



RELAZIONE FINANZIARIA
SEMESTRALE
AL 30 GIUGNO 2023

Xenia S.p.A. Società Benefit

Sede:

Via Gramsci, 79 - 66016
GUARDIAGRELE (CH)

Capitale sociale euro 1.200.000,00 i.v.

RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2023

Corporate Governance	2
Premessa	3

Relazione sulla gestione semestrale al 30 giugno 2023

Descrizione dell'azienda e piani futuri	4
Contesto di riferimento	4
Andamento economico	6
Andamento patrimoniale e finanziario	9
Eventi rilevanti verificatisi nel corso del periodo	13
Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, co.3, al punto 6-bis, del c.c.	14
Attività di direzione e coordinamento	17
Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti	17
Rapporti con parti correlate	17
Attività di ricerca e sviluppo	17
Altre informazioni	18
Evoluzione prevedibile della gestione	18

Bilancio intermedio al 30 giugno 2023

Situazione patrimoniale-finanziaria	20
Conto economico e Conto economico complessivo	22
Prospetto delle variazioni di patrimonio netto	23
Rendiconto finanziario	24
Note illustrative al Bilancio intermedio al 30 giugno 2023	25
Fatti intervenuti dopo la chiusura del periodo	51



CORPORATE GOVERNANCE

Consiglio di Amministrazione

<i>Presidente</i>	Ercolino Ranieri
<i>Amministratore delegato</i>	Ercolino Ranieri
<i>Consiglieri</i>	Maria Di Rosato Ennio Amendola Mauro Cencioni Ermando Bozza Giulio Caso Marcello Valenti

Collegio Sindacale

<i>Presidente</i>	Venanzio Paciocco
<i>Sindaci effettivi</i>	Antonio Ianieri Francesco Cancelli

Organismo di Vigilanza

<i>Presidente</i>	Luigi Pecorario
<i>Componenti</i>	Francesco De Luca Marco Giuliani

Comitato Benefit

<i>Componenti</i>	Madre Elda Pezzuto Katia Scannavini Anna Cogo Alberto Santoro Fabrizio Garavaglia
-------------------	---

Premessa

La Relazione finanziaria periodica al 30 giugno 2023 comprende:

- la Relazione intermedia sulla gestione;
- il Bilancio intermedio.

I criteri e i principi contabili adottati sono omogenei a quelli utilizzati in sede di Bilancio di esercizio al 30 giugno 2023 ai quali si rimanda. In particolare, è stato applicato il principio contabile intermedio IAS 34 "Bilanci intermedi".

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

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

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



RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE

Descrizione dell'azienda e piani futuri

Overview della Società

Xenia S.p.A. Società Benefit (d'ora in poi "Xenia"), fondata nel 1992 (fino al 2015 denominata Seneca S.p.A.), è un' *hospitality company* certificata B Corp 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 (Chieti), una *branch* è a Tirana (Albania). Inoltre, la Società ha una partecipazione in un'impresa sociale con sede a Torino denominata Panfilia Impresa Sociale S.r.l. (costituita con la Piccola Casa della Divina Provvidenza-Cottolengo).

Gli alberghi della società sono tutti di categoria quattro stelle e localizzati a: Baranzate (Milano) con denominazione Phi Hotel Milano; Modena con denominazione Phi Hotel Canalgrande; Francavilla al Mare (Chieti) con denominazione Phi Hotel Alcione; Susegana (TV) con denominazione Phi Hotel Astoria; Correggio (RE) con denominazione Phi Hotel dei Medaglioni; Bologna-Ozzano (BO) con denominazione Phi Hotel Emilia e Bologna con denominazione Phi Hotel Bologna.

La presente Relazione finanziaria semestrale è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 11 settembre 2023.

In un'ottica di trasparenza, Xenia pubblica nell'area *Governance* e nella sezione *ESG* del proprio website www.xeniahs.com una serie di informazioni e documenti societari, ivi inclusi i Bilanci d'esercizio, i Bilanci di Sostenibilità e la presente Relazione finanziaria semestrale.

