372.268	595.220	274.520	-	869.740	8.573.292	8.502.528
Costruzioni leggere	9.003	-	-	9.003	2.701	900	-	3.601	6.302	5.402
Diritti d'uso su locazioni IFRS 16	10.161.214	-	573.509	10.734.723	1.287.720	1.129.252	(543.000)	1.873.972	8.873.494	8.860.751
Terreni e fabbricati	19.756.809	203.756	573.509	20.534.074	1.885.641	1.404.672	(543.000)	2.747.313	17.871.168	17.786.761
Impianti generici	19.651	-	-	19.651	19.651	-	-	19.651	-	-
Impianti generici PHI Hotels	547.300	3.200	-	550.500	6.583	43.913	-	50.496	540.717	500.004
Impianti specifici PHI Hotels	280.827	9.423	-	290.250	27.141	34.265	-	61.406	253.686	228.844
Macchinari, apparec. e attrezz. varie	40.027	-8.625	-	31.402	39.150	405	(8.626)	30.929	877	473
Macchinari, apparec. e attrezz. varie (PHI Hotels)	-	75.325	-	75.325	-	10.198	-	10.198	0	65.127
Macchine d'ufficio elettr. ed elettroniche (PHI Hotels)	34.720	2.500	-	37.220	18.411	6.988	-	25.399	16.309	11.821
Arredamento	94.747	19.425	-	114.172	79.917	4.402	-	84.319	14.830	29.853
Arredamento (PHI Hotels)	1.413.120	1.950	-	1.415.070	73.070	141.410	-	214.480	1.340.050	1.200.590
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	8.884	(7.900)	-	984	8.884	-	(7.900)	984	-	-
Autovetture	39.535	12.049	-	51.584	39.535	3.012	-	42.547	-	9.037
Autovetture (PHI Hotels)	5.410	-	-	5.410	3.852	1.352	-	5.204	1.558	206
Attrezzatura	112.533	4.653	-	117.186	8.300	28.892	-	37.192	104.233	79.994
Macchine d'ufficio elettr. ed elettroniche	260.569	(76.146)	-	184.423	253.479	4.257	(83.322)	174.414	7.090	10.009
Altri beni	2.857.323	35.854	-	2.893.177	577.973	279.094	(99.848)	757.219	2.279.350	2.135.958
Totale immobilizzazioni materiali	22.614.132	239.610	573.509	23.427.251	2.463.614	1.683.766	(642.848)	3.504.532	20.150.518	19.922.719

Le principali variazioni intervenute durante l'esercizio sono relative alla voce "Diritti d'uso su locazioni IFRS 16" e fanno riferimento ai seguenti fatti rilevanti avvenuti nell'esercizio:

nel mese di settembre 2022, Xenia ha risolto il contratto d'affitto d'azienda relativo al PHI Resort Coldimolino sito in Gubbio (Perugia) determinando una riduzione nel costo storico della voce di bilancio pari ad Euro 462 mila ed un utilizzo del relativo fondo ammortamento per Euro 226 mila;

acquisizione di due nuovi contratti di locazione relativi ad appartamenti nel comune di Bologna che hanno determinato un incremento dei costi storici per Euro 192 mila;

rideterminazione del valore ai fini IFRS16 dei due PHI Hotel siti nei comuni di Francavilla al Mare (Chieti) e Susegana (Treviso) per riallineare gli stessi alla durata dei contratti. Questa operazione ha determinato un incremento dei costi storici di Euro 743 mila e un decremento dei fondi ammortamento di Euro 317 mila.

Si rileva, infine, un aumento degli ammortamenti dell'esercizio rispetto all'anno precedente. Tale variazione è dovuta all'effetto combinato di quanto segue:

allineamento dell'aliquota di ammortamento della struttura alberghiera soggetta al contratto di rent to buy alle aliquote applicate agli altri edifici della società, considerando anche la vita utile stimata dell'albergo stesso;

calcolo degli ammortamenti sui diritti d'uso pieni e non più ridotti come negli scorsi esercizi vista la ripresa quasi totale dell'attività nel corso del 2022;

a partire dal 2022, redistribuzione dei minori ammortamenti dei diritti d'uso su locazioni IFRS 16, effettuati negli anni 2020 e 2021 in linea con quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sul piano di ammortamento negli esercizi futuri.

2) Avviamento

Euro	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Avviamento	1.436.397	1.403.897	32.500
Totale	1.436.397	1.403.897	32.500

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. L'incremento dell'anno è relativo all'acquisto di un ramo d'azienda, sito a Bologna, per la produzione di pasta fresca, prodotti alimentari e dolci. Il contratto di compravendita è stato stipulato con la società

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 2023 ed i piani predisposti dalla società fino al 2027, in particolare si riferiscono a condizioni correnti di esercizio dell'attività; quindi, non includono flussi finanziari connessi a eventuali interventi di natura straordinaria.

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

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

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 al 1%.

Dalle risultanze del test effettuato con riferimento al 31 dicembre 2022 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 nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Descrizione	Costo storico 31.12.2021	Incrementi/ Decrementi	Costo storico 31.12.2022	F.do Amm.to 31.12.2021	Amm.ti 2022	F.do Amm.to 31.12.2022	Valore bilancio 31.12.2021	Valore bilancio 31.12.2022
Marchio Xenia	479	-	479	419	24	443	60	36
Software per CED	186.256	-	186.256	171.383	7.437	178.820	14.873	7.436
Software (PHI Hotels)	64.069	-	64.069	43.961	12.814	56.775	20.108	7.294
Sviluppo Software	48.659	-	48.659	48.659	-	48.659	-	-
Concessioni, licenze, marchi e diritti	299.463	-	299.463	264.422	20.275	284.697	35.041	14.766
Spese pluriennali diverse	25.155	-	25.155	22.445	1.760	24.205	2.710	950
Software PHI Hotels	16.150	-	16.150	10.424	3.058	13.482	5.726	2.668
Altre immobilizzazioni immateriali	41.305	-	41.305	32.869	4.818	37.687	8.436	3.618
Totale	340.768	-	340.768	297.291	25.093	322.384	43.477	18.384

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	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Imprese controllate: Xenia International Ltd.	10.460	10.460	-
Imprese controllate: PHI Hotelier Suisse SA	73.617	93.617	(20.000)
Imprese collegate: Panfilia impresa sociale	9.000	9.000	-
Imprese controllate: Fondazione ITS	5.000	5.000	-
Totale	98.077	118.077	(20.000)

Nel corso dell'esercizio 2022, la società ha deciso di svalutare prudenzialmente la partecipazione nella società di diritto svizzero (PHI Hotelier Suisse SA), per Euro 20.000, in quanto l'attività è in fase di start up.

5) Crediti verso controllate e collegate

Euro	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Crediti verso società controllate e collegate	20.000	200.000	(180.000)
Totale	20.000	200.000	(180.000)

L'importo esposto in bilancio fa riferimento ad un finanziamento concesso nel corso dell'anno alla società collegata Panfilia Impresa Sociale, per l'importo di Euro 20.000, al fine di supportare la

stessa. Nell'anno 2022, a titolo prudenziale, la società ha svalutato il finanziamento concesso a Xenia International Ltd per l'importo complessivo di Euro 200.000.

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	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Perdite fiscali riportate	-	239.984	(239.984)
Altre poste	-	12.922	(12.922)
Imposte differite attive	-	252.906	(252.906)
Fondo imposte per rideterminazione Fair Value	434.786	526.031	(91.245)
Altre poste	-	2.847	(2.847)
Imposte differite passive	434.786	528.878	(94.092)

7) Altre attività non correnti

Al 31 dicembre 2022 le altre attività non correnti ammontano a Euro 229.925 (Euro 6.064 nel precedente esercizio) e fanno riferimento interamente al fair value degli strumenti finanziari derivati in essere.

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

Contratto	Data stipula	Scadenza	Fair Value	Valore nozionale
BNL - IRS contratto num. 22312762 e 22312764	30/09/2019	27/09/2024	10.799	350.000
BNL - IRS contratto num. 23970503 e 23970508	07/08/2020	05/08/2026	56.584	937.500
MPS - CAP contratto num. 0222720	14/07/2020	31/12/2025	83.544	1.725.000
INTESA - IRS contratto num. 36079058	16/07/2020	16/07/2026	78.998	1.348.444
Totale:			229.925	

8) Rimanenze

Euro	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Merci (gestione Hotel)	108.439	70.857	37.582
Totale	108.439	70.857	37.582

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

9) Crediti commerciali

I crediti commerciali al 31 dicembre 2022 ammontano a Euro 9.310.180 (Euro 8.748.556 nel precedente esercizio).

Euro	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Crediti correnti clienti	9.495.438	8.822.193	673.245
F.do svalutazione crediti verso clienti correnti	(185.258)	(73.637)	(111.622)
Totale	9.310.180	8.748.556	561.624

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	31/12/2022	31/12/2021
Saldo a inizio esercizio	73.637	218.881
Accantonamenti	179.840	44.231
Utilizzi	(68.219)	(189.476)
Totale	185.258	73.637

La ripartizione per area geografica non è significativa, in quanto l'attività nel 2022, si è svolta quasi interamente in Italia.

10) Crediti tributari

I crediti tributari sono pari a Euro 1.360.509 al 31 dicembre 2022 (Euro 1.013.957 nel precedente esercizio) e sono dettagliati come segue:

Euro	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Credito IVA	1.333.372	916.801	416.572
Credito IRES	-	55.875	(55.875)
Altri	27.136	41.281	(14.144)
Totale	1.360.509	1.013.957	346.552

11) Altre attività correnti

Le altre attività correnti sono dettagliate nella seguente tabella:

Euro	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Risconti attivi	146.495	292.889	(146.396)
Altri crediti	2.102.275	631.958	1.470.318
Totale	2.248.770	924.847	1.323.922

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 d'imposta relativo all'acquisto di energia elettrica e gas naturale maturato nel 2022, pari ad Euro 108.389 non ancora utilizzato in compensazione, e al deposito di una cauzione a favore del cliente Ferservizi, in sostituzione della precedente garanzia assicurativa presentata all'aggiudicazione della gara di appalto, pari ad Euro 1.870.000.

12) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono dettagliate nella seguente tabella:

Euro	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Depositi bancari e posta	6.892.616	5.757.734	1.134.882
Denaro e altri valori in cassa	17.118	16.368	750
Totale	6.909.734	5.774.102	1.135.632

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

Ai fini della predisposizione del rendiconto finanziario, sono escluse le transazioni di carattere 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	01/01/2022	Flussi finanziari netti	Transazioni non monetarie - Nuove	Transazioni non monetarie - Altre	31/12/2022
Debiti finanziari verso istituti di credito (correnti i e non correnti)	5.896.971	(828.125)			5.068.846
Altri debiti finanziari	880.000	(280.753)			599.247
Totale passività finanziarie	6.776.971	(1.108.878)	-	-	5.668.093
Finanziamenti verso soc. controllate	200.000		20.000	(200.000)	20.000
Totale attività finanziarie	200.000	-	20.000	(200.000)	20.000

13) Patrimonio netto

La composizione del capitale sociale e delle riserve di patrimonio netto al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021 è riportata nella seguente tabella:

Euro	31/12/2022	31/12/2021	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	552.103	-
- Riserva IAS (FTA)	(1.282.468)	(1.282.468)	-
- Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	(11.878)	(117.819)	105.941
- Riserva da differenza cambio Branch	1.554	1.767	(213)
- Riserve varie	232.338	(15.017)	247.355
- Versamenti soci	257.000	257.000	-
- Riserva da rideterminazione IAS 16	1.313.882	1.313.882	-
Perdite a nuovo ex DL 23/2020	(970.807)	(649.234)	(321.573)
Risultato dell'esercizio	851.396	(321.573)	1.172.969
Totale	2.847.764	1.643.285	1.204.479

La voce "Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti" presenta un saldo negativo pari a Euro -11.878 e si riferisce agli utili e perdite attuariali, previste dallo IAS 19R, al netto del relativo effetto fiscale.

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

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'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 utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	(11.878)		
- Riserva da differenza cambio Branch	1.555		
- Riserve varie	232.338		
- Versamenti soci	257.000	A,B,C	257.000
- Riserva da rideterminazione IAS16	1.313.882	B	1.313.882
Utile/perdite portati a nuovo			
Perdite a nuovo ex DL 23/2020	(970.807)		
Totale	1.996.368		2.827.628
Quota non distribuibile	1.996.368		2.827.628
(*) 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 762.599 al 31 dicembre 2021 a Euro 709.050 al 31 dicembre 2022.

Euro	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Saldo iniziale	762.599	607.694	154.905
Accantonamenti: "service cost" + "interest cost"	171.777	117.644	54.133
Utili (perdite) attuariali	(139.395)	70.269	(209.664)
Utilizzi e anticipi	(85.931)	(33.009)	(52.922)
Totale	709.050	762.599	(53.549)

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

Parametri	31/12/2022	31/12/2021
Tasso di attualizzazione	3,77%	0,98%
Tasso di incremento TFR	3,22%	2,81%
Tasso di inflazione	2,30%	1,75%
Tasso di incremento salariale	0,50%	0,50%

15) Fondo per rischi e oneri

Al 31 dicembre 2022 il Fondo rischi e oneri derivante dalla contabilizzazione degli strumenti finanziari derivanti secondo il metodo contabile Cash Flow Hedge Accounting è pari a zero in quanto gli strumenti derivati in essere hanno tutti un fair value positivo (vedi nota 7).

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

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

Euro	31/12/2022	31/12/2021
Mutui - quota a medio e lungo termine	3.136.908	4.662.648
Debiti finanziari verso istituti di credito - non corrente	3.136.908	4.662.648
Debiti verso banche per anticipi e scoperti bancari	-	-
Mutui - quota a breve termine	1.534.351	1.116.050
Altri debiti verso banche	397.587	118.273
Debiti finanziari verso istituti di credito - corrente	1.931.938	1.234.323
Totale	5.068.846	5.896.971

Le caratteristiche dei mutui e finanziamenti in essere al 31 dicembre 2022 sono sintetizzate nella tabella a pagina seguente:

Descrizione	Importo originario	Debito residuo al 31/12/2022	Scadenza
Mutuo ipotecario	350.000	112.355	30/11/2026
Finanziamento chirografario	500.000	197.960	30/09/2024
Finanziamento chirografario	1.000.000	350.000	27/06/2024
Finanziamento chirografario	2.300.000	1.725.000	31/12/2025
Finanziamento chirografario	1.000.000	937.500	05/08/2026
Finanziamento chirografario	1.500.000	1.348.444	16/07/2026
Di cui:			
- quota a breve	1.534.351		
- quota a lungo	3.136.908		

A fronte dei finanziamenti in essere al 31 dicembre 2022 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.

16bis) Debiti finanziari per rent to buy

La voce comprende il debito finanziario relativo all'immobile utilizzato a fronte di un contratto *rent to buy* contabilizzato dalla Società con il metodo del costo ammortizzato.

Di seguito si riporta il dettaglio di tale debito:

Euro	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti finanziari per rent to buy	5.453.976	5.548.119	(94.143)
Totale	5.453.976	5.548.119	(94.143)

17) Debiti finanziari per locazioni IFRS 16

Viene riportato il dettaglio della passività per locazioni calcolati in accordo all'IFRS16 al 31 dicembre 2022:

Debiti per locazioni IFRS 16 al 01/01/2022	7.530.201
Impegni per contratti di affitto stipulati nel 2022 non attualizzati	1.398.966
Effetto dell'attualizzazione (oneri finanziari)	(286.275)
Ulteriore debito per locazioni IFRS16	1.112.691
Rimborsi quota capitale 2022	(902.470)
Debito residuo al 31/12/2022	7.740.422

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 2022 ammontano a Euro 16.832.523 (Euro 13.914.851 al 31 dicembre 2021). 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	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Altri debiti finanziari	301.600	569.753	(268.153)
Altri debiti finanziari - non corrente	301.600	569.753	(268.153)
Altri debiti finanziari	297.647	310.247	(12.600)
Altri debiti finanziari - corrente	297.647	310.247	(12.600)
Totale	599.247	880.000	(280.753)

20) Debiti tributari

Al 31 dicembre 2022, i debiti tributari sono pari a Euro 433.726 (Euro 313.145 nel precedente esercizio) e sono dettagliati come segue:

Euro	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ires	40.042	-	40.042
Irap	126.130	-	126.130
Debiti per ritenute operate alla fonte	123.927	70.181	53.746
Debiti per conciliazione AdE	81.594	189.163	(107.569)
Altri	62.033	53.801	8.232
Totale	433.726	313.145	120.581
Di cui:			
- entro 12 mesi	433.726		
- oltre 12 mesi	-		

21) Altre passività correnti e non correnti

Le altre passività correnti sono composte come segue:

Euro	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti e ratei verso il personale	534.337	681.376	(147.039)
Debiti verso istituti previdenziali	179.160	263.695	(84.535)
Acconti da clienti	98.624	106.642	(8.018)
Risconti passivi contributi in c/capitale	249.542	157.717	91.825
Altri debiti	30.548	26.883	3.665
Totale altre passività correnti	1.092.211	1.236.313	(144.102)

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	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti per accollo TFR	450.583	434.635	15.948
Totale	450.583	434.635	15.948

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

CONTO ECONOMICO

22) Ricavi

Euro	2022	2021	Variazione
Ricavi delle vendite	45.135.903	32.583.863	12.552.040
Altri ricavi e proventi	299.781	613.441	(313.660)
Totale	45.435.684	33.197.304	12.238.380

Di seguito si fornisce il dettaglio dei ricavi dalle vendite del 2022 e del 2021.

Euro	2022	2021	Variazione
Ricavi per servizi	36.137.521	27.613.141	8.524.380
Ricavi hotel	8.998.382	4.970.722	4.027.660
Totale	45.135.903	32.583.863	12.552.040

Gli Altri ricavi e proventi sono composti come segue:

Euro	2022	2021	Variazione
Proventi immobiliari	34.646	31.770	2.876
Arrotondamenti attivi	257	192	64
Contributi in c/lavori su edifici	5.163	7.844	(2.680)
Affitti attrezzature	30.542	25.420	5.122
Altri ricavi	229.173	548.215	(319.042)
Totale	299.781	613.441	(313.660)

Si segnala inoltre che alla voce Altri ricavi e proventi sono compresi i contributi ottenuti in conto esercizio relativi all'acquisto di energia elettrica e gas naturale pari ad Euro 138.353. Si precisa che non sono presenti ricavi di entità o incidenza eccezionali.

