



HOSPITALITY COMPANY



PRESENTAZIONE  
**XENIA S.p.A. SB**  
e Gruppo PHI

Società principale del Gruppo PHI, Xenia S.p.A. SB è una Hospitality Company, un'impresa in continua evoluzione nel mercato dell'ospitalità, riconosciuta nel contesto internazionale quale leading player nel settore dell'accommodation service, del travel specialistico, della distribuzione alberghiera, dell'analisi dei dati e dei modelli predittivi; un punto di riferimento per la domanda e l'offerta travel & technology, capace di sviluppare proattivamente o reinventare le relative soluzioni.

Xenia S.p.A. è una Società Benefit.

Abbiamo intrapreso un percorso che ci permette di allineare il nostro operato alla nostra missione, formalizzando la responsabilità sociale e l'impegno etico, che da sempre ci contraddistinguono. Facciamo parte di un movimento globale che ha come obiettivo diffondere un esempio più evoluto di fare impresa, che coniuga il profitto con la realizzazione del beneficio comune:

- operare in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti dell'ambiente e del sociale;
- generare ricchezza e benessere tenendo in considerazione anche gli equilibri ambientali e sociali.

Desideriamo contribuire in modo concreto al cambiamento culturale e sociale, andando oltre l'aspetto finanziario, con il supporto di un Comitato Benefit e la redazione del Bilancio di Sostenibilità, con cui diamo conto dell'impatto sociale, sul territorio e sull'ambiente.

Siamo un player di un settore che si può definire "naturalmente globalizzato" e sempre più influenzato da fattori esogeni oltre che propri, come innovazioni tecnologiche, cambiamenti climatici, eventi geopolitici e molti altri. Fattori che modificano radicalmente anche modelli di business, competenze, ruoli, funzioni, parametri di riferimento e organizzazione.

Il management è costantemente impegnato a rispondere, interpretare e - in qualche caso - anticipare i tanti cambiamenti dei micro e macro ambienti di business. In particolare l'innovazione dei modelli e dei fattori dell'organizzazione, insieme alla tecnologia e alla qualità dei servizi sono i cardini della nostra mission.

Ci confrontiamo con clienti e partner sempre più evoluti, informati e con una crescente capacità critica.

La forte interconnessione di ogni attore del business costituisce una grande opportunità - attraverso l'analisi costante e professionale dei dati - di predisporre strategie sempre più sofisticate per raggiungere alti livelli di performance e di soddisfazione di tutti gli stakeholder. Auspiciamo che il lettore possa trovare in questo documento ogni informazione utile a comprendere l'economia di Xenia con una maggiore profondità d'informazione e possa disporre di più elementi utili per una valutazione più consapevole.

La scelta di diventare Società Benefit deriva da un bisogno profondo e radicato nella propria concezione di fare impresa e nella propria filosofia imprenditoriale che punta a "dare continuità all'accoglienza, all'assistenza, alla scolarizzazione e alla formazione" a favore di indigenti, persone anziane sole, persone diversamente abili, persone bisognose in genere, a chiunque si trovi nella condizione di povertà educativa.

**1** 1991

Ercolino Ranieri - oggi anche azionista di riferimento dell'intero gruppo - inizia l'attività nel settore del crew hotel accommodation e con formule di co-sourcing già allora innovative.

**2** 1992

Nasce l'azienda con il nome Seneca - il filosofo latino secondo il quale non quia difficultia sunt non audemus, sed quia non audemus difficultia sunt (non è perché le cose sono difficili che non osiamo farle, è perché non osiamo farle che le cose sono difficili).

**3** 1994

L'attività si amplia con la consulenza alberghiera per consentire agli hotel indipendenti un migliore posizionamento commerciale.

**4** 1996

L'azienda si espande anche al business travel.