Il Business Plan 2023-2027

Il Business Plan 2023-2027 predisposto dalla Società e approvato dal Consiglio di Amministrazione del 28 ottobre 2022, afferma la volontà strategica di Xenia di consolidarsi e crescere nei propri segmenti di business, migliorandone il posizionamento competitivo e qualificandosi sempre più come un player specializzato e flessibile nel mondo dell'ospitalità.

Contesto di riferimento

Macroeconomico

A livello globale la crescita del PIL per il 2023 si prospetta del +1,2% (fonte: Istat), inferiore rispetto a quella rilevata nel 2022 (+3,7%), che già era risultata inferiore a quella del 2021 (+6,7%), a testimonianza del

perdurare delle sfide significative che l'economia globale ha affrontato nel 2022. L'incertezza, la crisi energetica, le pressioni inflazionistiche e il rallentamento del commercio mondiale (+5,4% nel 2022, dal +10,4% del 2021) hanno contribuito al rallentamento della crescita economica a livello globale.

Una delle tendenze economiche più rilevanti del triennio 2021-2023 è stata la crescita dell'inflazione, spinta soprattutto da un rialzo dei prezzi dell'energia tra i più consistenti degli ultimi decenni. In particolare, sono emerse tensioni geopolitiche, che hanno comportato un aumento dei prezzi del gas naturale, del petrolio e delle altre fonti di energia. Tali aumenti hanno avuto un impatto significativo sui costi di produzione delle aziende e sulle spese dei consumatori, generando una forte pressione inflazionistica.

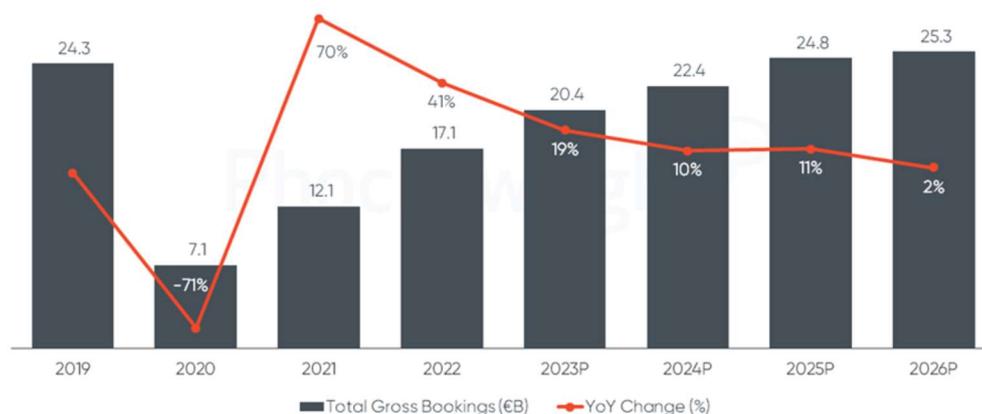
Lo scoppio della guerra tra la Federazione Russa e l'Ucraina ha esasperato l'aumento dei prezzi, soprattutto per ciò che concerne il gas e l'energia elettrica. Le tensioni sui prezzi del mercato dell'energia potrebbero perdurare nel breve periodo, determinando per l'Italia un rischio di tensioni inflazionistiche destinate potenzialmente a incidere sui consumi. Le nuove proiezioni degli esperti indicano un tasso di incremento dei prezzi annuo del 5,7% nel 2023, che si ridurrebbe al 2,6% solo nel 2024 (fonte: Istat).

Il trend dei viaggi e dell'ospitalità in Italia

Il mercato dei viaggi in Italia ha continuato la sua ripresa avviata dopo la pandemia da Covid-19, con un aumento del 41% delle prenotazioni a Euro 17,1 miliardi. Alla luce di queste tendenze macroeconomiche e politiche, si prevede che le prenotazioni di viaggi aumenteranno del 19% nel 2023, raggiungendo un valore stimato di circa Euro 20,4 miliardi. Per maggiori dettagli si veda il seguente grafico (fonte: Phocuswright 2023).