23) Acquisti di materie prime e materiali vari

Euro	2022	2021	Variazione
Merci gestione Hotel	776.103	496.232	279.871
Materiali di consumo	108.166	20.957	87.209
Materiale di pulizia	6.296	18.627	(12.331)
Cancelleria	32.532	13.099	19.433
Beni di costo < 516,46	69.277	20.320	48.956
Totale	992.373	569.235	423.138

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 22.

24) Costi per servizi

I costi per servizi sono dettagliati come segue:

Euro	2022	2021	Variazione
Costi alberghi e acquisti agenzia	30.868.126	24.119.976	6.748.150
Trasporti	63	-	63
Spese di pulizia/lavanderia	1.250.748	764.770	485.978
Utenze varie	1.304.503	781.101	523.402
Indennità chilometriche	1.805	2.805	(1.000)
Manutenzione impianti, fabbricati, ecc	227.170	139.298	87.872
Consulenze	831.448	812.898	18.550
Consulenze operative	252.972	95.709	157.263
Compensi amministratori e sindaci	174.102	124.393	49.710
Pubblicità	-	500	(500)
Spese per automezzi	7.525	2.765	4.760
Canoni di assistenza tecnica	10.030	10.312	(282)
Spese telefoniche	37.931	28.867	9.064
Spese postali e di affrancatura	3.395	572	2.823
Spese servizi bancari	179.461	74.799	104.662
Assicurazioni	188.979	170.366	18.613
Spese di rappresentanza	17.838	21.590	(3.752)
Viaggi	38.866	10.385	28.481
Altri servizi	284.090	286.391	(2.301)
Totale	35.679.052	27.447.497	8.231.555

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 22. I servizi includono compensi riconosciuti alla Società di revisione, per la revisione legale dei conti, pari a Euro 23.804.

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

25) Costi per il personale

Euro	2022	2021	Variazione
Salari e stipendi	3.071.863	2.576.448	495.414
Oneri sociali	816.285	791.083	25.202
Trattamento di fine rapporto	226.984	172.368	54.616
Altri costi	39.895	35.994	3.901
Totale	4.155.027	3.575.893	579.135

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	2022	2021	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Impiegati	69	64	5
Altri	68	64	4
Totale	138	129	9

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

26) Ammortamenti

Gli ammortamenti rilevati nel corso del 2022 sono pari a Euro 1.708.859 (Euro 819.693 nel precedente esercizio) e risultano così composti:

Euro	2022	2021	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni materiali		242.403	112.867
Ammortamento del diritto d'uso IFRS 16	1.328.496	546.124	782.372
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	25.093	31.166	(6.073)
Totale	1.708.859	819.693	889.166

La quota di ammortamento riconducibile al diritto d'uso IFRS 16 (Euro 1.328.496) registra un incremento rispetto al precedente esercizio (Euro 782.372). Tali ammortamenti erano stati oggetto di rimodulazione con riferimento agli anni 2020 e 2021, optando per un rinvio parziale di tali oneri nel futuro. Tali minori ammortamenti sono stati redistribuiti negli esercizi successivi.

27) Accantonamenti e altre svalutazioni

Gli accantonamenti e le altre svalutazioni dell'esercizio sono pari a Euro 543.224 (Euro 291.151 nel precedente esercizio). La variazione è così composta:

Euro	2022	2021	Variazione
Accantonamento per rischi su crediti	179.840	44.231	135.609
Perdite su crediti	363.384	246.919	116.464
Totale	543.224	291.151	252.073

28) Altri costi operativi

Gli altri costi operativi sono pari a Euro 689.457 nel 2022 (Euro 508.106 nel precedente esercizio) e sono così dettagliati.

Euro	2022	2021	Variazione
Affitti passivi locali	108.618	65.034	43.583
Affitti diversi	20.000	20.000	-
Noleggi	291.748	256.521	35.227
Canoni leasing computer	-	125	(125)
IMU	6.238	7.021	(783)
Penalità	-	45.000	(45.000)
Imposte e tasse	118.342	73.470	44.872
Altri oneri di gestione	144.512	40.935	103.577
Totale	689.457	508.106	181.351

29) Oneri finanziari

Gli oneri finanziari dell'esercizio sono pari a Euro 437.574 (Euro 358.874 nel precedente esercizio) e risultano essere così composti:

Euro	2022	2021	Variazione
Interessi passivi verso banche	1	22	(21)
Interessi passivi su mutui e altri finanziamenti	107.793	101.942	5.851
Oneri bancari	64.031	86.631	(22.600)
Oneri finanziari da costo ammortizzato	65.968	67.083	(1.115)
Oneri finanziari IFRS 16	189.184	99.038	90.146
Interessi passivi su attualizzazione TFR	7.052	2.010	5.042
Altri interessi passivi	3.545	2.148	1.397
Totale	437.574	358.874	78.700

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

30) Proventi finanziari

I proventi finanziari sono pari a Euro 629 nel 2022 (Euro 9.999 nel precedente esercizio) e sono così costituiti:

Euro	2022	2021	Variazione
Interessi di altri crediti	-	5.094	(5.094)
Interessi su depositi bancari e postali	583	1.216	(634)
Interessi attivi verso clienti	46	3.689	(3.642)
Totale	629	9.999	(9.370)

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

Al 31 dicembre 2022 è stata rilevata una perdita netta pari a Euro 596 (perdita netta pari a Euro 600 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 2022 le imposte sono pari a Euro 396.337 (Euro -14.164 nel precedente esercizio) e risultano essere così composte:

Euro	2022	2021	Variazione
Imposte correnti - Ires	98.389	-	98.389
Imposte correnti - Irap	171.438	43.874	127.564
Imposte differite - Ires	(127.547)	-	(127.547)
Imposte anticipate - Ires	252.906	(58.038)	310.945
Imposte esercizi precedenti	1.151	-	1.151
Totale	396.337	(14.164)	410.501

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	2022	
Risultato prima delle imposte	878.397	
Onere fiscale teorico	24%	210.815
<u>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi</u>		
Interessi di mora su crediti commerciali non incassati		
Differenze positive su cambi non realizzati		
Quote ammortamento fiscale avviamento	(76.189)	
<u>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi</u>		
Differenze negative su cambi non realizzati		
Eccedenza interessi passivi indeducibili	(420.838)	
<u>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</u>		
Quota costante plusvalenze rateizzate		
Interessi di mora incassati		
Differenze positive su cambi realizzati		
Differenze negative su cambi realizzati	(608)	
Eccedenza interessi passivi deducibili	-	
Perdite su crediti, fiscalmente imputate a utilizzo f.do svalutazione	344.838	
<u>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</u>		
Costi e spese non deducibili	1.133.467	
Bonus fiscali non imponibili	(138.353)	
Altre variazioni in diminuzione	(203.645)	
ACE	(57.810)	
Imponibile fiscale	1.459.259	
Utilizzo perdite esercizi precedenti	(1.049.306)	
Imposte correnti sul reddito di esercizio	24%	98.389
Imposte (anticipate) iscritte a conto economico		125.359
Imposte (anticipate)	252.906	
Imposte (anticipate) imputate direttamente a Stato Patrimoniale		
Imposte differite		
Imposte differite	(127.547)	
Imposte differite imputate direttamente a Stato Patrimoniale		
Irap dell'esercizio		171.438
Imposte sostitutive		
Imposte esercizi precedenti	1.151	1.151
Imposte dell'esercizio		396.337

33) Note esplicative al Rendiconto finanziario

La liquidità generata dalla gestione corrente nell'esercizio è pari a Euro 1.135.632, dovuta all'effetto combinato di quanto segue:

- l'attività operativa ha generato risorse finanziarie per Euro 3.724.623, in particolar modo riferibili all'aumento dei debiti commerciali, in parte mitigati dall'aumento dei crediti commerciali e dai crediti diversi;
- l'attività di investimento ha assorbito risorse finanziarie per Euro 1.512.327, riferibili, in particolare, a nuovi investimenti immobiliari e mobiliari effettuati nel corso dell'anno per Euro 191.868 oltre che agli effetti contabili delle operazioni di rideterminazione della durata di due locazioni, che hanno comportato un aumento dei relativi *right of use* (per Euro 1.059.667) e delle relative passività finanziarie (queste ultime esposte nella sezione dell'attività di finanziamento);
- l'attività di finanziamento ha assorbito risorse finanziarie per Euro 639.718, principalmente per effetto di: (i) riduzione dei debiti verso banche e degli altri finanziamenti (Euro 1.108.878) e (ii) incremento dei mezzi propri (Euro 353.083), questi ultimi dovuti principalmente alla variazione per piani a benefici differiti ex IAS 19R (Euro 105.941) e alla variazione per riserva da derivati (Euro 248.074).

Pertanto, le risorse finanziarie necessarie per l'attività di investimento hanno determinato un fabbisogno netto pari a circa Euro 1,5 milioni coperto dalla liquidità generata dall'attività operativa.

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

a) Fidejussioni e altre garanzie prestate

Al 31 dicembre 2022 la Società ha rilasciato le seguenti garanzie:

Garanzie bancarie (Euro)	Importo
Fidejussione a favore di proprietà real estate/hotel	675.600

Garanzie assicurative (Euro)	Importo
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 31/12/2022 ne sono stati versati Euro 480.000; uno con decorrenza dal 1/02/2021 per un importo di Euro 100.000, totalmente versato al 31/12/2022; infine uno a partire dal 1/06/2021 per l'importo di Euro 800.000, di cui al 31/12/2022 ne sono stati versati Euro 360.000 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.					5.874	
Panfilia impresa sociale	20.000					

L'importo di Euro 20.000 fa riferimento a un prestito infruttifero di interessi teso a finanziare la società Panfilia Impresa Sociale.

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

Parte correlata	Crediti finanziari	Debiti finanziari	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Costi	Ricavi
Xenia Balkan (Albania)					109.498	
Thot S.r.l.	324.622				52.500	

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	2022
Consiglio di Amministrazione	149.105
Collegio Sindacale	24.997
Società di revisione	23.804

Il compenso della Società di Revisione è così composto: (i) Euro 16.000 per la revisione legale dei conti; (ii) Euro 4.000 per l'attività di revisione sulla semestrale 2022; (iii) Euro 4.304 per gli altri servizi di revisione.

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	31/12/2022	31/12/2021
ATTIVITA' FINANZIARIE		
<i>Valutate al fair value con contropartita a CE:</i>		
Finanziamenti e crediti:		
Crediti commerciali	9.310.180	8.748.556
Crediti verso società controllate	20.000	200.000
Altre attività:		
Altre attività finanziarie e crediti non correnti	229.925	6.064
Altre attività correnti	2.248.769	924.847
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	6.909.734	5.774.102
Totale attività finanziarie	18.718.608	15.653.569
PASSIVITA' FINANZIARIE		
<i>Valutate al costo ammortizzato</i>		
Debiti commerciali	16.832.523	13.914.851
Debiti verso banche e istituti finanziari e altre passività finanziarie	5.068.846	5.896.971
Altre passività correnti	1.092.211	1.236.313
Totale passività finanziarie	22.993.580	21.048.135

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

Livelli di gerarchia del fair value

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

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

Con riferimento agli strumenti derivati esistenti al 31 dicembre 2022:

- tutti gli strumenti finanziari valutati al *fair value* rientrano nel Livello 2;
- nel corso dell'esercizio 2022 ci sono stati trasferimenti dal Livello 2 al Livello 1, ma non viceversa;
- nel corso dell'esercizio 2022 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

Dopo la chiusura dell'esercizio 2022, la Società ha acquisito le seguenti certificazioni afferenti alla Responsabilità Sociale dell'Impresa:

- il riconoscimento di azienda B Corp dall'organismo internazionale B-Lab;
- Social Accountability 8000 "SA 8000";
- ISO 30415 Diversità e Inclusione;
- UNI PDR 125 Parità di Genere;

Queste certificazioni ampliano e consolidano il corredo della Società in ambito ESG.

39) Contributi e sovvenzioni ricevute dalla Pubblica Amministrazione

Ai sensi della Legge n. 124/2017, oltre a quanto indicato nella nota n. 22, 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 presente bilancio di esercizio è composto da:

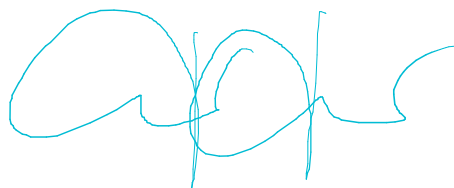
- Situazione patrimoniale-finanziaria;
- Conto economico e Conto economico complessivo;
- Prospetto delle variazioni di patrimonio netto;
- Rendiconto finanziario e dalle Note esplicative
- rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico 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, 10 marzo 2023

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 31/12/2022

(allegata al Bilancio al 31/12/2022)

1. PREMESSA

A corredo del Bilancio al 31/12/2022, Xenia S.p.A. Società Benefit ("**Xenia**") integra questa *Relazione sulla Gestione* anche con un'analisi dei dati quantitativi e qualitativi dell'esercizio. Illustra, inoltre, la propria previsione riguardo la prospettiva aziendale tenendo conto delle molteplici variabili che ancora caratterizzano il sistema economico nazionale e internazionale.

In via preliminare è opportuno ricordare che i primi mesi del 2022 hanno segnato un trend negativo ancora influenzato dalla Pandemia da Covid-19 prima e dall'inizio del conflitto in Ucraina poi. Dalla primavera inoltrata e per i mesi a seguire, lo scenario si è via via modificato e ha fatto registrare una ripresa interessante per quanto non ancora come nel periodo ante Covid-19.

Le aree di business della Società, comunque, hanno tutte risentito dell'andamento registrato all'inizio dell'anno e successivamente a quello osservato da aprile in poi. Xenia - pertanto - è stata interessata interamente dai trend del settore turistico alberghiero.

Ciò ha consentito di iniziare a recuperare parte delle perdite degli anni precedenti e a costruire o ricostruire i propri modelli di business interpretando le notevoli e continue modifiche che il mercato ha imposto, e sta imponendo, ai vecchi paradigmi economici.

L'azienda ha dimostrato resilienza e una buona capacità di risposta alle rinnovate e diverse caratteristiche della domanda e dell'offerta nelle proprie aree di attività e interesse. Le politiche

adottate nelle fasi più acute della Pandemia hanno probabilmente sostenuto questo quadro di sostanziale vivacità con la quale sono state affrontati i momenti più difficili.

Il risultato, dal punto di vista quantitativo, conferma l'adeguatezza delle linee guida adottate e le strategie del piano previsto per il 2022. Per quanto concerne l'aspetto qualitativo dell'esercizio, questo spinge a una più approfondita valutazione riguardo alla prospettiva dei vari business che ha già avuto inizio e ha portato a una prima definizione di un Business Plan 2023-2027 che abbiamo condiviso e valutato anche con l'ausilio e la consulenza di una primaria Società di consulenza internazionale.

Il futuro presenta sfide, anche di tipo decisivo, per la Società nel breve e medio termine, motivo per cui, Xenia - in un primo momento - ha investito tempo nel resistere a condizioni avverse impensabili e contemporaneamente a costruire le basi per nuove opportunità.

Al momento della redazione del bilancio e di questa relazione, il quadro economico nazionale e internazionale risente delle questioni geopolitiche ed economiche, conseguenti al conflitto Russo-Ucraino, della spinta inflattiva, della salita dei tassi e dell'incremento dei prezzi delle materie prime.

Vi sono anche nuove normative, deliberate o in corso di valutazione da parte delle Autorità governative italiane ed europee, che potrebbero influenzare in un senso o nell'altro l'andamento del settore turistico e la configurazione dei modelli di business in esso adottati.

Ne sono un esempio la normativa Bolkestein o le disposizioni in merito agli affitti brevi (Modello tipo Airbnb) che dovrebbero essere licenziati a breve.

I primi due mesi del 2023 indicano un sostanziale rispetto delle previsioni del nostro piano e dei trend assunti per l'esercizio in corso. Tuttavia è noto come - nella nuova quotidianità - i cambi di tendenza sono repentini e influenzati da variabili che sempre più spesso risultano imprevedibili.

Nel corso del 2022, e ora sempre di più, si evidenzia una crescente sensibilità nei confronti dei temi ESG da parte di Investitori, Banche e, soprattutto, Clienti. La ricerca di prodotti e aziende sostenibili presso le quali concentrare i propri acquisti di beni e servizi rappresenta una delle novità più interessanti del momento. A questo proposito, il robusto corredo che la Società ha costruito sta rappresentando un valore molto percepito.

Nel corso dell'esercizio 2023, Xenia S.p.A. SB 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**", "**Logos Hotel Advisory**", "**Atipico**" e "**Affiliate PHI Hotels**".

La governance della Società è composta da amministratori indipendenti, dal Collegio sindacale, dall'Organismo di vigilanza, dalle 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.

REVISORE BILANCIO DI SOSTENIBILITA'

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Nel 2022 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.

Il **Rating di Legalità** emesso dalla Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato è ★★++

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

2021: B Outlook stabile;

2022: B Outlook Stabile;

2023: previsto l'aggiornamento entro aprile 2023.

Le altre Società del Gruppo PHI che 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. -

2022 | La società ha riassorbito il proprio ramo d'azienda denominato "Osteria del Cappello" di Bologna precedentemente oggetto di locazione a Terzi e acquisito il ramo d'azienda "Bottega del Cappello" di via De' Fusari in Bologna che produce tortellini e pasta tipica oltre a vendere prodotti tipici del territorio.

Nel corso dell'esercizio la Società ha avviato il percorso di certificazione B Corp con l'Ente internazionale B Lab.

PHI HOTELS in Italia**Phi Hotel Alcione ******

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

Phi Hotel Astoria ****

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

Phi Hotel Canalgrande *****

Corso Canalgrande 6, 41121 Modena
www.phihotelcanalgrande.com

Phi Hotel Milano ****

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

Phi Hotel dei Medaglioni

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

Phi Hotel Emilia

Via Dei Billi 2/A, 40064 Ozzano Emilia (BO)
www.phihotelemilia.com

Phi Hotel Bologna

Via De' Fusari 9, 40123 Bologna
www.phihotelbologna.com

Osteria del Cappello

Via De' Fusari 9, 40123 Bologna
www.osteriadeltappello.com

Bottega del Cappello

Galleria Falcone e Borsellino, 2E, 40123 Bologna

Brand di Xenia S.p.A. SB

Affiliate PHI HOTELS
LOGOS | Hotel Advisory
BYRSA
TOGETHER Phi Hotels Light Restaurant
Atipico

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;
- 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 De' Fusari 6, presso Phi Hotel Bologna;
- Bologna, via De' Fusari 9, presso Osteria del Cappello;
- Bologna, Galleria Falcone e Borsellino, 2E presso Bottega del Cappello.