> *La crescita di tutti i servizi ha consentito lo sviluppo del settore tecnologico creando una propria divisione interna e implementando un sistema IT proprietario.*

**5** 1998

Inizia una collaborazione molto importante con il Dipartimento di Scienze Statistiche dell'Università di Bologna - che continua ancora oggi e sulla quale il gruppo ha fatto forti investimenti per 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, il gruppo ha dato vita a Thot, la società che si occupa oggi di analisi consultive e predittive nel settore del travel e in altri business*

> *diverse attività di ricerca del gruppo sono state pubblicate da importanti riviste scientifiche specializzate internazionali, quali l'International Journal of Contemporary Hospitality Management e il Journal Current Issues in Tourism.*

**6** 2011

L'azienda, con un importante investimento, diventa un player anche nella distribuzione mondiale di accommodation attraverso tutti i Global Distribution System (GDS), Amadeus, Sabre, Travelport e Worldspan.

- > Inizia il 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®
- > il sistema conta oggi oltre 1.400 hotel indipendenti aggregati.

**7** 2014

Vengono istituite a Tirana, in Albania, la società Xenia Balkan Sh.p.k. e la Branch Xenia Balkan Service dove vengono implementate diverse attività operative.

**8** 2015

Viene costituita, a Londra, Xenia International Ltd., la società di diritto inglese a cui vengono demandate le attività di sales per il Comparto Distributivo in Gran Bretagna e resto d'Europa.

> La decisione della Holding è di concentrare le attività del gruppo esclusivamente nei segmenti dell'accommodation e dell'analisi dati e business intelligence, con particolare focus su servizi hotel e transportation per il crew di compagnie aeree, ferroviarie, marittime etc., distribuzione hotel su canali B2B e web, gestione diretta degli hotel.

> Si consolidano quindi le basi per la propria visione sulle quattro aree di business che rappresentano i pilastri del gruppo: Crew Accommodation Service, Distribuzione alberghiera, Gestione alberghiera e Analisi dei dati. La cessione del ramo d'azienda business travel è stata immediatamente seguita da importanti investimenti nello sviluppo di modelli innovativi e soluzioni tecnologiche. Da questo momento l'azienda prende il nome "Xenia". Nello stesso anno, con il brand Phi Hotels viene acquisita la prima struttura alberghiera.

**9** 2017

La configurazione del Gruppo PHI poggia sui segmenti rappresentati dai brand Xenia per i servizi di accommodation e di distribuzione; Thot per la business intelligence e data analysis e Phi Hotels per la gestione diretta delle strutture alberghiere.

**10** 2018

Dopo una fase di organizzazione e preparazione delle nuove attività, l'Azienda ha definitivamente attivato il proprio piano di sviluppo e di crescita in due aree di business: la distribuzione con il brand **XENIAtobook** e la costituzione di un **gruppo alberghiero** con il brand **Phi Hotels** di strutture ricettive condotte direttamente. Xenia inoltre ha conservato il proprio interesse nei confronti del segmento di servizio **crew accommodation**, un business rispetto al quale l'Azienda ha maturato una significativa specializzazione.

**11** 2019

Si consolidano i segmenti di business del piano aziendale; il gruppo Phi Hotels è arrivato ad annoverare 6 strutture alberghiere.

Nascono **nuovi brand** nel segmento hôtellerie e nella consulenza.

**12** 2020

Il Gruppo conferma di voler essere - in Italia e nell'Europa occidentale - un **attore specializzato e riconosciuto nel segmento Hôtellerie** e intende operare - come brand alberghiero: con **Phi Hotels** e i nuovi **Affiliate Phi Hotels** e **Together Phi Hotels** Light Restaurant; - come consulente, con il brand **Logos Hotel Advisory** e con **Byrsa**, rispettivamente a supporto delle Proprietà di Alberghi che debbano praticare operazioni ordinarie o straordinarie di riposizionamento, vendita, ristrutturazione della parte finanziaria ecc. e di Investitori che abbiano investito o intendano investire in immobili destinati all'attività ricettiva o in attività e immobili già in funzione ma che non abbiano una gestione diretta dell'attività alberghiera.