Total Travel Gross Bookings (€B) and YoY Change (%), 2019-2026

Figure 1



Note: 2023-2026 projected. Annual change indexed to 2019.
Source: Phocuswright's Italy Travel Market Report 2022-2026

© 2023 Phocuswright Inc. All Rights Reserved.



Ogni segmento della filiera del settore dei viaggi e dell'ospitalità (compagnie aeree, hotel, ferrovie, etc.) ha registrato un aumento dei ricavi, facendo dell'Italia uno dei principali mercati in Europa.

Anche i viaggi nazionali hanno alimentato la ripresa, se si pensa agli italiani che si sono spostati, ad esempio, per visitare i propri familiari, rilassarsi, oppure per scoprire nuove esperienze culturali e culinarie.

Al netto delle incertezze legate alle tensioni geopolitiche e agli effetti imprevedibili dei cambiamenti climatici, il miglioramento dei fondamentali economici dovrebbe fornire al mercato italiano dei viaggi e dell'ospitalità una base stabile per consolidare la propria traiettoria ascendente.

Andamento economico

Il primo semestre 2023 ha sostanzialmente confermato le previsioni di budget, grazie ad una performance economica in crescita rispetto allo stesso periodo del 2022 e in continuità con il trend rilevato nella seconda parte del precedente esercizio.

Le componenti di incertezza del quadro economico generale e geopolitico che potrebbero incidere, con gradazioni diverse, sui business della società permangono, ma sempre di più assumono una connotazione strutturale che integra, di fatto, il nuovo scenario di mercato nel quale la società compete. I modelli di business implementati consentono di elaborare percorsi di crescita e di posizionamento continui.

Per gran parte del primo semestre 2023, la Società è stata particolarmente impegnata in un percorso orientato all'ammissione al mercato EGM di Borsa Italiana con l'obiettivo di poter verificare l'eventuale quotazione entro fine anno.

Alla data di redazione della presente Relazione finanziaria semestrale, per quanto siano state concluse tutte le attività principali, non è ancora possibile esprimere, con ragionevole certezza, se l'operazione sarà completata e in quali termini.

Lo sforzo organizzativo finalizzato all'operazione di ammissione al mercato EGM, per quanto abbia rallentato in parte le attività di sviluppo dei business, non ha compromesso l'avvio di importanti iniziative finalizzate alla promozione di accordi con nuovi Clienti e Hotels target delle prospettive di sviluppo aziendale.

Il contesto di mercato nel primo semestre 2023 si è contraddistinto per la presenza di segnali di ripresa rispetto allo stesso periodo del 2022, il quale, per i primi tre mesi in particolar modo, era stato ancora interessato dagli effetti post pandemici. Tali segnali riguardano elementi strutturali del settore e alcuni esogeni come la spinta inflattiva. Quest'ultima ha influito sull'incremento dei costi. Le vendite, in particolare sul segmento PHI Hotels, hanno registrato - per la maggior parte - aumenti anche a seguito dell'incrementale della domanda.

I risultati conseguiti nel primo semestre rivelano anche la coerenza dei modelli di business adottati da Xenia rispetto alle esigenze della rinnovata modalità di domanda nei vari segmenti di business nei quali la Società è attiva.

Xenia riconferma il proprio progetto aziendale alla base del Business Plan 2023-2027 ed è consapevole, tuttavia, che nel breve periodo potrebbero rivelarsi necessarie eventuali azioni in grado di allineare strategia e tattica alle evidenze emergenti.

Ricavi

I ricavi di Xenia del primo semestre 2023 ammontano a Euro 23,8 milioni, in aumento del 13,9% rispetto all'analogo periodo del 2022 (Euro 20,9 milioni).