La Società, inoltre, dispone di una sede di rappresentanza a Londra, presso la Società controllata Xenia International Ltd. e una a Lugano con la propria controllata PHI Hotelier Suisse SA.

4. ANDAMENTO COMPLESSIVO DELLA SOCIETA'

Le diverse linee di business della Società hanno risposto positivamente ai trend del settore. La struttura e la diversificazione delle aree di attività, tutte focalizzate nel segmento turistico alberghiero, hanno consentito una risposta migliore alle modifiche della domanda e dell'offerta. È stata confermata la soluzione tattica e strategica adottata dalla Società per l'esercizio con la quale è stata recuperata parte delle perdite causate dalla Pandemia da Covid-19 e che consolida l'andamento di recupero programmato.

L'EBITDA e il risultato netto rappresentano in senso quantitativo l'espressione potenziale del modello di business che, tuttavia, ha ancora dei punti di miglioramento ai quali già da mesi si sta lavorando. Dal punto di vista qualitativo, i business - per quanto tutti con performance positive - non hanno ancora un equilibrio specifico soddisfacente e richiedono investimenti e interventi per crescere e migliorare la propria capacità reddituale.

L'utile netto recupera una parte significativa delle perdite sterilizzate degli anni 2020 e 2021 come da DL n. 23/2020 e n. 228/2021.

4.1) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE L'ESERCIZIO

Nel corso dell'esercizio 2022 la Società: (i) ha ripreso sotto la propria gestione diretta il ramo d'azienda Osteria del Cappello, precedentemente in locazione, consistente in un punto di ristorazione situato nel centro di Bologna; (ii) ha acquistato il ramo d'azienda "Bottega del Cappello" consistente in un locale situato al centro di Bologna, presso la Galleria Falcone e Borsellino, all'interno del quale sono prodotti, secondo tradizione, tortellini e pasta tradizionale emiliana che, in parte, vengono utilizzati anche dall'Osteria del Cappello; (iii) ha elaborato un nuovo piano aziendale 2023-2027 anche con il supporto di una delle primarie società di consulenza internazionali; (iv) si è sottoposta a un assessment da parte di una società specializzata per implementare una nuova funzione di Risk Management; (v) è stato chiuso il Phi Resort

Coldimolino di Gubbio perché eccessivamente oneroso e con scarse possibilità di ripresa nel futuro.

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

A gennaio 2023 la Società ha conseguito le seguenti certificazioni:

- Social Accountability SA 8000
- ISO 30415 Diversità e Inclusione
- UNI PDR 215 Parità di genere

Tali certificazioni confermano e corredano il profilo etico e sociale, ESG della Società arricchendolo significativamente.

A marzo 2023 Xenia ha completato il proprio iter per diventare una B Corp ottenendo la Certificazione da parte dell'Ente B Lab; pertanto dallo scorso 7 marzo 2023 la Società è ufficialmente classificata come B Corp.

5. NUOVI ASSETTI ORGANIZZATIVI

Al fine di migliorare il proprio assetto organizzativo, la Società ha avviato un percorso per costituire una funzione di Risk Management che nel corso del 2023 sarà implementata prima attraverso il supporto di Società Terze e successivamente con una figura interna.

6. ANALISI DEI COSTI PRINCIPALI

La composizione dei costi della Società propone un quadro in linea con le imprese di servizi turistici dove la componente del Personale rappresenta uno dei costi fissi più significativi.

Gli altri componenti sono riferibili a Consulenze dovute alle molte iniziative finalizzate al miglioramento del quadro ESG, della formazione e delle procedure interne oltre che alle operazioni straordinarie e alle consulenze per la redazione del piano aziendale.

I costi energetici e delle materie prime hanno visto un incremento significativo nel 2022 e il livello raggiunto tende a diventare strutturale; si evidenziano pertanto pesi maggiori di tali costi rispetto agli esercizi precedenti. Ciò ha comportato, e comporta, in alcuni casi minori margini e un percorso di assestamento del pricing ancora da completare.

Per meglio monitorare i costi sono state adeguate le policy con la finalità di stabilizzare quelli più importanti.

7. RISULTATO ECONOMICO 2022

I business della Società, con riferimento al 2022, hanno prodotto maggiori ricavi e migliorato il rendimento complessivo, per quanto alcune specifiche attività dovranno ancora essere migliorate e modificate.

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	2022	2021	Variazione
Ricavi netti	45.135.903	32.583.863	12.552.040
Altri proventi	299.781	613.441	(313.660)
Costi esterni	37.323.301	28.496.829	8.826.471
Valore Aggiunto	8.112.384	4.700.475	3.411.909
Costo del lavoro	4.155.027	3.575.892	579.135
Margine Operativo Lordo	3.957.357	1.124.582	2.832.774
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.252.083	1.110.844	1.141.239
Risultato Operativo	1.705.274	13.739	1.691.535
Proventi e oneri finanziari	(437.541)	(349.476)	(88.065)
Svalutazione partecipazione	(20.000)	-	20.000
Risultato prima delle imposte	1.247.732	(335.737)	1.583.470
Imposte sul reddito	396.337	(14.164)	410.501
Risultato netto	851.396	(321.573)	1.172.969

I Ricavi netti e gli Altri proventi del 2022 - considerati congiuntamente - si attestano a circa Euro 45,4 milioni, con un aumento di circa il 39% rispetto al 2021. Il Margine Operativo Lordo (MOL) conseguito nell'esercizio è pari a Euro 3.9 milioni (in aumento di Euro 2,8 milioni rispetto al 2021), mentre il Risultato netto di esercizio è positivo per Euro 851 mila (+Euro 2 milioni 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	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
ROE netto	29,90%	(19,57%)	49,47%
ROE lordo	43,81%	(20,43%)	64,25%
ROI (netto)	11,69%	6,47%	5,22%
ROS	3,75%	0,04%	3,71%

8. PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI

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

ATTIVO	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.454.781	1.447.374	7.407
Immobilizzazioni materiali nette	19.922.719	20.150.519	-227.800
Partecipazioni ed altre immob. finanziarie	348.001	577.047	-229.046
Capitale immobilizzato	21.725.501	22.174.939	-449.438
Rimanenze di magazzino	108.439	70.857	37.582
Crediti commerciali e altri	12.919.459	10.687.359	2.232.100
Attività d'esercizio a breve termine	13.027.898	10.758.216	2.269.682
CAPITALE INVESTITO	34.753.399	32.933.155	1.820.244
PASSIVO	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti commerciali	16.832.523	13.914.851	2.917.672
Debiti tributari	433.726	232.506	201.220
Altre passività correnti	1.092.211	1.236.314	(144.103)
Passività operative a breve	18.358.460	15.383.671	2.974.789
Capitale d'esercizio netto	(5.330.563)	(4.625.456)	(705.107)
Trattamento di fine rapporto lavoro sub.	709.050	762.599	(53.549)
Debiti Tributari (lungo)	-	80.639	(80.639)
Fondo imposte diff./Fondo rischi ed oneri	434.786	547.138	(112.352)
Altre passività a medio e lungo	450.583	434.635	15.948
Passività operative a medio lungo termine	1.594.418	1.825.011	(230.593)
Patrimonio netto	2.847.764	1.643.285	1.204.479
Posizione finanziaria netta (breve t.)	(3.387.774)	(3.106.210)	(281.564)
Posizione finanziaria netta (medio l. t.)	15.340.529	17.187.399	(1.846.870)
Mezzi propri e indeb. finanziario netto	14.800.520	15.724.473	(923.953)
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	34.753.399	32.933.155	1.820.244

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 2022, comparata con quella dell'esercizio precedente, è così dettagliata:

TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Depositi bancari	6.892.616	5.757.734	1.134.882
Denaro e altri valori in cassa	17.118	16.368	750
Disponibilità liquide	6.909.734	5.774.102	1.135.632
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	(1.931.938)	(1.234.323)	(697.615)
Quota a breve di finanziamenti	(297.647)	(310.247)	12.600
Quota a breve di debiti IFRS16	(1.199.350)	(1.030.296)	(169.054)
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	(93.026)	(93.026)	-
Debiti finanziari a breve termine	(3.521.960)	(2.667.892)	(854.068)
Posizione finanziaria netta a breve termine	3.387.774	3.106.210	281.564
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	(3.136.908)	(4.662.647)	1.525.739
Quota a lungo di finanziamenti	(301.600)	(569.753)	268.153
Quota a lungo di debiti IFRS16	(6.541.072)	(6.499.905)	(41.167)
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	(5.360.950)	(5.455.093)	94.143
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(15.340.529)	(17.187.399)	1.846.870
Posizione finanziaria netta	(11.952.756)	(14.081.189)	2.128.433

Di seguito si riporta la PFN al 31 dicembre 2022 al netto degli effetti IFRS 16, comparata con la corrispondente dell'esercizio precedente:

TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (AL NETTO EFFETTI IFRS 16)	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Depositi bancari	6.892.616	5.757.734	1.134.882
Denaro e altri valori in cassa	17.118	16.368	750
Disponibilità liquide	6.909.734	5.774.102	1.135.632
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	(1.931.938)	(1.234.323)	(697.615)
Quota a breve di finanziamenti	(297.647)	(310.247)	12.600
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	(93.026)	(93.026)	-
Debiti finanziari a breve termine	(2.322.610)	(1.637.596)	(685.014)
Posizione finanziaria netta a breve termine	4.587.124	4.136.506	450.618
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	(3.136.908)	(4.662.647)	1.525.739
Quota a lungo di finanziamenti	(301.600)	(569.753)	268.153
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	(5.360.950)	(5.455.093)	94.143
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(8.799.458)	(10.687.494)	1.888.036
Posizione finanziaria netta	(4.212.334)	(6.550.987)	2.338.653

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	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Liquidità primaria	1,08	1,07	0,01
Liquidità secondaria	1,09	1,07	0,01
Indebitamento (Tot. Debiti/PN)	13,63	22,55	(8,92)
Rapporto debt/equity (PFN/PN)	(4,20)	(8,57)	4,37
Leverage	12,20	20,04	(7,84)
Grado di copertura dell'attivo immobilizzato	0,78	0,86	(0,08)

INDICATORI (AL NETTO EFFETTI IFRS 16)	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Liquidità primaria	1,08	1,07	0,01
Liquidità secondaria	1,09	1,07	0,01
Indebitamento (Tot. Debiti/PN)	13,63	22,55	(8,92)
Rapporto debt/equity (PFN/PN)	(1,48)	(3,99)	2,51
Leverage	12,20	20,04	(7,84)
Grado di copertura dell'attivo immobilizzato	0,48	0,86	(0,38)

La gestione finanziaria non ha registrato particolari tensioni o segnali di criticità per quanto è stata ancora gravata nel 2022 dal deposito che si è reso necessario per costituire Garanzie.

Le linee di credito disponibili sono state utilizzate nel perimetro previsto e spesso al di sotto degli accordati.

Il Patrimonio Netto della Società si attesta pari a Euro 2.847.764 in miglioramento rispetto al 2022 per effetto del conseguimento dell'utile di esercizio.

9.1 RATING PUBBLICO EMESSO DALLA CRIF RATINGS

La società di rating CRIF Ratings è stata incaricata di emettere il *rating pubblico monitorato* per il 2023 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 2022 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 è stato acquisto un ramo d'azienda, sito a Bologna, per la produzione di pasta fresca, prodotti alimentari e dolci. Il contratto di compravendita è stato stipulato con la società Osteria del Cappello S.r.l.

12. ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

La Società ha implementato i propri sistemi informatici attraverso il gruppo interno di ricerca e sviluppo che, nel 2022, ha prodotto in particolare soluzioni per il miglioramento delle vendite online degli alberghi.

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 Hotelier 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 Hotelier 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 S.r.l. 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.

14.1 RISCHIO DIMENSIONALE

La dimensione della Società può essere definita come media per il settore di appartenenza e rientrante nel segmento delle PMI (Piccola e Media Impresa).

Nel settore l'elemento dimensionale è sempre più importante e, quindi, rappresenta anche un rischio qualora, in senso quantitativo o qualitativo, dovessero registrarsi variazioni in riduzione. La crescita resta un punto essenziale per la stabilità e solidità della Società.

Xenia presenta ancora tali elementi di rischio ma l'andamento della Società e della sua crescita ne riduce sempre di più la consistenza.

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.

L'analisi qualitativa dell'esercizio 2022 e quella delle prospettive inducono a pensare con un ragionevole ottimismo alla possibilità di crescita dei prodotti e servizi della Società, sia per i trend generali che il turismo sta registrando sia per la particolarità del mix dei business osservati, tanto singolarmente quanto nella loro proposizione integrata.

Lo scenario competitivo è molto vivace e anche la promozione e la sales action finalizzate alla proposta al mercato dei prodotti e servizi richiedono sempre maggiori investimenti per essere efficaci. Ciò comporta un rischio per la Società che - con mezzi limitati rispetto a competitor di maggiori dimensioni e con capacità di investimento significativi - potrebbe non essere particolarmente efficiente nel portare al mercato la propria proposta.

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 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. Nel 2022 i flussi finanziari sono stati soddisfacenti ma non del tutto ottimali.

Non ci sono state e non ci sono criticità con il sistema creditizio (Banche e Assicurazioni) nonostante persista nei confronti del settore turistico una inclinazione a restringere molto le possibilità di supporto. Qualche apertura si sta osservando in termini di sostegni che prendono a base Bandi del PNRR dedicati al turismo ma, per il momento, non si segnalano circostanze di particolare rilievo.

Il nuovo Codice della Crisi d'Impresa rappresenta, inoltre, un ulteriore elemento da considerare nei rapporti di credito. Alcune difficoltà si sono rilevate anche nel settore assicurativo che appropria il rilascio di polizze con una cautela rafforzata.

Xenia presenta una particolare esposizione al rischio finanziario prima di tutto per le caratteristiche di alcuni business che, pur non rappresentando rischio di credito, impongono importanti anticipi o disponibilità di cassa. Si possono registrare momenti di picco che determinano tensione finanziaria con ricadute su rapporti commerciali.

Al fine di mitigare questo rischio, Xenia ha impostato un sistema di monitoraggio costante e strutturale per individuare eventuali soluzioni 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; i 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 e 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 dei termini di pagamento con i fornitori e i partner oppure la 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 implementato un proprio piano 2023-2027 (d'ora in poi anche il "Piano") con il quale introduce importanti novità anche dal punto di vista dei business e che ha l'obiettivo di rendere più solide e strutturali la dimensione e la caratteristica composizione variegata dei business del segmento turistico alberghiero.

Alcune sfide sono fondamentali e decisive per gli esercizi 2023 e 2024, ma Xenia ha costruito un importante percorso di expertise e struttura, grazie alle quali ha ragionevoli certezze di poter realizzare i presupposti del piano aziendale. Gli esercizi appena passati non consentono di argomentare il futuro in termini di prospettiva probabile perché è fondamentale considerare l'incertezza come elemento sostanziale di qualsiasi previsione, per questo il piano aziendale fa riferimento a modelli di business che possano essere, in qualsiasi momento, integrati o modificati garantendo la giusta flessibilità alle attività previste.

16. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Alla data di redazione della presente relazione, le previsioni per l'esercizio 2023 confermano quanto elaborato nel budget per l'anno 2023:

Voce	GEN-FEB 2023 (actual)	GEN-FEB 2023 (budget)	Δ (%)
Fatturato (€/M)	7,1	7,5	-6,0%

Tabella 1: confronto fatturato Xenia actual vs budget del primo bimestre 2023

In base a tali previsioni, l'esercizio 2023 ha un obiettivo positivo in termini di Risultato Operativo ed Economico con il quale si potrebbe consolidare un recupero più consistente del periodo di pandemia da Covid-19. L'incertezza del conflitto Russo-Ucraino resta tra i punti centrali da

considerare e difficilmente valutabili al momento. Le continue oscillazioni tra possibili allargamenti del conflitto e potenziali percorsi di pace rendono decisamente poco decifrabili gli scenari futuri più probabili. Tuttavia, nel settore, i segnali restano al momento cautamente positivi.

17. DESTINAZIONE UTILE D'ESERCIZIO

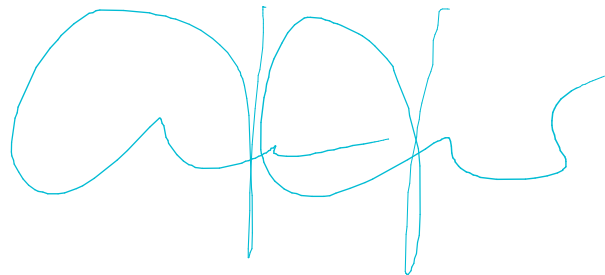
Il Consiglio di Amministrazione propone la destinazione dell'Utile d'esercizio pari a Euro 851.396 come segue:

- Euro 170.279 da devolvere alla Piccola Casa della Divina Provvidenza-Cottolengo in forza di quanto previsto nell'atto di trasformazione in Società Benefit del 24 marzo 2021;
- i restanti Euro 681.117 a copertura parziale perdite anni 2020 e 2021.

Guardiagrele, il 10 marzo 2023

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 2022 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 2022 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 31.12.2022, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato positivo d'esercizio di euro 851.396. 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 23 marzo 2023 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio d'esercizio al 31.12.2022 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della XENIA Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit al 31 dicembre 2022, 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 2022 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 2022, 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 1.436.397.

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 2022, così come redatto dagli amministratori.

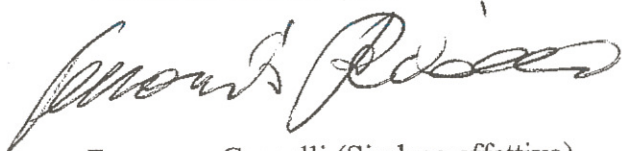


Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella relazione sulla gestione.

Guardiagrele, 23 marzo 2023

Il Collegio sindacale

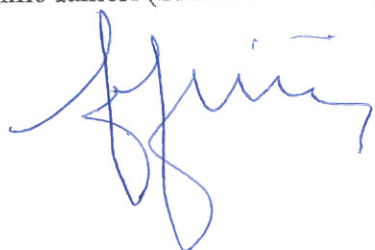
Venanzio Paciocco (Presidente)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Venanzio Paciocco', written in a cursive style.

Francesco Cancelli (Sindaco effettivo)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francesco Cancelli', written in a cursive style.

Antonino Ianieri (Sindaco effettivo)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Antonino Ianieri', written in a cursive style.