**13** 2021

Tra la fine del 2020 e il 2021 Phi Hotels acquisisce nuovi Hotel che vanno a rafforzare la awareness del Gruppo portando a 8 le strutture della compagnia.

> Seguendo la propria mission aziendale, orientata a creare un valore condiviso, **Xenia S.p.A. si trasforma in Società Benefit "Xenia S.p.A. SB" sancendo la propria vocazione alle tematiche di sostenibilità, etica, parità di genere e responsabilità sociale.**

Nell'industria turistico-alberghiera Xenia è la prima azienda - e ad oggi unica- che ha scelto di evolvere in questa innovativa realtà.

Aderisce al **Global Compact** delle Nazioni Unite e, in partnership con l'Ente Morale Cottolengo Piccola Casa della Divina Provvidenza di Torino, sostiene le attività dell'Opera di accoglienza, assistenza sanitaria e scolarizzazione di persone bisognose.

**14** 2022

L'azienda consolida il proprio profilo ESG pubblicando anche il Bilancio di Sostenibilità e la Relazione d'Impatto previsti come Società Benefit.

Anche il brand Phi Hotels acquisisce la **Certificazione di Qualità ISO 9001:2015**.

La Società avvia il progetto di ristorazione integrata alle proprie strutture con l'Osteria di Bologna e la collegata produzione di tortellini e pasta fresca.

**16** 2024

Con le nuove acquisizioni, a marzo al centro della città di Cuneo con il **Phi Hotel Principe**, ad aprile a Pescara con il **Phi Hotel Ambra**, a giugno con il **Phi Hotel Cavalieri**, a Bra, in provincia di Cuneo, cittadina tra le bellezze del Roero e delle Langhe, e a settembre con la nuova apertura del **Phi Hotel Homy Druento**, a pochi chilometri dal capoluogo piemontese, **cresce il collection brand Phi Hotels raggiungendo 10 strutture ricettive**.

A novembre Xenia consegne il **rating di sostenibilità EcoVadis** con assegnazione della **Gold medal Top 5%** (95+ percentile).

**15** 2023

A marzo 2023 Xenia diventa anche **B Corp**. Nel suo essere certificata SA8000, ISO 30415, UNI/PdR 125, ISO 9001 e ISO 14001 integra nei modelli di business il più ampio orientamento alla responsabilità sociale d'impresa. Sono centrali un business model circolare, il commitment del management e una governance integrata, a generare insieme vantaggio competitivo e valore per ogni stakeholder.

**6 novembre 2023, Xenia si quota in Borsa.**

**17** 2025

Il 22 gennaio Xenia presenta al Mercato il **Piano Industriale 2025-2028** con il quale conferma la **vision di diventare il punto di riferimento per un'offerta premium esperienziale focalizzata sulla provincia italiana**.

Il 27 gennaio Xenia ha acquisito l'azienda Piajo Resort 4 stelle, uno degli alberghi più iconici dell'area bergamasca. Con il nome **Phi Hotel Piajo** la struttura fa salire il gruppo a 11 hotel.

A giugno il gruppo cresce con il **Phi Hotel Palio** di Asti, integrando così l'offerta del Piemonte, nelle zone più suggestive delle Langhe- Roero e del Monferrato.

Nello stesso mese è stato sottoscritto un contratto di locazione ventennale per una nuova struttura turistico ricettiva, attiva dal 15 settembre, con il nome **Phi Apartments Bergamo**, costituito da 15 appartamenti bilocali.

A ottobre Xenia perfeziona l'acquisizione del Gruppo Italica Turismo, integrando nel gruppo Phi Hotels 4 nuovi alberghi e, nella linea Accommodation, 1 Tour Operator DMC. **Phi Hotels arriva a contare 17 strutture** e l'Accommodation, con già il proprio **T.O. Incoming Explore**, si rafforza in ottica di maggiore sinergia ed efficienza operativa.

A ottobre Xenia ha visto confermato per un ulteriore anno il **rating di sostenibilità EcoVadis** con rinnovata assegnazione della **Gold medal Top 5%** (95+ percentile).