L'analisi dei ricavi totali del periodo ripartiti per linea di business in confronto al primo semestre e il secondo trimestre 2022 è la seguente:

migliaia di euro	H1 2023	H1 2022	Δ	Δ%	Q2 2023	Q2 2022	Δ	Δ%
Crew accommodation	17.919	16.755	+1.164	+6,9%	9.300	5.230	+4.070	+77,8%
Hôtellerie	5.425	3.934	+1.491	+37,9%	3.234	2.893	+341	+11,8%
Distribuzione GDS	335	209	+126	+60,2%	198	135	+63	+46,5%
Altri ricavi non operativi	163	32	+131	>100%	10	3	+7	>100%
Totale Ricavi	23.842	20.931	+2.912	+13,9%	12.742	8.261	+4.481	+54,2%

EBITDA

L'EBITDA di Xenia del primo semestre 2023 è positivo per circa Euro 2.004 mila, in miglioramento rispetto all'analogo periodo del 2022 (positivo per Euro 1.383 mila):

migliaia di euro	H1 2023	H1 2022	Δ	Δ%
EBITDA	2.004	1.383	+621	+44,9%

Nel primo semestre dell'esercizio in corso, i **costi operativi** ammontano a Euro 22.791 mila, in aumento del 12,1% rispetto ai primi sei mesi dell'anno precedente. All'interno di questa voce rilevano:

- i costi per servizi, pari a Euro 18.224 mila in prevalenza relativi ad acquisti di servizi hospitality del travel specialistico e per l'incremento di fatturato della catena PHI Hotels, risultano in aumento proporzionale ai maggiori volumi di vendita per circa Euro 1.413 mila (+8,4%);

- i costi per il personale, pari a Euro 2.663 mila, presentano una variazione in aumento di circa Euro 635 mila dovuti principalmente al fatto che nel primo trimestre 2022 c'è stato ancora un periodo di CIGS dovuta al Covid 19 , alla crescita dei business che hanno richiesto nuovo organico e all'introduzione di nuove policy retributive finalizzate al miglioramento della produttività definite dallo scorso marzo 2023;
- i costi per gli acquisti di materie prime e materiali vari, pari a Euro 557 mila, allo stesso modo si caratterizzano per un incremento di circa Euro 134 mila rispetto al medesimo periodo dello scorso anno e la causa è ascrivibile prevalentemente ai maggiori acquisti da parte delle strutture alberghiere PHI Hotels se confrontati con l'analogo periodo del 2022;
- gli ammortamenti, pari a Euro 954 mila (Euro 662 mila riferibili al ROU degli assets PHI Hotels in affitto, Euro 283 mila ed Euro 9 mila imputabili rispettivamente agli assets materiali e immateriali di proprietà di Xenia), risultano in aumento di circa Euro 166 mila rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente, principalmente per effetto dell'acquisizione di beni mobili;
- gli altri costi operativi, pari a Euro 341 mila, presentano anch'essi un incremento pari a circa Euro 46 mila (+15,4%).

Il **Risultato operativo lordo** è positivo per Euro 2.004 mila (8,4% dei ricavi), in miglioramento rispetto al medesimo margine del primo semestre del 2022 positivo per Euro 1.383 mila (6,6% dei ricavi).

Includendo anche l'effetto degli ammortamenti sopra descritti, il **Risultato operativo netto** è positivo per Euro 1.050 mila (4,4% dei ricavi) e risulta in miglioramento di circa Euro 455 mila rispetto al medesimo periodo dello scorso anno (Euro 596 mila, pari a 2,8% dei ricavi).

Gli **oneri finanziari netti** del periodo ammontano a Euro 159 mila (di cui Euro 83 mila riferibili principalmente ad oneri bancari ed Euro 76 mila ad oneri finanziari ex IFRS 16) e risultano in linea rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente.

Le **imposte** stimate del periodo ammontano ad Euro 286 mila, in aumento di circa Euro 181 mila rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio, per effetto principalmente del maggior risultato ante imposte conseguito nel semestre.