Xenia Hotellerie Solution S.p.A. SB

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2022

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;



Xenia Hotellerie Solution S.p.A. SB

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2022

- 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. Società Benefit sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit al 31 dicembre 2022, 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. Società Benefit al 31 dicembre 2022 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. Società Benefit al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Pescara, 23 marzo 2023

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 31 del mese di marzo 2023, alle ore 12.00, 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 31.12.2022, Relazione sulla Gestione e Relazione d'Impatto ed adempimenti conseguenti;
- Relazione del Collegio Sindacale;
- Relazione della Società di Revisione;
- Bilancio di Sostenibilità 2022

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 31/12/2022 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 2022 e dopo aver illustrato all'assemblea le risultanze informa anche del contenuto della relazione di PWC Italia S.p.A. incaricata per la sua revisione.

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

- 1) di approvare: a) il Bilancio dell'esercizio al 31/12/2022 con un utile netto di Euro 851.396; b) la Relazione sulla gestione; c) la Relazione d'Impatto e dispone per la loro pubblicazione sul sito della società.
- 2) di destinare l'utile netto netto dell'esercizio 2022 a copertura parziale delle perdite 2020 d 2021) per 681.117,00 Euro al netto della quota parte del venti per cento – pari a 170.279,00 Euro - destinata, per disposizioni statutarie di cui all'Art. 3 dello statuto di società benefit, alla Piccola Casa Della Divina Provvidenza – Cottolengo la quale lo utilizzerà per l'assistenza e l'accoglienza dei poveri, per la cura degli



Xenia Hôtellerie Solution S.p.A.
Società Benefit
Relazione d'Impatto 2022

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

INDICE

Lettera agli stakeholder	1
Nota metodologica	2
Guida alla lettura	2
1. LA SOCIETÀ BENEFIT: UN NUOVO PARADIGMA IMPRENDITORIALE	3
XENIA S.p.A. SOCIETÀ BENEFIT	3
IL GRUPPO	4
LE SEDI	5
MISSION, VISION, VALORI	5
CODICE ETICO, MODELLO 231, WHISTLEBLOWING	6
GOVERNANCE, ORGANI SOCIETARI	6
ORGANIZZAZIONE AZIENDALE	7
CERTIFICAZIONI, POLICY	8
2. IL 2022 IN NUMERI	9
AMBIENTE	9
LE PERSONE IN XENIA	11
CATENA DI FORNITURA	15
3. IL PERCORSO DI XENIA	16
L'IMPEGNO DI XENIA PRIMA DELLA TRASFORMAZIONE IN SOCIETÀ BENEFIT	16
XENIA S.P.A. SOCIETÀ BENEFIT	16
IL CONTRIBUTO AGLI SDGs	18
IL COINVOLGIMENTO DEGLI STAKEHOLDER	19
4. LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO	20
IL BENEFIT IMPACT ASSESSMENT (BIA)	20
LO SROI FRAMEWORK	21
5. PRIMA FINALITÀ DI BENEFICIO COMUNE: ACCOGLIENZA	22
LE INIZIATIVE	22
GLI INPUT	22
L'IMPATTO GENERATO	23
6. SECONDA FINALITÀ DI BENEFICIO COMUNE: ASSISTENZA SANITARIA	23
LE INIZIATIVE	23
GLI INPUT	24
L'IMPATTO GENERATO	24
7. TERZA FINALITÀ DI BENEFICIO COMUNE: SCOLARIZZAZIONE	25
LE INIZIATIVE	25
GLI INPUT	26

L'IMPATTO GENERATO	26
8. ULTERIORI PROGETTI	27
9. UNO SGUARDO AL FUTURO	28
10. GRI CONTENT INDEX	29

Lettera agli stakeholder

Cari Stakeholder,

nel corso del 2022 Xenia S.p.A. Società Benefit ha portato avanti con convinzione i progetti di un percorso che l'aveva vista formalizzare l'impegno per un impatto positivo sull'ambiente, sulla società civile e verso la generazione di un valore condiviso per tutti i portatori di interesse, attraverso la scelta di esistere - appunto - con una dualità di scopo.

Sono lieto per le molteplici iniziative avviate e la varietà degli interventi che ci hanno visti partecipi e che sottendono l'orientamento del nostro impegno sociale.

Alcuni eventi rappresentano meglio di altri questo commitment che, da una parte trova compimento nel sostegno di Opere benemerite e, dall'altra, muove una continua ricerca del miglioramento interno all'organizzazione. Riguardo quest'ultimo punto, credo significativo il conseguimento nei primi mesi del 2023 delle Certificazioni SA8000 per la Responsabilità sociale dell'impresa, ISO 30415 a supporto dell'attenzione alla Diversità e Inclusione, UNI PdR 125 per la Parità di genere e, in particolare, il riconoscimento e la certificazione di azienda B Corp dall'organismo internazionale B-Lab.

Questi importanti risultati sono stati raggiunti dopo audit e verifiche molto rigorosi da parte di Enti che hanno certificato i tanti sforzi fatti in questi anni per migliorare la nostra organizzazione anche verso temi ambientali e sociali. Ci sono stati riconosciuti standard che potrebbero renderci orgogliosi ma che preferiamo invece guardare come nuovi punti di partenza, grazie anche ai diversi suggerimenti raccolti durante il percorso di certificazione dagli stakeholder interni ed esterni. Anche questi nuovi elementi rafforzeranno i nostri principi di trasparenza, rispetto ed equità, irrinunciabili nel rapporto con ogni nostro portatore di interesse, nella contestuale applicazione di nuovi modelli di business e aziendali.

La sensibilità verso argomenti di responsabilità sociale si rafforza progressivamente con effetti sempre più evidenti sull'economia. È impossibile immaginare il futuro senza cercare nuovi equilibri che includano - per salvaguardarli - concetti quali l'ambiente, le condizioni dignitose di lavoro e una governance che promuova l'eccellenza del servizio, con l'obiettivo di creare valore aggiunto nel tempo, instaurando relazioni durature basate sulla fiducia, la competenza e la trasparenza nei rapporti.

È in questa direzione che la nostra Società sta proseguendo un percorso cercando di favorire una partecipazione degli stakeholder crescente e attiva, nell'ambito del più ampio adeguato bilanciamento delle legittime attese di ognuno, anche attraverso l'affinamento del nostro corredo informativo e l'integrazione di nuovi sistemi di condivisione.

Le sfide economiche, sociali e ambientali dei prossimi anni dipenderanno molto dalla qualità della comprensione dei cambiamenti sociali in atto, che portano con sé grandi opportunità, impossibili da cogliere se non con un rinnovato coraggio e un atto di fiducia nel futuro.

Voler essere un'azienda che pone al centro le ragioni di una sostenibilità ampia è una scelta essenziale per una partecipazione concreta e determinante alla costruzione di ciò che potrebbe rendere migliore ogni prossimo scenario.

Ercolino Ranieri
Amministratore delegato

Nota metodologica

La Relazione di Impatto di Xenia S.p.A. Società Benefit (di seguito anche “Xenia”, “la Società”, “l’Organizzazione” o “l’Azienda”) illustra le iniziative e i progetti realizzati nel periodo compreso dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022, o continuativi rispetto al 2021, e i principali risultati ottenuti. Il perimetro di rendicontazione è la legal entity Xenia.

La Relazione, alla sua seconda edizione, è redatta in linea con quanto stabilito dalla Legge 28-12-2015 n. 208 inerente alle Società Benefit. In quanto tale, Xenia ha inserito all’interno del suo Statuto tre finalità di beneficio comune (accoglienza, assistenza sanitaria e scolarizzazione) e attraverso la stesura del presente documento riesce a illustrare gli impatti generati sulla comunità grazie alle attività realizzate.

Gli impatti sono stati valutati quantitativamente e qualitativamente in riferimento:

- ai “GRI Sustainability Reporting Standard” redatti dal GRI - Global Reporting Initiative che definisce le modalità di rendicontazione degli impatti che la Società produce sull’ambiente, la società, l’economia e in maniera trasversale sui diritti umani. Xenia rendiconta le informazioni inserite all’interno del presente documento “with reference to” GRI Standards, modalità che consente all’Organizzazione di rendicontare un set selezionato di indicatori ritenuti più idonei a rappresentare le performance di sostenibilità rilevanti;
- alla Metodologia SROI (Social Return On Investment) che permette a Xenia di rendicontare i benefici e gli impatti concreti che i destinatari delle iniziative realizzate hanno ricevuto.

Attraverso questo documento Xenia racconta il proprio impegno nella realizzazione di progetti e collaborazioni che le permettono di contribuire e partecipare attivamente al benessere della comunità.

Nella Relazione di Impatto 2022, dopo un’overview generale sull’essenza di una Società Benefit, vengono illustrate le iniziative che hanno caratterizzato l’operato di Xenia nell’anno, le performance ottenute e gli impatti generati.

Guida alla lettura

Il presente documento, riferito al periodo di rendicontazione coincidente con l’anno 2022, è composto da otto capitoli. Inizialmente vengono illustrati Xenia e il paradigma imprenditoriale ed economico che l’ha caratterizzata sino alla trasformazione in Società Benefit avvenuta nel 2021, attraverso cui l’Azienda ha potuto esplicitare la propria mission, vision e valori, ispirati alla forte volontà di creare un beneficio e un valore condivisi con la comunità e il territorio. Le sezioni successive, in linea con quanto previsto dall’Allegato della legge 208/2015 sulle Società Benefit, introducono le seguenti tematiche: i progetti e i risultati ottenuti durante il 2022 in termini di gestione ambientale, delle risorse umane e dei fornitori (seconda sezione); un’esposizione sintetica delle finalità di beneficio comune (nel relativo Piano di gestione) e il contributo attraverso l’attività di Xenia agli obiettivi SDGs (terza sezione); una presentazione dei risultati del BIA (Benefit Impact Assessment) e la modalità di applicazione dell’approccio SROI che ha guidato la valutazione degli impatti generati dalle azioni intraprese durante l’anno (quarta sezione). Nella quinta, sesta e settima sezione del documento vengono presentati - per ogni finalità di beneficio comune - le iniziative, gli input e gli impatti generati sul territorio e sulla comunità; nell’ottava sezione sono illustrate le altre iniziative che Xenia ha realizzato con partner diversi dall’Ente Morale Cottolengo e/o non riconducibili direttamente alle finalità di beneficio comune ma che hanno contribuito a creare un legame profondo con le comunità locali; infine nel nono e ultimo capitolo sono presentate le iniziative future del 2023.

1. LA SOCIETA' BENEFIT: UN NUOVO PARADIGMA IMPRENDITORIALE

Negli ultimi anni, le persone e le imprese stanno acquisendo una crescente consapevolezza rispetto all'importanza dei temi legati alla sostenibilità. In particolare, si è stabilito un nuovo concetto di *fare impresa* attraverso la forma giuridica delle Società Benefit.

All'interno del proprio oggetto sociale, esse integrano oltre agli obiettivi di profitto, lo scopo di avere un impatto positivo sulla società, sul territorio, sull'ambiente e sull'economia. In questo modo viene definito e promosso un nuovo paradigma economico attraverso cui le imprese contribuiscono attivamente alla generazione di valore condiviso con i loro stakeholder, interni e esterni. Il beneficio comune prodotto attraverso le iniziative realizzate si può tradurre nella creazione di effettivi positivi o nella riduzione di quelli negativi.

Xenia, in quanto Società Benefit, ha inserito nel suo core business la generazione e il perseguimento dei benefici comuni definiti nel suo oggetto sociale e sarà valutata non solo in base alle performance aziendali ma anche in funzione del grado di raggiungimento degli obiettivi stabiliti relativi alle finalità di beneficio comune fissate.

Attraverso la Relazione di Impatto Xenia presenta il Piano per la gestione del beneficio comune evidenziando gli obiettivi che si era prefissata, le modalità attraverso cui sono stati perseguiti, i contributi monetari e non monetari che ha corrisposto per tali scopi e i risultati conseguentemente raggiunti.

XENIA S.p.A. SOCIETA' BENEFIT

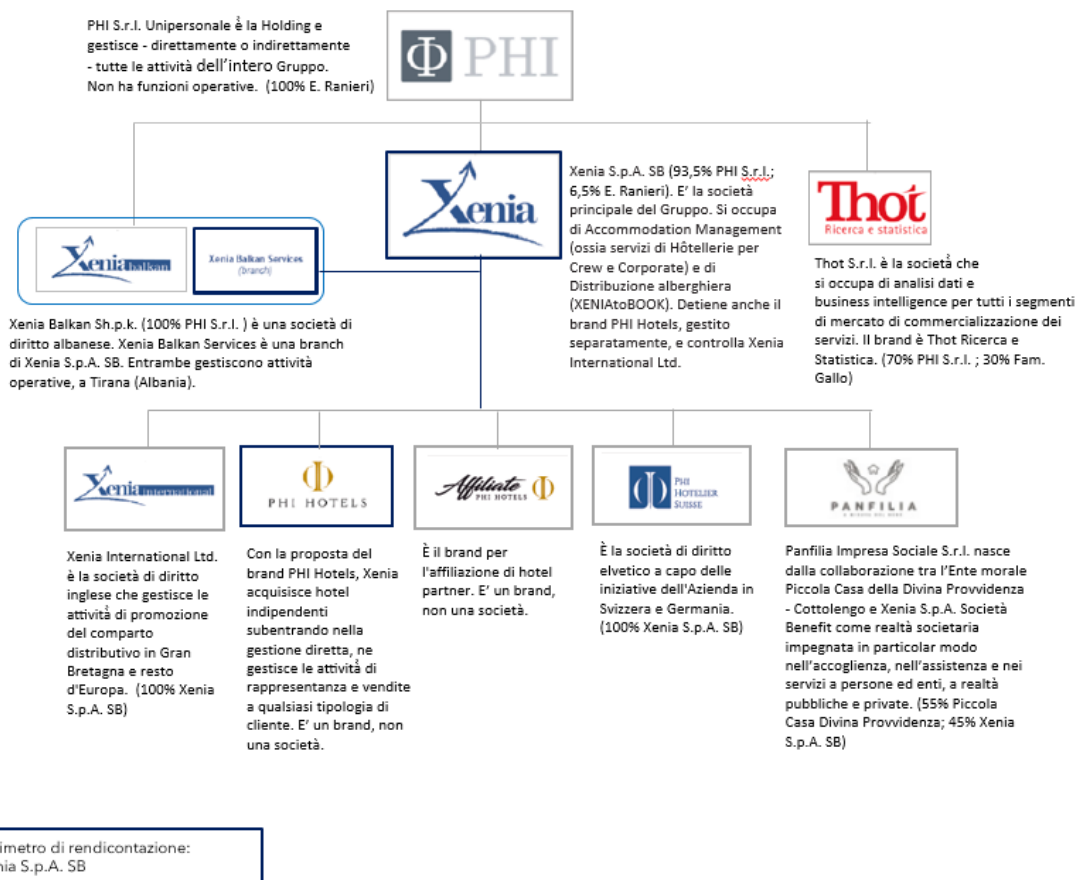
La Società nasce a Guardiagrele nel 1992 con il nome "Seneca" ed entra velocemente nel settore del crew accommodation, per poi ampliarsi negli anni grazie ai servizi di consulenza alberghiera. Oltre alle sedi in Italia, Xenia riesce a estendere la propria presenza anche in Albania, in Svizzera e a Londra e, nel 2018 la configurazione del Gruppo PHI si consolida sui segmenti rappresentati dai brand Xenia (per le linee di business Crew Accommodation e Distribuzione GDS) e Phi Hotels (per la gestione diretta di strutture alberghiere).

Seguendo la propria mission aziendale, orientata a creare un valore condiviso, a marzo 2021 Xenia si trasforma in Società Benefit - Xenia S.p.A. SB - consolidando la propria vocazione alle tematiche di responsabilità etica e con un'iniziativa che mira a preservare l'accoglienza accessibile, inclusiva e socialmente utile.

L'impegno assunto si esprime anche attraverso la cooperazione con la Piccola Casa della Divina Provvidenza - Cottolengo Torino (in seguito anche "il Cottolengo" o "la Piccola Casa della Divina Provvidenza") con la quale - a settembre 2021 - ha costituito Panfilia Impresa Sociale S.r.l., una realtà societaria impegnata in particolar modo nell'accoglienza, nell'assistenza e nei servizi a persone ed enti, a realtà pubbliche e private.

IL GRUPPO

PHI Group



Il sociogramma riportato per il Gruppo PHI presenta con immediatezza le società e i brand che lo compongono (e i rapporti di interdipendenza) tutti accomunati dai valori imprescindibili sui quali il Gruppo si fonda, pur nella valorizzazione delle singole identità e degli specifici business. Nel dettaglio il Gruppo PHI è così composto:

PHI S.r.l. Unipersonale

È la holding company che gestisce - direttamente o indirettamente - tutte le attività del Gruppo. Non svolge funzioni operative.

XENIA S.p.A. SB

È la società principale del Gruppo, dalla cui holding è controllata con una partecipazione del 93,5%; controlla a sua volta Xenia International Ltd. e PHI Hotelier Suisse S.A., entrambe con una partecipazione al 100%. Xenia S.p.A. SB offre servizi di distribuzione, gestione e sistemazione alberghiera; gestisce i business Xenia Crew Accommodation, Distribuzione-GDS e Phi Hotels mentre il business Thot è gestito separatamente. È, inoltre, la società del Gruppo dalla cui collaborazione con la Piccola Casa della Divina Provvidenza 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 alla Distribuzione-GDS 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, gestisce le attività di promozione del comparto distributivo in Gran Bretagna e nel resto d'Europa.

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 il 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.

LE SEDI

Le sedi di Xenia sono così distribuite:



MISSION, VISION, VALORI

La trasformazione di Xenia in Società Benefit deriva da un bisogno profondo e radicato nella concezione della Società su come fare impresa e nella sua filosofia imprenditoriale volta a implementare progetti che riescano a generare un valore aggiunto nei confronti della comunità e del territorio.

L'impegno di Xenia è esplicitato dall'espressione "Fare bene, facendo del bene" che motiva una serie di progetti basati:

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

Grazie a questi obiettivi Xenia riesce a perseguire un proposito di grande valore: fare in modo che la povertà e la solitudine, l'accesso all'istruzione e a una formazione adeguata, le disparità di genere e le disuguaglianze sociali diventino una responsabilità comune.

Nell'attività di Xenia viene privilegiata un'attenzione costante al bene comune, posta già dalla mission "La creazione di un valore condiviso", esplicitata anche tramite la selezione di una rete di contatti, a partire dai fornitori fino ai collaboratori e clienti, che si caratterizzano per la stessa attenzione e lo stesso investimento nella cooperazione e nel perseguimento del bene comune.