**LETTERA DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO**

Il Business Plan predisposto dalla Società conferma la volontà di Xenia di consolidarsi e crescere nelle proprie linee di business, migliorandone il posizionamento competitivo come player specializzato e flessibile nel settore hospitality.

Il modello di business di Xenia consente interazioni con la domanda e con l'offerta di ospitalità con soluzioni per chi intende proporre ospitalità per chi la ricerca.

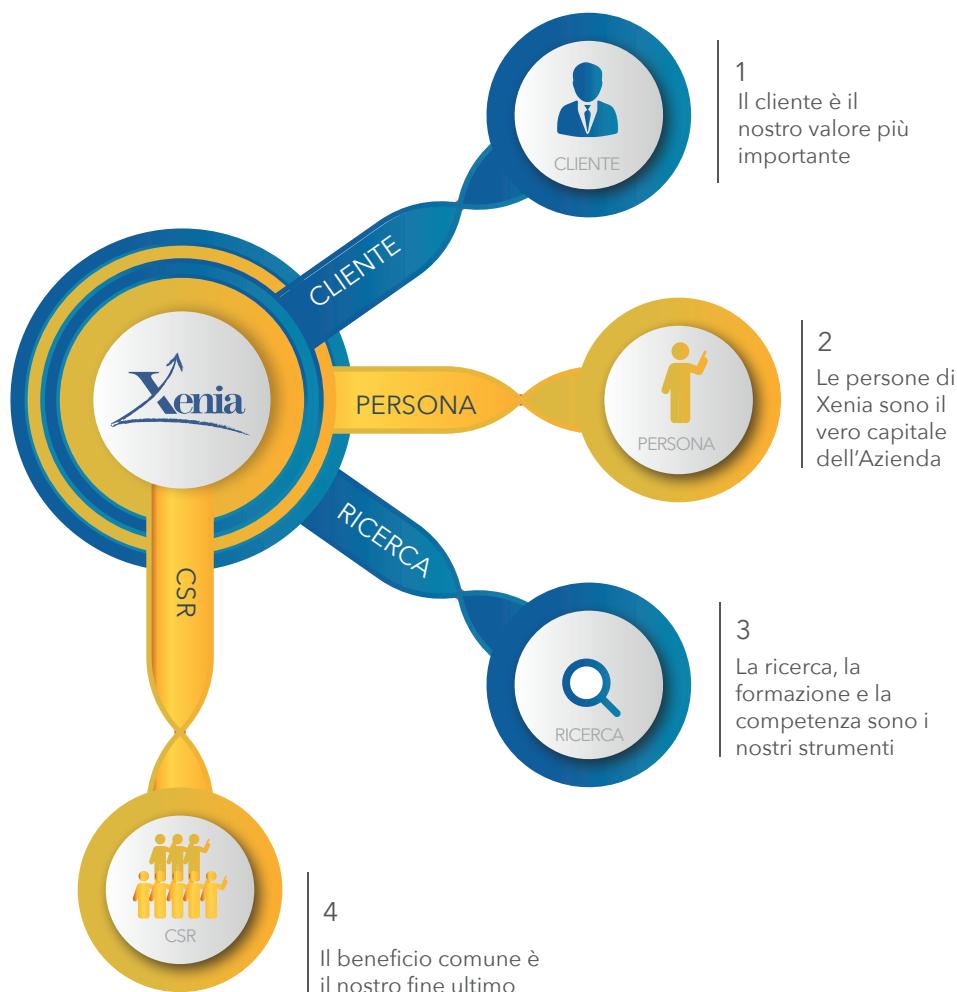
Il nostro progetto aziendale, costituito da linee di business sinergiche tra loro, punta a target B2B e B2C e conferisce alla Società una maggiore resilienza.

Xenia è una Società Benefit e pianifica i propri obiettivi con un'attenzione particolare alla sostenibilità ambientale e sociale. Le politiche ESG dell'azienda sono oggetto di costante attenzione e aggiornamento e rappresentano un elemento sostanziale e costitutivo dei propri business.