Con riferimento all'attenzione nei confronti dell'ambiente, Xenia effettua investimenti continui per stabilire una gestione delle risorse (in particolare energetiche e idriche) che sia sostenibile nel lungo periodo nonché per tutelare la biodiversità, soprattutto nei territori in cui opera, sia in maniera preventiva che risolutiva.

Alla base di ogni scelta strategica, l'Azienda ha definito e posto come irrinunciabili la concretezza dei suoi seguenti valori:

- 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.

Essi la guidano nella realizzazione della propria mission, con un business orientato ai principi etici, di trasparenza e di prevenzione alla corruzione e condotto nell'irrinunciabile rispetto dei valori della dignità dell'uomo.

CODICE ETICO, MODELLO 231, WHISTLEBLOWING

Il Codice Etico, nella sua ultima versione approvata in sede di Consiglio di Amministrazione il 16.12.2022, ha recepito le modifiche connesse alla trasformazione di Xenia in una Società Benefit e i nuovi obiettivi legati alle tematiche di sostenibilità. La revisione del Codice Etico è stata effettuata nell'ottica di aggiornare e ampliare i principi e le regole di condotta da seguire nei rapporti con ogni categoria di stakeholder con cui l'Azienda si relaziona e in particolare con i fornitori, i business partner e il mercato in generale, valorizzando specifiche previsioni in materia di conflitto di interessi, anticorruzione, antiriciclaggio e antiterrorismo, nonché di tutela della salute, sicurezza, ambiente e privacy.

La nuova versione si affianca inoltre alla recente iniziativa di aggiornamento del Modello 231 e della procedura operativa Whistleblowing, nonché a quelle connesse al conseguimento delle cosiddette certificazioni etico-sociali (SA8000, ISO 30415, UNI PdR 125:2022) e della certificazione B Corp.

GOVERNANCE, ORGANI SOCIETARI

Xenia è una Società per Azioni e il modello di governance prescelto, allineato alle proprie esigenze e adeguato al quadro normativo di riferimento, è quello "tradizionale", che prevede la dicotomia tra Consiglio di Amministrazione e Collegio Sindacale, con l'obiettivo di garantire il rispetto dei valori aziendali da parte di tutti gli stakeholder della Società. I principi posti alla base di ogni relazione sono "competenza, trasparenza e correttezza".

Il Consiglio di Amministrazione, massimo organo di governo è composto da 7 membri di cui due interni (Ercolino Ranieri con la nomina di Presidente, Maria Di Rosato in veste di Consigliera con deleghe) e cinque

consiglieri esterni e indipendenti (Ennio Amendola, Mauro Cencioni, Ermando Bozza, Giulio Caso e Marcello Valenti).

La vigilanza sull'attività svolta dagli amministratori - in termini di rispetto della legge e dell'atto costitutivo - è affidata al Collegio Sindacale, composto da tre sindaci effettivi e due supplenti.

All'Organismo di Vigilanza sono demandate le funzioni attribuite dal Modello 231, in termini di sorveglianza del funzionamento e dell'osservanza del modello stesso, nonché l'attuazione del Codice Etico. È composto dal Presidente e due membri esterni.

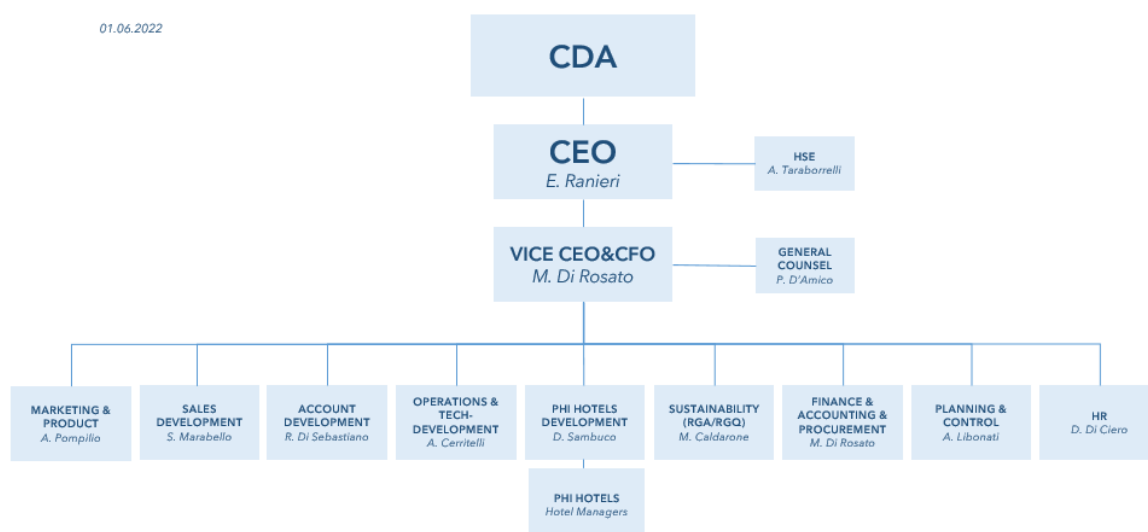
La composizione del Consiglio di Amministrazione, suddivisa per fascia di età e genere, è la seguente:

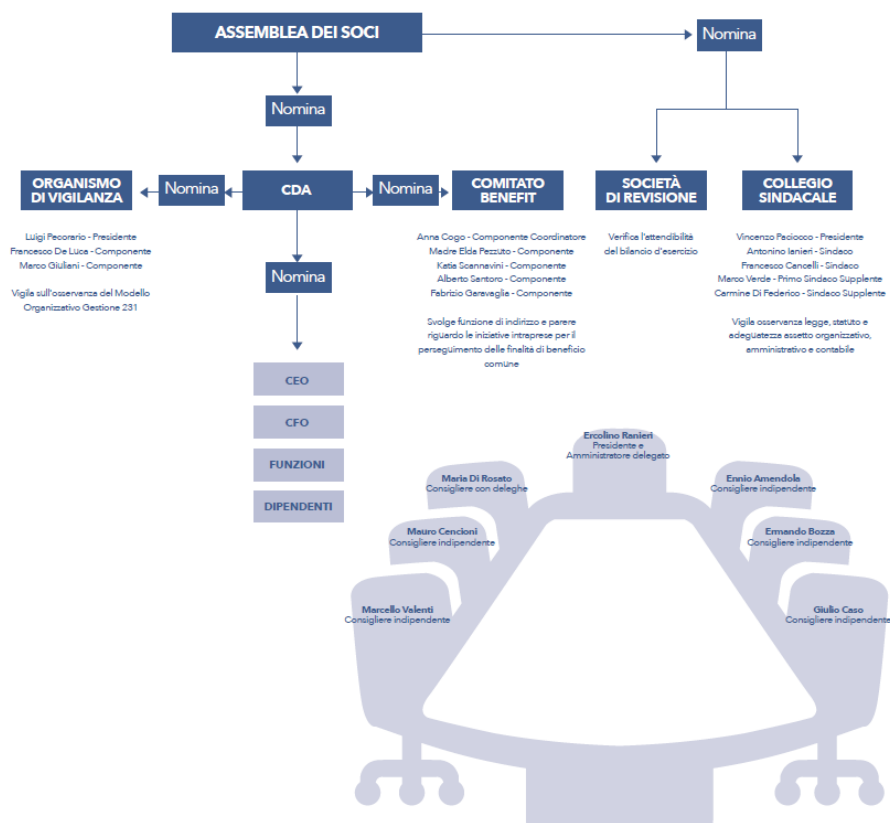
Consiglio d'Amministrazione		
Fascia di età	Genere	
	Uomini	Donne
30 < x < 50	1	0
> 50	5	1

Xenia ha previsto statutariamente anche la costituzione di un Comitato Benefit, un organo endoconsiliare non esecutivo, privo di deleghe e potere gestorio, con l'incarico di supervisionare gli aspetti inerenti allo status di Società Benefit e di monitorare la realizzazione e l'impegno della Società nel perseguimento delle finalità di beneficio comune stabilite. È composto da cinque membri - tre donne e due uomini - scelti tra persone non soci ed estranei agli organi sociali.

ORGANIZZAZIONE AZIENDALE

L'organizzazione di Xenia si basa su un modello manageriale al cui interno sono comprese le singole linee di business affidate ai diversi responsabili, e le funzioni aziendali che riportano all'amministratore delegato e presidente del massimo organo di governo. Inoltre, sono stati nominati degli amministratori locali, a cui sono affidate le società e le branch, che rispondono direttamente a manager delle singole aree funzionali o all'amministratore delegato. Le nomine sono definite da procure notarili dell'amministratore delegato e il management è indipendente rispetto alla proprietà delle azioni.





CERTIFICAZIONI, POLICY

Xenia ha formalizzato delle policy aziendali condivise con tutto l'organico e applicate a tutte le sedi, perché siano stabiliti e comuni i valori, gli obiettivi e le norme di comportamento: il Codice Etico, la Politica per la Qualità, la Politica per l'Ambiente, la Politica per la Salute e Sicurezza, la Politica di responsabilità sociale, parità di genere, diversità ed inclusione. Tali documenti sono disponibili tanto nella intranet aziendale quanto nell'area stakeholder del sito istituzionale, con accesso libero per chiunque fosse interessato.

L'impegno di Xenia per una gestione rigorosa e trasparente della propria organizzazione, nell'ambito di un percorso improntato al miglioramento continuo, si evince anche dal conseguimento di certificazioni nazionali e internazionali tra cui:

- la Certificazione per il Sistema di Gestione della Qualità ISO 9001:2015 per il raggiungimento della piena soddisfazione del cliente e di livelli di eccellenza dei processi organizzativi e produttivi, con estensione (ottobre 2022) dello scopo alla "progettazione ed erogazione di servizi di ospitalità e ristorativi - brand Phi Hotels";
- la Certificazione per il Sistema di Gestione Ambientale ISO 14001:2015 che esprime l'impegno della Società nella salvaguardia dell'ambiente grazie all'uso corretto e responsabile delle risorse disponibili;
- il Rating di legalità, con rinnovata valutazione da parte dell'AGCM (Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato) e l'ottenimento nel 2022 del punteggio **++;
- il rating emittente di lungo termine "B-Outlook Stabile" emesso da Crif Ratings.

Inoltre, nell'ambito di una formazione continuativa e di investimenti mirati, Xenia ha condotto nell'anno i lavori per il conseguimento delle certificazioni SA8000 (Responsabilità sociale dell'impresa) ISO 30415 (Diversità e Inclusione), UNI/PdR 125 (Parità di genere) a ulteriore conferma della scelta di un elevato presidio in relazione alle tematiche di riferimento. Sempre in quest'ottica ci si è sottoposti anche a un rigoroso audit finalizzato alla certificazione B-Corp, rilasciata da B Lab (ente no profit statunitense) per il riconoscimento di Xenia come

un'organizzazione che, oltre a perseguire obiettivi economici di profitto, risponde agli standard più elevati di tutela ambientale ed equità sociale.

Tali verifiche si sono tutte concluse con esito positivo a inizio dell'anno 2023.

2. IL 2022 IN NUMERI

AMBIENTE

Xenia ha fatto propri i principi di sostenibilità ambientale, sia a livello di processi che di scelte strategiche, per un impegno concreto nella tutela dell'ambiente e nella lotta contro il cambiamento climatico.

La Società ha come principali obiettivi l'ottenimento di una gestione efficiente delle risorse idriche ed energetiche, improntata alla riduzione dei rispettivi consumi, e una gestione corretta nella produzione e smaltimento dei rifiuti.

Xenia, oltre agli importanti investimenti volti a rendere più efficienti e sostenibili le strutture e gli impianti grazie all'implementazione di tecnologie innovative e moderne, ha definito uno specifico piano di miglioramento dell'efficienza energetica per i Phi Hotels nell'ambito di un percorso denominato "Progetto 15-20-24" che prevede la riduzione del 15% del consumo di acqua e del 20% del consumo di energia elettrica e gas entro il 2024.

In tale paragrafo, in linea con quanto previsto dall'ex Allegato 5 articolo 1, comma 378 delle Società Benefit, sono presentati gli impatti che la Società ha generato nel 2022 a livello ambientale, nello specifico rispetto ai consumi di energia, di gas, delle risorse idriche, alla produzione e smaltimento dei rifiuti e alle emissioni di CO2 prodotte.

I consumi energetici per il 2022 sono:

Fonte di energia	Unità di misura	2022	2021
Gas	smc	214.773	200.771
Gasolio	l	16.045	-
Benzina	l	1.878	-
GPL	mc	0	3.766
Energia elettrica autoprodotta	kWh	50.732	31.315
Energia elettrica autoprodotta e venduta	kWh	3.533	5.230
Energia elettrica acquistata	kWh	2.119.792	1.945.285

I consumi energetici convertiti in GJ e confrontati con i consumi energetici del 2021 sono:

Fonte energetica	Unità di misura	2022	2021
Totale energia elettrica utilizzata	GJ	7.818	7.116
Energia acquistata	GJ	7.631	7.003
Energia autoprodotta e utilizzata	GJ	187	113
Energia autoprodotta e ceduta	GJ	13	19
Gas	GJ	8.509	7.920
Gasolio	GJ	658	-
Benzina	GJ	68	-
GPL	GJ	0	384

Le emissioni di CO2 prodotte sono rappresentate nelle seguenti tabelle:

Emissioni GHG

Emissioni GHG	Unità di misura	2022	2021
Emissioni Dirette (Scope 1)			
Totale emissioni dirette [1]	ton CO2 eq.	551,65	421
Emissioni Indirette (Scope 2)			
Location based [2]	ton CO2 eq.	668	654
Totale emissioni	t CO2	1.220	1.075

Emissioni Dirette (Scope 1)	Unità di misura	2022
Gas Naturale	ton CO2 eq.	434,13
Gas Refrigeranti	ton CO2 eq.	73,09
Carburante veicoli aziendali	ton CO2 eq.	44,43
Altro	ton CO2 eq.	0

Il consumo delle risorse idriche è il seguente:

Prelievi idrici

Acqua prelevata da tutte le aree	Unità di misura	2022		2021	
		Italia	Albania	Italia	Albania
Acque sotterranee	Ml	0,31	0	2	0
Risorse idriche di terze parti	Ml	31,29	0,034	24,55	0,031
Totale acqua prelevata	Ml	31,60	0,034	26,55	0,031

I rifiuti prodotti sono i seguenti:

Rifiuti prodotti

Rifiuti prodotti	Unità di misura	2022		2021	
		Italia	Albania	Italia	Albania
Totale rifiuti prodotti	ton	54,80	0,26	48,2	-

Alla produzione di tali rifiuti Xenia si aggiunge anche lo smaltimento dei seguenti materiali:

- Toner (29 unità);
- Lampade LED (66 unità);
- Plafoniere Neon (28 unità).

I rifiuti, espressi in percentuale e distinti per sede che li ha prodotti sono:

2022	Phi Hotel Alcione	Phi Hotel Astoria	Phi Hotel Bologna	Phi Hotel Canalgrande	Phi Hotel Dei Medaglioni	Phi Hotel Emilia	Phi Hotel Milano	Headquarter Guardiafrede	Tirana
Quantità di rifiuti prodotti in %	16,80%	6,30%	9,80%	21,60%	21,00%	10,90%	11,70%	1,40%	0,50%

LE PERSONE IN XENIA

Xenia è impegnata nel garantire il miglioramento continuo delle condizioni di lavoro del proprio personale, nel rispetto della dignità e della libertà di ognuno.

Essa crede fortemente che le proprie risorse umane siano il principale fattore di successo, pertanto ne riconosce la centralità e promuove la formazione, riconosce l'uguaglianza di genere e promuove la diversità e l'inclusione tanto all'interno della realtà aziendale quanto nel contesto esterno di riferimento. La valorizzazione della diversità si esprime anche attraverso l'introduzione e il rispetto di prassi, condotte e policy rivolte a tutto il personale.

Con riferimento all'area di valutazione dei collaboratori, ex Allegato 5 articolo 1, comma 378 delle Società Benefit si presenta qui la composizione dell'organico in termini di numerosità al 31.12.2022 con un focus specifico rispetto al tipo di contratto, alla sede geografica, alla categoria professionale, al genere, alla fascia di età, al turnover assunzioni/cessazioni, alla formazione erogata e al rapporto di retribuzione donna/uomo.

Il numero totale dei dipendenti nel 2022 è 138 con una maggioranza del genere femminile (52,9%) rispetto al genere maschile (47,1%) e un aumento del numero totale di dipendenti rispetto all'anno 2021 (129). Tutte le tabelle considerano la popolazione di 138 dipendenti, con esclusione quindi di 4 tirocinanti che, per tipologia di contratto, non rientrano in nessuna delle categorie professionali individuate (dirigenti, quadri, impiegati e operai).

Fasce d'età										
2022	Unità di misura	<30			30 - 50			>50		
		Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Dirigenti	n.	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Quadri	n.	0	0	0	3	4	7	1	4	5
Impiegati	n.	7	10	17	18	25	43	8	1	9
Operai	n.	7	5	12	8	12	20	12	12	24
Totale	n.	14	15	29	29	41	70	17	22	39

Dipendenti per contratto e per genere	Unità di misura	2022			2021		
		Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Dipendenti	n.	65	73	138	62	67	129
Contratto a tempo Indeterminato	n.	37	47	84	40	45	85
Contratto a tempo Determinato	n.	28	26	54	22	22	44
Full-time	n.	59	59	118	57	59	116
Part-time	n.	6	14	20	5	8	13

Dipendenti per contratto e per area geografica di riferimento	Unità di misura	2022					
		Abruzzo	Emilia-Romagna	Lombardia	Veneto	Albania	Totale
Dipendenti	n.	40	72	12	8	6	138
Contratto a tempo Indeterminato	n.	26	42	5	5	6	84
Contratto a tempo Determinato	n.	14	30	7	3	0	54
Full-time	n.	31	63	11	7	6	118
Part time	n.	9	9	1	1	0	20

Dipendenti per contratto e per area geografica di riferimento	Unità di misura	2021						
		Abruzzo	Emilia-Romagna	Lombardia	Umbria	Veneto	Albania	Totale
Dipendenti	n.	37	69	11	2	4	6	129
Contratto a tempo Indeterminato	n.	27	42	6	1	3	6	85
Contratto a tempo Determinato	n.	10	27	5	1	1	0	44
Full-time	n.	29	64	11	2	4	6	116
Part time	n.	8	5	0	0	0	0	13

La totalità dei dipendenti delle sedi italiane è coperta da accordi di contrattazione collettiva, in particolare dai CCNL per i Lavoratori del Turismo, Alberghi e Agenzie di Viaggio; per i dipendenti della Branch di Tirana non è, invece, applicabile la normativa italiana.

Nel 2022 Xenia si è avvalsa della collaborazione di 8 risorse non dipendenti (collaboratori con Partita IVA e tirocinanti) nonché di stagisti tramite accordi con istituti scolastici e personale interinale. I lavoratori non dipendenti, suddivisi per genere, sono:

Lavoratori non dipendenti	Unità di misura	2022			2021		
		Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Lavoratori (numero totale o FTE)	n.	5	3	8	5	5	10

Nel 2022, per effetto anche di una ripresa rilevante del settore turistico-alberghiero è stato riscontrato un incremento importante nell'assunzione di nuove risorse, con particolare riferimento ai Phi Hotels, le cui attività risentono degli effetti determinati dalla stagionalità delle località in cui si trovano le strutture alberghiere. Il tasso di turnover in entrata e in uscita durante il 2022 è il seguente:

2022	Turnover Assunzioni			Turnover Cessazioni		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
<30 anni	9	10	19	4	5	9
30-50 anni	16	8	24	17	11	28
>50 anni	6	3	9	4	2	6
Totale	31	21	52	25	18	43
Forza lavoro al 31.12.2022	73	65	138	73	65	138
Tasso turnover	42,46%	32,31%	37,68%	34,24%	27,69%	31,16%

I valori di turnover indicati nella successiva tabella afferente l'esercizio 2021 sono stati determinati rapportando ciascuna fascia di età per la popolazione aziendale al 31.12.2021 suddivisa per fascia d'età, con esclusione però dei dipendenti con un contratto del tipo "a chiamata" e un numero di giorni di lavoro nell'anno inferiore a 35.

2021	Turnover Assunzioni			Turnover Cessazioni		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
<30 anni	11	8	19	6	3	9
30-50 anni	25	17	42	12	8	20
>50 anni	7	6	13	4	1	5
Totale	43	31	74	22	12	34
Forza lavoro al 31.12.2021	61	56	117	61	56	117
Tasso turnover	70,50%	55,40%	63,20%	36,10%	21,40%	29,10%

Nello specifico, le nuove assunzioni e le cessazioni registrate durante il 2022 analizzate per genere e per area geografica sono:

Assunzioni 2022			
Area geografica (Provincia)	Donne	Uomini	Totale
Bologna	5	7	12
Chieti	7	4	11
Milano	4	3	7
Modena	6	5	11
Reggio Emilia	4	1	5
Treviso	4	1	5
Tirana	1	0	1
Totale	31	21	52

Cessazioni 2022			
Area geografica (Provincia)	Donne	Uomini	Totale
Bologna	6	4	10
Chieti	3	5	8
Milano	3	3	6
Modena	4	2	6
Perugia	0	1	1
Reggio Emilia	9	0	9
Treviso	0	2	2
Tirana	0	1	1
Totale	25	18	43

Anche nel 2022, Xenia ha investito nella formazione dei propri dipendenti, per le tematiche riportate nelle tabelle sottostanti, al fine di accrescerne le competenze e le capacità e allinearle con quelle richieste da un mercato in continua evoluzione.

Le ore di formazione erogate risultano in diminuzione rispetto al 2021, con un monte ore nel periodo di rendicontazione pari a 3.083. Si tratta di un valore corrispondente a circa il 41% del monte ore dell'anno precedente, interessato però da un'importante opportunità di formazione qualificata e finanziata (che aveva visto Xenia partecipare a un progetto rivolto a 52 dipendenti, nell'ambito di un percorso della durata di circa 90 giorni e per complessive 2.218 ore). Nel 2022 non vi è un'attività formativa direttamente assimilabile, in termini di tipologia, opportunità di coinvolgimento e ampiezza delle tematiche. Inoltre, il 2021, è l'esercizio in cui Xenia ha avviato il proprio percorso in termini di sostenibilità e Società Benefit (con numerose iniziative formative correlate a tale evoluzione) nonché un periodo che ha risentito fortemente degli effetti della pandemia da Covid-19, con attività alberghiera limitata e - quindi - più ampi spazi di coinvolgimento del personale in attività formativa, intesa anche a tutela e rafforzamento del legame con l'azienda nei mesi di minore operatività.

Il 2022, per converso, è stato un anno particolarmente dinamico, che ha visto Xenia impegnata nel perseguimento di una crescita improntata ai valori della sostenibilità economica, sociale e ambientale, supportata da una congiuntura favorevole e con un'attività formativa che, di fatto, è stata ricondotta a un perimetro più rispondente a esigenze e disponibilità fisiologiche per i business di riferimento.

Formazione (in ore) per tematica	2022		
	Uomini	Donne	Totale
Compliance	54	130	184
Prodotto	31	49	80
Salute e sicurezza	499	450	949
Tecnica - professionale	908	782	1.690
Soft skill	54	126	180
Totale	1.546	1.537	3.083

Le ore di formazione erogata, distinte per categoria professionale ricoperta, nei valori complessivi e medi sono:

Formazione (in ore) per categoria	2022			2021		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Dirigenti	28	-	28	180	-	180
Quadri	80	190	270	695	1669	2.364
Impiegati	940	1.210	2.149	2.271	2.167	4.438
Operai	498	138	636	456	112	568
Totale	1.546	1.538	3.083	3.602	3.948	7.550

Formazione media (in ore) per categoria	2022			2021		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Dirigenti	28	-	28,00	180	-	180,00
Quadri	20	23,75	22,50	231,67	238,43	236,40
Impiegati	28,48	33,61	31,14	69,24	69,45	69,34
Operai	18,44	4,76	11,36	18,56	3,59	10,52
Totale	25,77	21,07	22,34	58,45	58,56	58,53

Il rapporto tra lo stipendio base per genere e per categoria professionale è rappresentato nella prima delle seguenti tabelle; la seconda esprime invece il rapporto per categoria e per genere della retribuzione totale.

Rapporto tra stipendio base delle donne rispetto agli uomini per categoria professionale	Unità di misura	2022	2021
Dirigenti	€	0%	-
Quadri	€	98%	103%
Impiegati	€	102%	101%
Operai	€	109%	73%

Rapporto dello stipendio complessivo delle donne rispetto agli uomini per categoria professionale	Unità di misura	2022	2021
Dirigenti	€	0%	-
Quadri	€	108%	85%
Impiegati	€	107%	96%
Operai	€	127%	66%

Con riferimento agli aspetti inerenti alla Salute e Sicurezza dei propri dipendenti, Xenia definisce le strategie e le scelte con l'obiettivo di garantire un luogo di lavoro salubre e sicuro, realizzando le misure per la prevenzione di incidenti, sia nel corso del lavoro, sia in conseguenza di esso, minimizzando per quanto ragionevolmente possibile, i pericoli presenti nell'ambiente.

I casi di infortunio registrati nel 2022 sono stati quattro: due imputabili a disattenzioni da parte dei lavoratori sul posto di lavoro (che, grazie all'utilizzo dei dispositivi di protezione personale forniti dall'Azienda non sono risultati gravi); gli altri due sono classificati come infortuni in itinere (da e per il luogo di lavoro) e quindi indipendenti da azioni intraprese dalla Società.

Infortuni dipendenti	2022		2021	
	Numero	Tasso	Numero	Tasso
Ore lavorate	197.122,50		166.806	
Decessi a seguito di infortuni sul lavoro	0		0	
Infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (a esclusione dei decessi)	0		0	
Infortuni sul lavoro	4	4,06	1	1,20

Il tasso di infortunio registrato nel 2022 è stato calcolato su 200.000 ore lavorate.

CATENA DI FORNITURA

Xenia impronta i rapporti con i propri fornitori al rispetto delle normative vigenti, dei protocolli di cui al proprio Modello 231 e del proprio Codice Etico, oltre che in riferimento 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 sono basate su elementi quantitativi e qualitativi, tra cui la convenienza economica, la capacità tecnica, l'affidabilità, la qualità dei beni e servizi, la rispondenza a specifiche procedure (qualità, sicurezza, ecc.) nonché la normativa sull'origine dei prodotti e le credenziali dei contraenti.

Xenia cerca di diffondere la cultura d'impresa e lo sviluppo socio-economico del territorio promuovendo il sostegno all'imprenditoria locale, anche selezionando, ove possibile, fornitori del territorio.

Ai tre business di Xenia corrispondono diverse tipologie di fornitori:

- i fornitori Phi Hotels, per beni e servizi propri dell'attività alberghiera: servizi di pulizia, di lavanderia, food & beverage, amenities, servizi di manutenzione, gestionali prenotazione/customer care;
- i fornitori Crew Accommodation, ossia le strutture alberghiere contrattualizzate per gli equipaggi delle Compagnie di trasporto clienti (i servizi acquistati per il cliente sono camere/pernottamenti);
- i fornitori del business Distribuzione-GDS, ossia provider tecnologici.

Xenia si sta adoperando affinché anche gli ambiti di sostenibilità siano inclusi nella valutazione dei fornitori, allo scopo di qualificare progressivamente la catena di approvvigionamento. Si tratta, nello specifico, di un orientamento finalizzato:

- a modalità d'acquisto che includano caratteristiche intrinseche dei prodotti e aspetti di processo a limitazione dell'impatto ambientale e a favore di iniziative volte alla minimizzazione degli sprechi, al riutilizzo delle risorse e alla tutela degli aspetti sociali;
- alla promozione delle imprese del territorio, a sostegno delle economie locali in cui Xenia opera, cercando al contempo di garantire un approvvigionamento tempestivo, efficiente e senza interruzioni;
- allo sviluppo - da parte delle persone che si occupano di richiedere e/o effettuare direttamente ordini d'acquisto - di una sensibilità specifica verso gli aspetti della sostenibilità, perché le scelte siano rivolte a beni o servizi dalle caratteristiche attese;
- alla valorizzazione di fornitori che scelgono di conformarsi agli standard internazionali di responsabilità sociale, qualità, ambiente, sicurezza e energia e investono in formazione sulla sicurezza dei propri lavoratori, nella convinzione che il commitment del fornitore sia un fattore determinante di una catena di fornitura efficiente.

I potenziali fornitori sono analizzati e selezionati da parte della Funzione Procurement su richiesta dei Responsabili di Funzione e/o dei soggetti richiedenti. Vengono richieste e valutate le offerte tecnico-economiche considerando la tipologia di approvvigionamento ricercata; la selezione, infatti, si esegue o mediante un'assegnazione diretta (c.d. fornitori unici) se si tratta di forniture strategiche, per le quali si tiene conto di criteri di tipo economico-qualitativo, oppure tramite mini-gare e beauty contest (c.d. fornitori non unici) rispettivamente in funzione del miglior prezzo o della migliore qualità.

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

Le sedi operative di Xenia per le quali sussistono le condizioni affinché si possano scegliere fornitori locali sono le strutture alberghiere Phi Hotels (unità presso le quali le pratiche di approvvigionamento hanno un impatto rilevante sulla qualità dei servizi erogati alla clientela) e l'headquarter (come sede presso la quale avviene la progettazione dei servizi, per ogni linea di business). In entrambi i casi i vantaggi che derivano dalla scelta di fornitori locali sono rinvenibili nell'elemento di prossimità e nel rapporto tra le parti che permettono alla Società di anticipare e rispondere più facilmente alle esigenze del mercato.

Totale costi fornitori Local	
Xenia	1.756.208 €
Phi Hotels	1.081.356 €
Headquarter	674.852 €
Totale costi fornitori	
Xenia	5.711.514 €
Phi Hotels	3.807.483 €
Headquarter	1.904.031 €
Incidenza costi fornitori Local/totale costi fornitori	
Xenia	30,70%
Phi Hotels	28,40%
Headquarter	35,40%

3. IL PERCORSO DI XENIA

L'IMPEGNO DI XENIA PRIMA DELLA TRASFORMAZIONE IN SOCIETÀ BENEFIT

Nel 2021 Xenia ha trasformato la propria ragione sociale, diventando una Società Benefit, nella convinzione che la responsabilità sociale e l'impegno etico che già la contraddistinguevano andassero sostenuti e rafforzati formalizzando una sensibilità che, da sempre, anima la passione dell'Azienda per l'ospitalità. La scelta è stata quindi per una declinazione dei valori aziendali rispetto a tale vocazione, con la realizzazione del beneficio comune attraverso il contrasto alle povertà economiche, educative, culturali, nell'impegno ulteriore di sostenere e applicare principi fondamentali in un quadro economico, sociale e ambientale di promozione di un'economia mondiale sana e sostenibile che garantisca a tutti l'opportunità di dividerne i benefici.

XENIA S.P.A. SOCIETÀ BENEFIT

Nel suo percorso di evoluzione, Xenia ha formalizzato l'impegno per un impatto positivo sull'ambiente e sulla società civile, per la generazione di un valore aggiunto positivo e condiviso nei confronti della comunità e del territorio. Il paradigma economico perseguito è di tipo rigenerativo, equo e inclusivo e interpreta la sostenibilità come l'esercizio trasparente di una responsabilità che incide nello scopo sociale e nella governance avendo cura degli impatti sociali e ambientali del proprio operare.

In accordo con l'impegno a "Fare bene, facendo del bene", Xenia ha definito statutariamente le proprie finalità di beneficio comune:

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

perseguendo un proposito grande: far in modo che la povertà e la solitudine, l'accesso all'istruzione e a una formazione adeguata, le disparità di genere e le disuguaglianze sociali siano una responsabilità comune.

La definizione del percorso di realizzazione di tali finalità è esplicitata all'interno del Piano di beneficio comune, in cui sono rappresentati i target da raggiungere, le modalità di sviluppo delle iniziative stabilite, i tempi previsti, i principali indicatori quali-quantitativi (KPI) utili a misurare le performance ottenute e, infine, l'effetto desiderato.

Diverse iniziative correlate alle finalità su indicate sono condotte attraverso la collaborazione con la Piccola Casa della Divina Provvidenza; altre hanno visto il coinvolgimento di associazioni o realtà prossime alle sedi aziendali (RSA Le Robinie, Caritas locali, Casa della Carità Maria Regina, ecc.).

Il Comitato Benefit è posto a presidio e supporto delle iniziative e dei progetti che vedono in ogni caso un concreto coinvolgimento del management e una partecipazione via via più ampia di tutto il personale.

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 della Piccola Casa della Divina Provvidenza (o di enti similari).	Favorire/Contribuire all'erogazione di prestazioni e 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.		
Deadline	31-dic-23		
KPI per il monitoraggio annuale dei risultati	Presenze c/o i Phi Hotels che hanno dato luogo all'erogazione del relativo contributo. Si tratta della misura del contributo. Euro stanziati/erogati per accoglienza indigenti presso le strutture della Piccola Casa della Divina Provvidenza (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 le strutture della Piccola Casa della Divina Provvidenza 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		

IL CONTRIBUTO AGLI SDGs

Gli impatti che Xenia genera sull'ambiente, sulla comunità e sull'economia contribuiscono attivamente al perseguimento dei 17 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (Sustainable Development Goals - SDGs) definiti dall'Agenda 2030 delle Nazioni Unite.

In particolare, attraverso le iniziative e le finalità di beneficio comune stabilite, Xenia ha scelto di farsi carico di alcune problematiche quali la povertà, la solitudine, l'accesso limitato all'istruzione e alla sanità delle categorie più fragili della società, al fine di ridurre le disuguaglianze sociali e di genere.

Nel rafforzare ulteriormente il suo impegno, Xenia aderisce (dal 2021) 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 anch'essa nel perseguimento degli SDGs e nella loro integrazione nelle strategie di business, policy e operations. In tal senso, la responsabilità sociale di Xenia può essere identificata con 8 dei 17 obiettivi dell'Agenda 2030 così rintracciati nelle tre differenti finalità di beneficio comune:

1. Prima finalità di beneficio comune - Accoglienza



SDG 1: Xenia, contribuendo all'accoglienza delle persone più bisognose e fragili presso le strutture ricettive del Cottolengo (e di altri Enti), si pone l'obiettivo di migliorare le condizioni di vita delle persone in difficoltà economiche del territorio.



SDG 10: Xenia sostiene un'accoglienza presso le strutture del Cottolengo (e di altri Enti) che prescinde 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.



SDG 11: Attraverso l'accoglienza nelle strutture del Cottolengo (e di altri Enti), Xenia favorisce l'accesso ad alloggi e servizi sicuri e inclusivi agli anziani, a persone con disabilità e persone bisognose in genere.

2. Seconda finalità di beneficio comune - Assistenza sanitaria



SDG 3: Xenia contribuisce all'erogazione di prestazioni e iniziative finalizzate alla promozione, alla prevenzione e alla cura della salute di persone indigenti per una migliore offerta di assistenza sanitaria a persone bisognose.



SDG 10: Xenia sostiene l'assistenza sanitaria presso le strutture del Cottolengo (e di altri Enti) 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.

3. Terza finalità di beneficio comune - Scolarizzazione



SDG 1: Xenia contribuisce alla riduzione della povertà attraverso la scolarizzazione e l'erogazione di formazione a chiunque si trovi in una condizione di povertà educativa, garantendo uguali diritti a prescindere dalle risorse economiche possedute.



SDG 4: 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, sia presso realtà similari e/o enti di ricerca.



SDG 5: Xenia favorisce la parità di genere permettendo a chiunque si trovi in una condizione di povertà educativa di accedere alla formazione e alla scolarizzazione, senza alcuna distinzione tra uomini e donne.



SDG 8: Xenia, attraverso il suo contributo al Cottolengo e realtà simili e/o enti di ricerca, favorisce l'acquisizione di nuove capacità e competenze. Grazie alla formazione erogata sono favoriti, così, una piena e produttiva occupazione e un lavoro dignitoso per tutti.



SDG 17: Xenia contribuisce in modo attivo all'SDG 17, trasversale a tutti gli altri, attraverso la collaborazione con il Cottolengo e altri Enti del terzo settore partecipando a un'alleanza basata su principi e valori condivisi, che si esprime nello specifico nel perseguimento per la realizzazione delle finalità di beneficio comune, mobilitando lo scambio di conoscenze, capacità tecniche, tecnologie e risorse finanziarie.

IL COINVOLGIMENTO DEGLI STAKEHOLDER

Xenia, ancora prima della trasformazione in Società Benefit, ha rivolto la propria attenzione a un ascolto continuo nei confronti dei propri stakeholder, sia interni che esterni.

Per attuare questo scambio di informazioni e aspettative ha implementato dei sistemi di comunicazione e di coinvolgimento idonei e adeguati in relazione alla categoria di stakeholder di riferimento.