Ercolino Ranieri

**Vision**

Xenia persegue l'obiettivo di posizionarsi tra i primi player italiani dell'industria turistico-alberghiera attraverso l'integrazione di servizi e strumenti per l'hôtellerie, come azienda benefit del settore. Costruisce un'offerta di ospitalità esperienziale autentica e personalizzata sulle province italiane, fuori dalle rotte comuni. È promotrice del territorio, capace di valorizzarne cultura, tradizioni, eccellenze enogastronomiche e patrimonio umano.



## I BRAND DEL GRUPPO

PHI S.r.l. è la holding e gestisce - direttamente o indirettamente - tutte le attività dell'intero Gruppo. Non ha funzioni operative.



Xenia Balkan Sh.p.k. e la branch Xenia Balkan Services gestiscono in Tirana, Albania, tutte le attività operative.



Xenia S.p.A. SB è la società principale del Gruppo. Si occupa di Accommodation Management, di servizi di Hôtellerie per Crew e Corporate, e di Distribuzione alberghiera (XENIAtoBOOK). Detiene anche il brand Phi Hotels.



Thot S.r.l. è la società che si occupa di analisi dati e business intelligence per tutti i segmenti di mercato di commercializzazione dei servizi. Il brand è Thot Ricerca e Statistica.



Branch di Xenia S.p.A. SB



Con la proposta del brand Phi Hotels, Xenia acquisisce hotel indipendenti subentrando nella gestione diretta, ne gestisce le attività di rappresentanza e vendita e qualsiasi tipologia di cliente.



Fondazione ITS è l'organismo istituito nel 2021 per l'erogazione dell'alta formazione nel settore del turismo e della cultura.



## XENIA LINEE DI BUSINESS



**LINEE DI BUSINESS di XENIA**

## ACCOMMODATION

Gestione personalizzata dei servizi di trasferimento e soggiorno per gli equipaggi di compagnie aeree, ferroviarie, marittime etc. (Crew Accommodation); Incoming (Tour Operating).

## PHI HOTELS

Con la propria catena alberghiera - Phi Hotels - acquisizione e gestione imprenditoriale diretta di hotel indipendenti.

## XENIATOBOK

Sistema distributivo proprietario di camere e disponibilità di alberghi partner per i canali GDS (Global Distribution System), B2B e B2C (**Distribuzione GDS**); offerta di tecnologia e servizi per operatori e partner per vendere e acquistare contenuti di viaggio (**Wholesaler**).

## CERTIFICAZIONI

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

Dal 2004, Xenia ha un sistema di gestione per la qualità conforme ai requisiti della norma **ISO 9001:2015**, per il campo di applicazione "Progettazione ed erogazione di servizi di crew accommodation, hôtellerie solutions. Ricerca e consulenza statistica, Marketing & Business Intelligence. (IAF: 31, 35)"

Dal 2022, per effetto di un ampliamento di scopo, la certificazione è estesa anche alla "Progettazione ed erogazione di servizi di ospitalità alberghiera e ristorativi (Brand "Phi Hotels"). (IAF 30)"

Da agosto 2018 Xenia ha un sistema di gestione ambientale - per l'headquarter - certificato conformemente alla norma **ISO 14001:2015**, con campo di applicazione: Progettazione ed erogazione di servizi di crew accommodation, hôtellerie solutions. Ricerca e consulenza statistica, Marketing & Business Intelligence. (IAF: 31, 35).

Nella redazione del bilancio e di ogni altro documento Xenia opera in conformità con la normativa e la regolamentazione vigente e adotta i principi e le practices più evolute.

Il bilancio si redige ed esprime fedelmente i risultati delle attività (in termini economici, patrimoniali e finanziari) nel rispetto dei criteri di chiarezza, veridicità e correttezza.

I sistemi amministrativo-contabili consentono una corretta ricostruzione dei singoli fatti operativi e rappresentano fedelmente le transazioni aziendali, anche ai fini della individuazione delle ragioni dell'intervento dei diversi livelli di responsabilità.