Sulla base del ruolo ricoperto da Xenia per gli stakeholder e sulla base dell'influenza di questi ultimi sulla Società, sono state individuate le seguenti categorie di portatori di interesse:

Stakeholder	Canali e tipologia di coinvolgimento	Importanza della relazione per lo stakeholder
Associazioni	Studi di settore. Partecipazione e promozione agli eventi.	Grazie al supporto di Xenia e in base alla funzione del tipo di Associazione i benefici possono essere vari come una condivisione delle best practices, il supporto alla tutela di interessi collettivi propri delle realtà associate (es. Assonime, Confindustria) e una maggiore rappresentatività del settore (es. UNGC, Assobenefit).
Dipendenti e collaboratori	Questionari. Interviste. Survey anonime. E-mail. Incontri in presenza o web.	Xenia si impegna a garantire la disponibilità e l'apertura dei canali di coinvolgimento a dipendenti e collaboratori al fine di comprenderne e ascoltarne le esigenze, includerli in nuovi progetti e condividere i valori e gli obiettivi volti alla realizzazione del beneficio comune.
Clienti	Survey. E-mail. Newsletter. Indagini.	Possono godere di un elevato livello di personalizzazione dei servizi, per ogni linea di business e attraverso i canali previsti possono fornire feedback e comunicare il loro grado di soddisfazione. In aggiunta, gli ospiti dei Phi Hotels sono coinvolti attraverso il Progetto Welcome Aid tanto indirettamente (con la quota offerta da Xenia per ciascun soggiorno) quanto direttamente (con la possibilità di corrispondere un 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.
Comunità locale	Survey online. Questionari. Partecipazione e promozione di eventi.	Sono gli stakeholder particolarmente coinvolti in quanto destinatari delle finalità di beneficio comune.
Enti di ricerca. Scuole. Università	Seminari. Focus group. Survey online.	Grazie alle iniziative che prevedono l'erogazione di un contributo economico all'Università di Bologna per corsi di formazione e il supporto dato alle Scuole Cottolenghine, viene resa più accessibile l'istruzione a favore di ragazzi e persone che si trovano in una condizione di difficoltà o povertà educativa.
Fornitori	Survey online. Schede di valutazione.	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.

4. LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO

IL BENEFIT IMPACT ASSESSMENT (BIA)

Nell'assumere la forma di società benefit, Xenia ha definito statutariamente una dualità di scopo: il perseguire, oltre agli obiettivi economici, finalità di beneficio comune, operando in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di persone, comunità, territori e ambiente, beni e attività culturali e sociali, enti e associazioni e altri portatori di interesse.

Per ottemperare agli obblighi di legge e rendicontare l'impatto generato, Xenia ha scelto di utilizzare lo standard di terza parte denominato "B Impact Assessment" (BIA) e di continuare a lavorare, nell'anno 2022, al processo di consolidamento della cultura aziendale, perseguendo l'ottenimento della certificazione B Corp.

Nell'ambito di un processo di audit estremamente rigoroso, volto a misurare la capacità dell'organizzazione di essere rigenerativa, ossia tale da creare con la propria attività più valore di quanto ne venga distrutto, Xenia ha ottenuto il riconoscimento auspicato da parte dell'organismo B Lab in data 07.03.2023. Xenia, pertanto, è diventata una B Corporation la cui sintesi dell'impatto complessivo è la seguente:

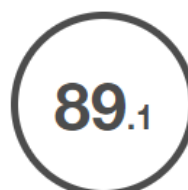
B Prestazioni di valutazione dell'impatto

Punteggio complessivo: B Impact Score



Xenia S.p.A. SB

Data di fine dell'anno fiscale 31 Dec 2021



Governance

Scopra in che modo l'azienda può migliorare le politiche e pratiche pertinenti alla propria missione, all'etica, la responsabilità e trasparenza.

DOMANDE RISPOSTE PUNTEGGIO GENERALE

31/31 18.4



Lavoratori

Scopra in che modo l'azienda può contribuire al benessere finanziario, fisico, professionale e sociale dei propri lavoratori.

DOMANDE RISPOSTE PUNTEGGIO GENERALE

53/53 17.9



Comunità

Scopra in che modo l'azienda può contribuire al benessere economico e sociale delle comunità in cui opera.

DOMANDE RISPOSTE PUNTEGGIO GENERALE

62/62 29.7



Ambiente

Scopra in che modo l'azienda può migliorare la propria gestione ambientale in generale.

DOMANDE RISPOSTE PUNTEGGIO GENERALE

33/33 19.8



Clienti

Scopra in che modo l'azienda può migliorare il valore che crea per i clienti e consumatori diretti dei propri prodotti e servizi.

DOMANDE RISPOSTE PUNTEGGIO GENERALE

12/12 3.1

LO SROI FRAMEWORK

Per la valutazione dell'impatto generato, Xenia ha utilizzato, oltre al BIA, l'approccio metodologico dello SROI. Esso si basa sulla misurazione del ritorno socio-ambientale che l'impatto di Xenia ha generato sui beneficiari delle iniziative e sulla comunità in senso ampio. Tali valutazioni prevedono il coinvolgimento degli stakeholder, perché esprimano i loro feedback e possano permettere alla Società di migliorare i processi decisionali connessi alla strategia di business adottata.

Prima di presentare i risultati socio-ambientali raggiunti, è necessario spiegare che il concetto di impatto si può tradurre nella portata dei cambiamenti raggiunti grazie alla realizzazione delle finalità di beneficio comune da parte di Xenia, in collaborazione con gli Enti del Terzo settore, sui destinatari di tali iniziative nel medio-lungo termine.

Per la valutazione dell'impatto è necessario distinguere gli aspetti a cui essa afferisce:

- le risorse impiegate, d'ora in avanti chiamate anche *input*, da cui hanno luogo le attività svolte;
- la quantità misurabile di beni prodotti e servizi erogati, d'ora in avanti chiamata *output*;
- i cambiamenti prodotti dall'attività svolta, ossia l'*outcome*;
- i cambiamenti generati a favore dei beneficiari delle iniziative, cioè l'*impatto*.

La considerazione dei quattro livelli elencati definisce la cosiddetta *teoria del cambiamento* che permette di spiegare il cambiamento percepito dai beneficiari e dalla comunità per effetto delle iniziative e attività attuate dall'Organizzazione.

5. PRIMA FINALITÀ DI BENEFICIO COMUNE: ACCOGLIENZA

LE INIZIATIVE

La prima finalità di beneficio comune si incentra sull'accoglienza di persone anziane, indigenti, portatrici di disabilità e di tutte le persone bisognose e sole in genere.

L'obiettivo è contribuire attivamente al miglioramento delle condizioni di vita delle persone in difficoltà e alla loro integrazione all'interno della comunità favorendone il senso di appartenenza.

La collaborazione con la Piccola Casa della Divina Provvidenza, con la quale Xenia condivide i valori e gli obiettivi sociali, è orientata al perseguimento di tale finalità e si esprime attraverso il sostegno a diversi progetti:

- la residenza assistenziale presso la RSA in Biella per persone adulte con disabilità;
- il servizio di mensa calda a Torino per persone senza fissa dimora;
- la riconversione di strutture del Cottolengo al fine di coniugare standard di servizio elevati, propri di strutture alberghiere 4 stelle, con un contesto ricettivo e di accessibilità rivolta a tutti.

GLI INPUT

Con riferimento al servizio mensa destinato alle persone indigenti in Torino, la Piccola Casa della Divina Provvidenza ha devoluto all'iniziativa un contributo di € 12.000, come quota parte del totale di € 35.007,30 generatosi per effetto del progetto "Welcome Aid", con una donazione di Xenia per € 34.489,30 (contributo erogato in base al numero di pernottamenti nei Phi Hotels nell'anno 2022) e di € 518 come contributo diretto e discrezionale degli ospiti.

Tra gli input di Xenia a sostegno di iniziative realizzate in collaborazione con altri Enti possono essere indicati:

- le donazioni verso Caritas locali: Caritas della Parrocchia Sant'Alfonso di Francavilla al Mare, con la corresponsione di buoni spesa per un importo complessivo di € 300 (buoni da € 20 destinati a 15 famiglie); Caritas della Diocesi Pescara-Penne, con un contributo di € 400 per l'organizzazione del servizio mensa il 15.08.2022 (per 113 persone);
- l'organizzazione di un pranzo presso il ristorante "Il Correggio" del Phi Hotel Dei Medaglioni, per 15 ospiti della RSA "Le Robinie";
- il supporto alle attività della Casa della Carità Maria Regina (Correggio), con un importo di € 1.200 per il sostentamento trimestrale di un ospite e la consegna di beni alimentari per un valore di circa € 2.029.

Gli input sono strettamente correlati agli stakeholder dal momento che descrivono il contributo di ognuno alle attività collegate alla finalità di beneficio comune di riferimento.

Gli indigenti, le persone anziane, le persone portatrici di disabilità 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.

Il Cottolengo e gli altri Enti pongono come input la disponibilità delle proprie strutture e le risorse necessarie per l'assolvimento della propria missione e delle proprie attività, con cui rispondono ai bisogni primari delle persone in difficoltà.

L'IMPATTO GENERATO

Grazie all'utilizzo della metodologia SROI, Xenia ha potuto identificare gli stakeholder direttamente coinvolti nella realizzazione della finalità di beneficio rappresentata dal tema dell'accoglienza:

- le persone in stato di bisogno (indigenti, anziane, disabili) destinatarie del servizio;
- Xenia;
- Ente Morale Cottolengo;
- Altri Enti.

Andando ad analizzare le aspettative di tali stakeholder rispetto al cambiamento realizzato attraverso le iniziative attuate nel 2022, risulta che i beneficiari dei servizi promossi (persone anziane, indigenti, ecc.) desiderano e si aspettano un miglioramento delle loro condizioni di vita e un maggior senso di inclusione nella comunità; un'aspettativa che trova nei progetti indicati e partecipati da Xenia una risposta positiva.

Xenia, nel perseguire tali obiettivi e nel supportare le iniziative, riesce a coltivare il senso di fiducia della collettività in cui opera; inoltre, grazie ai progetti di sensibilizzazione e coinvolgimento dei clienti, riesce a includere una platea sempre più ampia di stakeholder nelle attività solidali.

Il Cottolengo e gli altri Enti - in virtù del supporto monetario e non monetario di Xenia - hanno un'ulteriore, diversa e strutturata possibilità di attuare le finalità a fondamento della propria opera.

Attraverso il contributo di Xenia derivante dalle presenze nei Phi Hotels, sono stati donati al Cottolengo € 12.000.

Con tale somma, che si affianca a quanto stanziato da parte dell'Ente, Xenia ha dato sostegno al servizio mensa destinato alle persone indigenti in Torino. Il numero di pasti caldi erogati nell'anno dal Cottolengo a titolo completamente gratuito è pari a 80.046, di cui 2.400 grazie al contributo di Xenia. L'outcome creato è stato destinato a 8 persone indigenti che hanno goduto di tale beneficio durato per tutto l'anno.

All'iniziativa a favore del Cottolengo si aggiungono quelle condotte in collaborazione altri Enti del terzo settore e/o Associazioni:

- la Caritas della Parrocchia Sant'Alfonso di Francavilla al Mare, con l'erogazione di buoni destinati a 15 famiglie per l'acquisto di generi alimentari;
- la Caritas dell'Arcidiocesi di Pescara-Penne, con il supporto all'accoglienza e all'erogazione del servizio mensa per 113 ospiti il 15.08.2022;
- la residenza per anziani "Le Robinie", con l'offerta a 15 ospiti di un momento di convivialità in un contesto diverso da quello quotidiano, organizzando per loro pranzo presso il ristorante "Il Correggio" del Phi Hotel dei Medaglioni;
- la Casa della Carità Maria Regina di Correggio, con la previsione di quattro consegne nell'anno, ognuna per circa 18 kg di Grana Padano e 60 kg di biscotti da colazione e un contributo per il sostentamento trimestrale di un ospite.

6. SECONDA FINALITÀ DI BENEFICIO COMUNE: ASSISTENZA SANITARIA

LE INIZIATIVE

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

Per raggiungere tale obiettivo, il Cottolengo realizza molteplici iniziative: l'erogazione gratuita di prestazioni infermieristiche, di consulenze mediche e di supporto psicologico, per aiutare e sostenere persone con fragilità o con problemi economici che non avrebbero altrimenti accesso a tali possibilità di cura.

Il contributo erogato da Xenia nel 2022 è stato devoluto dal Cottolengo a sostegno dell'attività svolta dall'Ambulatorio Granetti a Torino.

GLI INPUT

Gli input sono strettamente correlati agli stakeholder dal momento che ne descrivono il contributo di ognuno alle attività collegate alla finalità di beneficio comune di riferimento. Gli indigenti, le persone anziane, le persone portatrici di disabilità 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.

La Piccola Casa della Divina Provvidenza ha destinato a questa seconda finalità un importo pari a € 11.507, come quota parte del totale di € 35.007,30 generatosi per effetto del progetto "Welcome Aid", con una donazione di Xenia per € 34.489,30 (contributo erogato in base al numero di pernottamenti nei Phi Hotels nell'anno 2022) e di € 518 come contributo diretto e discrezionale degli ospiti.

A tale iniziativa si aggiungono:

- una donazione alla Fondazione Telethon per un importo di € 200;
- una donazione all'Ospedale Sacco di Milano per un importo di € 350;
- una donazione all'Unione Nazionale Italiana Volontari Pro Ciechi Onlus (Sezione Provinciale di L'Aquila) per un importo di € 400 e l'organizzazione con la stessa di una Cena al Buio presso il Phi Hotel Alcione;
- il prosieguo nella partecipazione al Progetto di Mobilità Garantita di PMG Italia SB che coinvolge l'Ambito Distrettuale n.13, di cui il comune di Guardigliare è capofila, con il finanziamento, insieme ad altre realtà economiche, di un veicolo attrezzato destinato ai servizi sociali e al trasporto di persone svantaggiate, anziane e disabili che hanno difficoltà motorie (con un contributo di € 3.000 interamente devoluto già nel 2021).

Gli Enti e i Partner con cui Xenia ha collaborato hanno partecipato a tali iniziative soprattutto mettendo a disposizione risorse in termini di volontari (e loro tempo).

L'IMPATTO GENERATO

Gli stakeholder individuati, coinvolti nelle iniziative in qualità di erogatori dei servizi e di beneficiari degli stessi sono:

- le persone indigenti, anziane e sole, con disabilità e bisognose in genere;
- Xenia;
- Ente Morale Cottolengo;
- Altri Enti.

I beneficiari - ossia le persone in stato di bisogno - hanno determinate aspettative in termini di miglioramento delle loro condizioni e di ricezione di cure e assistenza sanitarie indispensabili a una vita dignitosa. Xenia - per effetto del supporto dato - riceve maggiore fiducia da parte degli stakeholder esterni, in particolare dai clienti e dalle comunità in cui opera, a ulteriore legittimazione del suo operato.

Il Cottolengo e gli altri Enti - in virtù del supporto monetario e non monetario di Xenia - hanno un'ulteriore, diversa e strutturata possibilità di attuare le finalità a fondamento della propria opera.

Gli output si realizzano, in particolare, attraverso le seguenti attività:

- l'erogazione di cure sanitarie infermieristiche ambulatoriali per le persone senza fissa dimora e persone in stato di bisogno presso l'Ambulatorio Granetti a Torino;

- la dotazione al Comune di Guardiagrele di un veicolo attrezzato per un servizio gratuito rivolto a persone con difficoltà di vario tipo.

L'impatto, ossia il cambiamento generatosi a seguito delle iniziative, a favore delle persone indigenti e in stato di bisogno è stato positivo e significativo.

Il contributo di Xenia ha sostenuto l'Ambulatorio Granetti nell'erogazione di 1.092 prestazioni gratuite; un beneficio che si è concretizzato in cure infermieristiche, anche continuative, verso 350 pazienti (su un totale di 4.023 prestazioni gratuite erogate dall'Ambulatorio nel 2022 a favore di 1.461 pazienti) nonché in impatto positivo sul servizio sanitario regionale da intendersi come minor numero di accessi di queste persone verso il Pronto Soccorso della città di Torino.

L'iniziativa "Cena al buio" in collaborazione con l'Unione Nazionale Italiana Volontari Pro Ciechi Onlus - Sezione Provinciale di L'Aquila è consistita nell'organizzazione di una cena presso il ristorante "Novilunio" del Phi Hotel Alcione (Francavilla al Mare) come occasione per provare e condividere l'esperienza di cenare completamente al buio, nella riscoperta del ruolo dei sensi diversi dalla vista, e sostenere al contempo l'associazione promotrice devolvendole parte del ricavato.

Il Progetto di mobilità integrata si compone di una serie di servizi che hanno visto nell'anno un trend decisamente in crescita, sia in termini di conoscenza sul territorio che di fruizione da parte dei cittadini:

- il servizio di Taxi Sociale: trasporto per motivi sanitari-assistenziali di utenti disabili o persone in situazioni svantaggiate o con fragilità sociale e prive del sostegno familiare, presso luoghi di cura, centri riabilitativi, servizi diurni, ecc;
- il servizio di trasporto da/per il Centro Socio-Occupazionale di Ambito: trasporto utenti presso il centro diurno per giovani e adulti disabili dell'Ente Ambito Distrettuale (n. 12 utenti circa);
- il servizio di trasporto di minori (6-17 anni) da/preso il centro socio-educativo pomeridiano "Casa del Sole - Ludoteca";
- il servizio di trasporto di bambini e ragazzi iscritti all'Associazione Sportiva Dilettantistica "Scuola Calcio" di Guardiagrele, per favorirne la partecipazione a contesti educativi e socio-relazionali.

L'impatto generato nei confronti dei destinatari di tali iniziative è positivo: queste persone, per le quali è più complicato spostarsi per motivi di salute e/o necessità, hanno potuto farlo liberamente e con facilità grazie al veicolo dedicato, ricevendo le cure previste e sentendosi parte integrante della comunità.

7. TERZA FINALITÀ DI BENEFICIO COMUNE: SCOLARIZZAZIONE

LE INIZIATIVE

La terza finalità di beneficio comune riguarda 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 a una prima e immediata possibilità di perseguimento della finalità.

L'obiettivo principale delle scuole cottolenghine è offrire alle famiglie meno abbienti e in situazioni di marginalità, la possibilità di una formazione educativa e didattica di elevata qualità e innovativa rivolta a bambini e ragazzi, in un cammino rispettoso delle diversità e delle fragilità, anche attraverso la realizzazione di attività extra-didattiche a elevato impatto sociale. All'estero, l'Opera sostiene la scuola dell'infanzia e primaria per bambini e bambine in condizioni di estrema povertà educativa, con strutture che si pongono anche come punto di riferimento e di sviluppo del territorio circostante (es. slum Vingunguti, periferia di Dar Es Salam in Tanzania).