Il modello di governance assicura il rispetto dei valori aziendali. Poiché Xenia fa dell'affidabilità una componente fondamentale della sua relazione con il mercato e con i clienti, oltre all'adozione del sistema proposto dal **D. Lgs. 231/2001**, dal 2013 sottopone a revisione legale i propri bilanci.

L'aggiornamento di parti importanti del Modello 231 è stato accompagnato da una sua revisione generale affidata a una società di consulenza di spicco nel panorama internazionale.

Da sempre è un nostro valore operare nel rispetto dell'ambiente, un impegno, questo, formalizzato nella partecipazione a specifici progetti di offset e nella loro promozione presso i nostri clienti.

Nel corso dell'esercizio 2018 sono state implementate le attività finalizzate alla compliance con le nuove disposizioni riguardo alla **Privacy** (GDPR Regolamento UE 679/2016). Con il supporto di uno Studio Legale specializzato, già dall'ultimo trimestre del 2017, è stata eseguita un'articolata attività di assessment (Data Protection Gap Analysis) sui complessivi trattamenti svolti.

Xenia ha scelto una modalità particolarmente granulare di analisi con elevato grado di dettaglio, estendendola anche alle altre società del Gruppo per ogni specifica area di business. Completata la Gap Analysis e già nel corso della stessa si è provveduto a sviluppare l'attività di Compliance al Regolamento nell'osservanza dei termini previsti dalla normativa in materia.

Nel corso del 2019 è stato revisionato e pubblicato il **Codice Etico**, aggiornato nel 2022.

Particolare attenzione è da tempo rivolta alle disposizioni in materia di **Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (DLgs 14/2019)** che, in parte, sin dal 16 marzo 2019 trova specifiche applicazioni. L'Azienda si presenta comunque già strutturata con il proprio modello di governance e management per un'efficace capacità di controllo.

Le importanti novità e disposizioni introdotte dal DLgs 14/2019 hanno portato l'Azienda a una più approfondita analisi delle proprie strategie operative per poterne misurare in maniera costante le caratteristiche, anche in previsione dei futuri indici costituenti elementi di riferimento nella valutazione dello stato dell'Azienda. Le stesse valutazioni, inoltre, trovrebbero applicazione, ove necessario e opportuno, anche a Controparti di particolare interesse, le quali possono direttamente incidere sull'andamento dell'Azienda.

A maggio 2024 l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ha riconfermato a Xenia l'attribuzione del **Rating di legalità** con punteggio \*\*\*\*, riconfermando la valutazione del 2022, che era già un superamento di quello del 2020 di \*\*\*.

A giugno 2025 Xenia si è sottoposta a una nuova valutazione ESG condotta da Cerved Rating Agency, con riconferma dello score "BBB", un giudizio sintetico che misura la capacità di un'azienda di gestire le tematiche ambientali, sociali, di governance ed economiche, con elaborazione a partire dalla valutazione dei suoi bilanci di sostenibilità.

A dicembre 2023 la Società ha conseguito la certificazione **ISO 45001:2018** inerente al Sistema di gestione per la salute e la sicurezza sul lavoro con campo di applicazione "Progettazione ed erogazione di servizi di crew accommodation, hôtellerie solutions. Ricerca e consulenza statistica, marketing & business intelligence. Progettazione e gestione di servizi di ospitalità alberghiera e ristorativi (Brand "Phi Hotels"). La certificazione è stata estesa all'erogazione di servizi di ospitalità alberghiera e ristorativi a dicembre 2024 per Phi Hotel Bologna e Phi Hotel Milano e a dicembre 2025 anche per Phi Hotel Emilia e Phi Hotel Astoria.