Altre iniziative non correlate al Cottolengo ma comunque connesse a finalità formative sono:

- l'erogazione di un contributo a sostegno del corso professionalizzante "Data Analysis and reporting for business travel intelligence" (con l'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna);

- il progetto “Disegniamo con Phi Hotels” in collaborazione con le scuole primarie prossime a sedi Phi Hotels per la realizzazione di disegni (su temi affini alle finalità di beneficio comune) da poter usare su canali e supporti di comunicazione di Xenia;
- il sostegno al Settore Servizi Sociali del Comune di Guardiafrede per l’acquisto di materiale scolastico, attraverso la formula del buono-acquisto, predisposto direttamente con le cartolerie del territorio, a beneficio di famiglie di minori con possibilità economiche più limitate;
- l’organizzazione con l’Associazione Gruppo Musicale-APS di un intrattenimento musicale-educativo presso La Fraternità Coop. Sociale Onlus di Mercatale (Ozzano dell’Emilia), impegnata in attività socioeducative di persone con disabilità e reinserimento in ambito lavorativo di persone che vivono in contesti fragili;
- il sostegno all’Associazione Dilettantistica Sportiva - ASD Villa San Vincenzo (Guardiafrede) che sta partecipando al campionato di calcio di terza categoria girone A (stagione 2022-2023) e vede nell’attività sportiva un elemento aggregativo nel contesto della comunità locale, favorendo la promozione dei valori di inclusività, di appartenenza, di fair play.

GLI INPUT

I giovani sono i principali beneficiari delle attività attuate da Xenia; il loro input è dato dal tempo, ossia un valore non immediatamente identificabile.

La Piccola Casa della Divina Provvidenza ha destinato un importo di € 11.500 a un progetto denominato “Un lavoro per la vita”; la quota copre il 51% dei costi sostenuti nel 2022 dal Cottolengo contribuendo al finanziamento di due famiglie fragili. L’importo indicato è una quota parte del totale di € 35.007,30 generatosi per effetto del progetto “Welcome Aid”, con una donazione di Xenia per € 34.489,30 (contributo erogato in base al numero di pernottamenti nei Phi Hotels nell’anno 2022) e di € 518 come contributo diretto e discrezionale degli ospiti.

Al corso “Data analysis and reporting for business travel intelligence” Xenia ha destinato un contributo di € 1.000.

L’iniziativa “Disegniamo con Phi Hotels” ha visto l’erogazione da parte di Xenia di un contributo a ognuno dei due istituti partecipanti di € 500 da destinare a finalità legate all’attività scolastica. Per i bambini e le bambine partecipanti è stata prevista l’assegnazione di una *Medaglia Phi Hotels* in materiale ecosostenibile come segno del contributo all’iniziativa e riconoscimento del talento di ognuno.

Per la fornitura di materiale scolastico a supporto dei Servizi Sociali del Comune di Guardiafrede, è stato erogato un contributo di € 1.050, con l’assegnazione da parte degli stessi di un bonus ai minori beneficiari da poter utilizzare presso le tre cartolerie del territorio. L’assegnazione è avvenuta a favore di 21 famiglie, ognuna delle quali ha ricevuto un buono del valore nominale di € 50 per l’acquisto di cancelleria.

L’iniziativa che vede l’Associazione Gruppo Musicale-APS organizzare un evento musicale-educativo presso La Fraternità Coop. Sociale Onlus di Mercatale ha come input un accordo diretto tra Xenia e l’Associazione: il Phi Hotel Emilia (Ozzano dell’Emilia) ha sostenuto per intero il costo (€ 750) di realizzazione di un aperitivo di fine concerto del Gruppo nell’ambito dell’iniziativa “Suoni e Armonie con swing” a fronte della disponibilità dell’Associazione all’iniziativa a favore dei membri de La Fraternità.

Il principale input proveniente dal Cottolengo per questa finalità è rappresentato dalle scuole cottolenghine; per il Cottolengo e tutti gli Enti/i Partner con cui Xenia ha collaborato si riconfermano come fondamentali input le risorse in termini di volontari e tempo dedicato alle iniziative.

L’IMPATTO GENERATO

Gli stakeholder individuati e coinvolti nella terza finalità di beneficio comune sono:

- le persone, in particolare i giovani che si trovano in una condizione di povertà educativa;
- Xenia;
- Ente Morale Cottolengo;

- Altri Enti.

In base al grado di partecipazione ne sono state individuate le aspettative in termini di cambiamento notato rispetto alle iniziative organizzate. Coloro che vivono una condizione di povertà educativa attendono un cambiamento come aumento delle probabilità di trovare lavoro più facilmente e/o un'occupazione soddisfacente. Xenia beneficia di una maggiore legittimità ad operare e di un incremento della fiducia da parte dei suoi clienti e della comunità in cui opera; l'Ente Cottolengo trarrà soddisfazione dal contributo a un progetto a supporto delle finalità evangeliche dell'Opera.

Gli input danno luogo ad output così tradotti:

- il progetto del Cottolengo "Un lavoro per la vita" per l'assistenza a famiglie in difficoltà, attraverso una formazione finalizzata all'inserimento lavorativo e un percorso di accompagnamento psicologico;
- i percorsi di reinserimento in ambito lavorativo sviluppati da La Fraternità Coop. Sociale Onlus a favore di persone in condizioni di fragilità;
- la riduzione di una parte della quota di iscrizione al corso "Data analysis and reporting for business travel intelligence".

In particolare, il progetto "Un lavoro per la vita" vede - anche attraverso il contributo di Xenia - il completamento del percorso di una delle due famiglie oggi coinvolte, con il conseguimento da parte di una madre della qualifica di assistente domiciliare e l'avvio del percorso di inserimento nel mondo lavorativo. L'altra madre è all'interno di un percorso formativo per il conseguimento della qualifica di estetista/parrucchiere. Per entrambe, il beneficio ricevuto - per sé e i propri bambini - è una vita dignitosa e di serena speranza per il loro futuro, con un beneficio più ampio, rappresentato da una maggiore inclusione nella vita sociale della comunità e da percorsi a esito positivo a sollievo dell'intensa attività dei servizi sociali.

In via generale, i benefici che i destinatari di tali iniziative ottengono possono dirsi legati alla possibilità di acquisire nuove competenze, conoscenze e capacità tali da assicurare loro un miglioramento della qualità della vita e una maggiore possibilità di ottenere e conservare nel tempo un impiego.

8. ULTERIORI PROGETTI

L'obiettivo di Xenia è sostenere le comunità locali e creare relazioni profonde e durature con i propri stakeholder.

Una nuova iniziativa che supporta la promozione dell'attività svolta dal Cottolengo e il contestuale coinvolgimento attivo degli ospiti dei Phi Hotels, è quella che prevede l'impiego e la vendita delle Marmellate di uno dei monasteri cottolenghini, secondo l'espressione "Il buono che fa bene". Si tratta del monastero di clausura delle Sorelle Adoratrici del Preziosissimo Sangue di Gesù (a Pralormo - Torino), dove le suore hanno organizzato nel tempo un impianto di produzione di marmellate, con frutta raccolta localmente e lavorata secondo un principio di economia circolare: nessuno spreco, solo frutta di stagione, nessun conservante e basso contenuto di zuccheri. Xenia ha scelto di sostenere l'attività del monastero, attraverso i Phi Hotels, ora acquirenti delle marmellate da utilizzare per la colazione servita negli hotel e rendendone disponibile l'acquisto da parte degli ospiti, in albergo.

A maggio 2022 il Commissariato di Polizia di Conegliano ha tenuto un corso sulla sicurezza stradale partecipando poi come staffetta con la Lamborghini Huracán alla manifestazione Nova Eroica, una gara che narra di bici e di stile di vita con l'idea di coniugare modernità del mezzo a percorsi fuori asfalto, in un contesto di innovazione e coinvolgimento della comunità ospitante e dei tanti appassionati. Il Phi Hotel Astoria ha dato un proprio contributo ospitando la pattuglia alla guida, anche come segno di riconoscenza verso la Polizia di Stato che, proprio con la Lamborghini Huracán, si attiva per il trasporto urgente di organi e donazioni samaritane, da un capo all'altro del Paese.

Il Phi Hotel dei Medaglioni ha curato il rapporto con il territorio attraverso la collaborazione e partecipazione a eventi locali e adeguando alcuni servizi alle esigenze della comunità.

Alcuni esempi sono l'organizzazione della cena "Il Pavarotti D'Oro", evento di spicco della programmazione del Teatro Asioli di Correggio, volta a raccogliere fondi da destinare alle unità sanitarie locali (il contributo ha avuto anche la forma del riconoscimento ai partecipanti di un importante sconto sul valore della cena); la collaborazione con il produttore locale Birrifico DADA per l'organizzazione di una cena con un menù abbinato alla degustazione delle diverse birre del territorio; la partecipazione al "Patto per la lettura" con la sottoscrizione di una lettera di impegno a favore della promozione della lettura e il sostegno a eventi a essa legati.

A Modena, in occasione della Notte Europea dei Musei (maggio 2022) e in collaborazione con l'Istituto Venturi di Modena (Liceo Artistico - Corso Professionale Servizi Culturali e dello Spettacolo) e l'Associazione Dimore Storiche Italiane, sono stati ospitati dei tour guidati nel Palazzo Schedoni (che ospita il Phi Hotel Canalgrande), aperti al pubblico e gratuiti, con accompagnatori gli stessi studenti, che hanno spiegato origini e caratteristiche del Palazzo che ha un'identità unica, per storia, valore culturale e legame con il territorio. La finalità è stata quella di coinvolgere la cittadinanza e far conoscere, insieme a altri siti, questo libro di pietra contenente tanta storia, notizie e bellezza.

Analoga visita (ottobre 2022) con particolare attenzione per le bellezze custodite nella hall e nella sala dei grandi ritratti, in occasione del bicentenario della morte dell'architetto modenese Giuseppe Maria Soli (1747-1822) e con la previsione da parte dell'Accademia di Scienze Lettere e Arti, Università e Musei Civici di una serie di eventi celebrativi, fra i quali l'itinerario guidato dagli studenti dell'Istituto Venturi alle maggiori architetture modenesi del Soli.

A dicembre 2022, si è voluto replicare il contest tra i Phi Hotels per la realizzazione dell'albero di Natale più bello, con un nuovo tema: la valorizzazione del territorio/della regione in cui ha sede l'hotel, con votazione – da parte dei colleghi di Xenia e di terzi tramite i canali social - dell'albero ritenuto più rappresentativo delle peculiarità del territorio. I colleghi dei Phi Hotels sono stati invitati a utilizzare tutti i materiali disponibili in struttura, con grande riguardo alla sostenibilità e alla minimizzazione degli sprechi, e a creare un angolo di Natale che esaltasse le bellezze e le specialità del territorio di appartenenza. Il vincitore di questa edizione è stato il Phi Hotel Bologna.

9. UNO SGUARDO AL FUTURO

Nel 2023 la primaria finalità di Xenia resta il supporto alle attività solidali svolte dalla Piccola Casa della Divina Provvidenza, perseguendo così tutt'e tre le finalità di beneficio comune stabilite nello Statuto: accoglienza, assistenza sanitaria e scolarizzazione.

La previsione della destinazione al Cottolengo-Piccola Casa della Divina Provvidenza del 20% degli utili netti di esercizio è di tipo statutaria. L'accordo circa la corresponsione di una quota per presenza degli ospiti dei Phi Hotels ha al momento durata prevista fino al 31 dicembre 2027: si tratta del cosiddetto progetto "Welcome Aid" per cui Xenia corrisponderà € 0,30 per ogni pernottamento di ciascun cliente, promuovendo al contempo l'iniziativa agli ospiti, i quali potranno integrare il contributo devoluto da Xenia con uno proprio di € 0,70 per pernottamento (o di importo diverso, a discrezione dell'ospite).

I risultati economici al 31 dicembre 2022 evidenziano il conseguimento di un utile d'esercizio pari a € 851.396 che sarà destinato per € 170.279 alla Piccola Casa della Divina Provvidenza - Cottolengo in forza di quanto previsto nell'atto di trasformazione in Società Benefit del 24.03.2021; i restanti € 681.117 saranno destinati a riserva.

Relativamente alla prima finalità di beneficio comune – l'accoglienza – l'iniziativa a sostegno delle attività della Casa della Carità Maria Regina di Correggio è già stata concordata nel suo prosieguo per l'anno 2023.

È riconfermato anche il coinvolgimento attivo in attività da condurre in partnership con mense, opere di volontariato o associazioni locali prossime alla sede di Guardiagrele e ai Phi Hotels (in particolare la donazione di alimenti, eccedenze alimentari o materiali di uso comune disponibile presso gli hotel; finanziamenti di tipo

occasionale a favore di iniziative finalizzate al miglioramento della qualità della vita di persone in condizioni di fragilità; l'organizzazione di pasti solidali; l'accoglienza notturna per persone senza fissa dimora)

Con riferimento alla seconda finalità di beneficio comune - l'assistenza sanitaria – Xenia ha stabilito per il 2023 di partecipare a eventi no profit come cene di beneficenza o charity running nonché definire collaborazioni con opere di volontariato e associazioni locali prossime alle sue sedi (contribuendo tramite finanziamenti a specifiche iniziative inerenti al tema della salute e/o finalizzate a migliorare le condizioni di vita di persone anziane o con disabilità, senzatetto, minoranze o elargendo un contributo per garantire l'assistenza sanitaria a persone meno abbienti o in stato di necessità).

Infine, in merito alla terza e ultima finalità di beneficio comune - la scolarizzazione - è riconfermata la volontà di sostenere eventi no profit legati al tema dell'istruzione e dell'attività educativa attraverso contributi monetari e non monetari e di continuare a supportare le persone svantaggiate che vivono situazioni di povertà educativa.

10. GRI CONTENT INDEX

GRI Standard	Informativa	Capitolo e/o Paragrafo
2-1	Dettagli organizzativi	LA SOCIETA' BENEFIT: UN NUOVO PARADIGMA IMPRENDITORIALE XENIA S.p.A. SOCIETA' BENEFIT
2-2	Entità incluse nella rendicontazione di sostenibilità dell'organizzazione	Nota Metodologica
2-3	Periodo di rendicontazione, frequenza e punto di contatto	Nota metodologica
2-4	Revisione delle informazioni	Nota metodologica
2-6	Attività, catena del valore e altri rapporti di business	IL 2022 IN NUMERI: CATENA DI FORNITURA
2-7	Dipendenti	IL 2022 IN NUMERI: LE PERSONE IN XENIA
2-8	Lavoratori non dipendenti	IL 2022 IN NUMERI: LE PERSONE IN XENIA
2-9	Struttura e composizione della governance	GOVERNANCE, ORGANI SOCIETARI ORGANIZZAZIONE AZIENDALE
2-10	Nomina e selezione del massimo organo di governo	GOVERNANCE, ORGANI SOCIETARI ORGANIZZAZIONE AZIENDALE
2-11	Presidente del massimo organo di governo	GOVERNANCE, ORGANI SOCIETARI ORGANIZZAZIONE AZIENDALE
2-13	Delega di responsabilità per la gestione di impatti	ORGANIZZAZIONE AZIENDALE
2-14	Ruolo del massimo organo di governo nella rendicontazione di sostenibilità	ORGANIZZAZIONE AZIENDALE
2-15	Conflitti di interesse	CODICE ETICO, MODELLO 231, WHISTLEBLOWING
2-16	Comunicazione delle criticità	CODICE ETICO, MODELLO 231, WHISTLEBLOWING
2-22	Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibile	Lettera agli stakeholder IL PERCORSO DI XENIA: XENIA S.p.A. SOCIETA' BENEFIT

2-23	Impegno in termini di policy	CERTIFICAZIONI, POLICY MISSION, VISION, VALORI
2-24	Integrazione degli impegni in termini di policy	CERTIFICAZIONI, POLICY
2-26	Meccanismi per richiedere chiarimenti e sollevare preoccupazioni	CODICE ETICO, MODELLO 231, WHISTLEBLOWING
2-27	Conformità a leggi e regolamenti	CODICE ETICO, MODELLO 231, WHISTLEBLOWING CERTIFICAZIONI, POLICY
2-29	Approccio al coinvolgimento degli stakeholder	IL COINVOLGIMENTO DEGLI STAKEHOLDER L'IMPATTO GENERATO (Prima – Seconda – Terza Finalità)
2-30	Contratti collettivi	IL 2022 IN NUMERI: LE PERSONE IN XENIA
3-3	Gestione dei temi materiali	IL PERCORSO DI XENIA PRIMA FINALITÀ DI BENEFICIO COMUNE: ACCOGLIENZA SECONDA FINALITÀ DI BENEFICIO COMUNE: ASSISTENZA SANITARIA TERZA FINALITÀ DI BENEFICIO COMUNE: SCOLARIZZAZIONE IL CONTRIBUTO AGLI SDGs
204-1	Pratiche di approvvigionamento	IL 2022 IN NUMERI – CATENA DI FORNITURA
302-1	Energia consumata all'interno dell'organizzazione	IL 2022 IN NUMERI - AMBIENTE
303-3	Prelievo idrico	IL 2022 IN NUMERI - AMBIENTE
303-5	Consumo di acqua	IL 2022 IN NUMERI - AMBIENTE
305-1	Emissioni dirette di GHG (Scope 1)	IL 2022 IN NUMERI - AMBIENTE
305-2	Emissioni indirette di GHG (Scope 2)	IL 2022 IN NUMERI - AMBIENTE
306-3	Rifiuti prodotti	IL 2022 IN NUMERI - AMBIENTE
401-1	Nuove assunzioni e turnover	IL 2022 IN NUMERI – LE PERSONE IN XENIA
403-9	Infortuni sul lavoro	IL 2022 IN NUMERI – LE PERSONE IN XENIA
404-1	Ore medie di formazione annua per dipendente	I IL 2022 IN NUMERI – LE PERSONE IN XENIA
405-1	Diversità negli organi di governo e tra i dipendenti	IL 2022 IN NUMERI – LE PERSONE IN XENIA
405-2	Rapporto dello stipendio base e retribuzione delle donne rispetto agli uomini	IL 2022 IN NUMERI – LE PERSONE IN XENIA
413-1	Attività che prevedono il coinvolgimento delle comunità locali, valutazioni di impatto e programmi di sviluppo	PRIMA FINALITÀ DI BENEFICIO COMUNE: ACCOGLIENZA SECONDA FINALITÀ DI BENEFICIO COMUNE: ASSISTENZA SANITARIA TERZA FINALITÀ DI BENEFICIO COMUNE: SCOLARIZZAZIONE