Come **Società Benefit** siamo sottoposti alla revisione formale, il cui output è la relazione d'impatto annuale, oltre che a una valutazione di un **Comitato Benefit**. Nell'ottica della trasparenza abbiamo scelto di redarre anche il Bilancio di Sostenibilità, per esplicitare i nostri obiettivi, disciplinare il nostro operato e verificare i risultati raggiunti, in termini di governance, ambientali e sociali. Il nostro impegno concreto e rilevabile, si esprime anche attraverso la cooperazione con l'**Ente Morale Cottolengo Piccola Casa della Divina Provvidenza di Torino**, a cui destiniamo una parte degli utili netti d'esercizio affinché la povertà, la solitudine, l'accesso all'istruzione, una formazione adeguata, le disparità di genere e le disuguaglianze sociali, siano affrontati anche come una responsabilità comune.

**Nel 2023 Xenia S.p.A. SB diventa B-Corp.**

Xenia ottiene la certificazione B-Corp per l'impegno dimostrato nel rispettare i più alti standard di performance sociale e ambientale, trasparenza e responsabilità e nell'operare in modo da ottimizzare il proprio impatto positivo verso i dipendenti, le comunità di riferimento e l'ambiente.

Con il conseguimento della certificazione B-Corp, Xenia conferma la volontà di trasformare il paradigma economico globale promuovendo e favorendo un sistema inclusivo, equo e rigenerativo, e di alimentare il processo in continua evoluzione, affiancando l'obiettivo del profitto con quello dell'impatto positivo su tutti gli stakeholders.

La certificazione B-Corp si aggiunge alle altre certificazioni consecutive nei primi mesi del 2023: **SA8000** per la Responsabilità sociale dell'impresa, **ISO 30415** a supporto dell'attenzione alla Diversità e Inclusione, **UNI/PdR125**, per la Parità di genere. Agiugno 2024 Xenia ha ottenuto la ricertificazione per il **Sistema di Gestione Ambientale ISO 14001:2015**, con estensione di scopo alla Progettazione ed erogazione di servizi alberghieri e ristorativi (brand "Phi Hotels") e la certificazione del Phi Hotel Emilia. A novembre 2024 Xenia ha ottenuto la certificazione **ISO 31000:2018 per il Risk Management**.

A gennaio 2025 Xenia ha ottenuto le certificazioni **ISO 37001:2016** per la Prevenzione della Corruzione e **ISO 27001** per la **gestione della Sicurezza delle Informazioni**. A giugno 2025 la certificazione **ISO 14001:2015** per il Sistema di Gestione Ambientale è stata estesa al Phi Hotel Bologna e al Phi Hotel Milano.



**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Il Consiglio di Amministrazione, composto da 10 membri, è stato nominato dall'Assemblea del 2 novembre 2023 e rimarrà in carica fino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

Marcello Valenti (Presidente)  
Ercolino Ranieri (Amministratore Delegato)  
Maria Di Rosato (Consigliere)  
Ermando Bozza (Consigliere)  
Giulio Caso (Consigliere)  
Stefano Crocetta (Consigliere)  
Vanessa Sobrero (Consigliere indipendente)  
Fulvia Tesio (Consigliere indipendente)  
Cristina Sgubin (Consigliere indipendente)  
Ennio Amendola (Board observer)  
Mauro Cencioni (Board observer)  
Francesco Amicucci (Consigliere indipendente)

**COLLEGIO SINDACALE**

Venanzio Paciocco (Presidente)  
Antonino Ianieri (Sindaco effettivo)  
Francesco Cancelli (Sindaco effettivo)  
Carmine Di Federico (Sindaco supplente)

**ORGANISMO DI VIGILANZA**

Luigi Pecorario (Presidente)  
Marco Giuliani  
Francesco De Luca

**SOCIETÀ DI REVISIONE**

KPMG

**COMITATO BENEFIT**

Alberto Santoro  
Madre Elda Pezzuto  
Katia Scannavini  
Anna Cogo  
Fabrizio Garavaglia



XENIA S.p.A. Società Benefit

Phone: +39 02 89030 | Mail: [info@xeniahhs.com](mailto:info@xeniahhs.com)

Via Falzarego 1, 20021 Baranzate (MI)  
Registered office: Via A. Gramsci 79, 66016 Guardiagrele (CH)