Andamento patrimoniale e finanziario

ATTIVITÀ NON CORRENTI

Complessivamente il saldo delle attività non correnti al 30 giugno 2023, pari ad Euro 20.722 mila, è in diminuzione di circa Euro 1.003 mila rispetto a quello del 31 dicembre 2022, pari Euro 21.725 mila. La riduzione del saldo è dovuta prevalentemente: (i) al decremento di Euro 897 mila delle immobilizzazioni per il normale processo di ammortamento e (ii) alla dismissione delle partecipazioni di Euro 84 mila detenute nelle società Xenia International UK Ltd (la Società di diritto inglese ha cessato le proprie attività di business in UK in data 15 aprile 2023 in quanto valutate come non più strategiche per lo sviluppo di crescita aziendale di Xenia) e PHI Hotelier Suisse, le cui quote sono state cedute alla controllante PHI S.r.l. con deliberazione dal CDA del 31 marzo 2023.

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

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

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

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

Relativamente all'Avviamento iscritto al 30 giugno 2023 dell'importo di Euro 1.436 mila, la Società ha effettuato l'*impairment test* a seguito del quale non è emersa l'esistenza di perdite durevoli di valore.

ATTIVITÀ CORRENTI

La voce complessivamente pari 30 giugno 2023 ad Euro 20.104 mila (a fronte di Euro 19.938 mila al 31 dicembre 2022) accoglie prevalentemente l'esposizione creditoria principalmente nei confronti dei clienti Crew accommodation che ha registrato nel periodo un decremento di circa Euro 342 mila per effetto dei maggiori incassi rilevati alla data di riferimento della presente Relazione.

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

PATRIMONIO NETTO

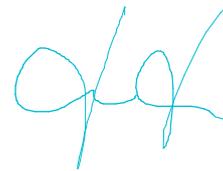
Il patrimonio netto al 30 giugno 2023 ammonta ad Euro 3.200 mila, riportando un utile per il periodo infrannuale al 30 giugno 2023 pari a Euro 595 mila.

PASSIVITÀ NON CORRENTI

La voce complessivamente pari al 30 giugno 2023 a Euro 15.407 mila (a fronte di Euro 16.935 mila al 31 dicembre 2022) accoglie prevalentemente il valore dei debiti verso banche per finanziamenti concessi per un importo residuo di Euro 2.368 mila e i debiti per IFRS 16 e Rent to Buy che ammontano complessivamente Euro 11.356 mila.

PASSIVITÀ CORRENTI

La voce complessivamente pari al 30 giugno 2023 ad Euro 22.219 mila (a fronte di Euro 21.880 mila al 31 dicembre 2022) accoglie prevalentemente il valore dei debiti commerciali per Euro 16.204 mila che registrano un decremento di circa Euro 629 mila per effetto dei maggiori pagamenti rilevati alla data di riferimento della presente Relazione.



Situazione patrimoniale-finanziaria riclassificata al 30 giugno 2023

ATTIVO	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.446.195	1.454.781	-8.586
Immobilizzazioni materiali nette	19.033.819	19.922.719	-888.900
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	241.972	348.001	-106.029
Capitale immobilizzato	20.721.986	21.725.501	-1.003.515
Rimanenze di magazzino	102.565	108.438	-5.873
Crediti commerciali e altri	11.129.202	11.029.458	99.744
Attività d'esercizio a breve termine	11.231.767	11.137.896	93.871
CAPITALE INVESTITO	31.953.753	32.863.397	-909.644

PASSIVO	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti commerciali	16.203.759	16.832.523	-628.764
Debiti tributari	505.709	433.726	71.983
Altre passività correnti	1.801.910	1.092.211	709.699
Passività operative a breve	18.511.378	18.358.460	152.918
Capitale d'esercizio netto	-7.279.611	-7.220.564	-59.047
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	785.073	709.050	76.023
Fondo imposte differite/Fondo rischi ed oneri	388.678	434.786	-46.108
Altre passività a medio e lungo	369.425	450.583	-81.158
Passività operative a medio lungo termine	1.543.176	1.594.419	-51.243
Patrimonio netto	3.200.024	2.847.763	352.261
Posizione finanziaria netta a breve termine	-5.164.726	-5.277.774	113.048
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	13.863.901	15.340.529	-1.476.628
Mezzi propri e indebitamento finanz. Netto	11.899.199	12.910.518	-1.011.319
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	31.953.753	32.863.397	-909.644

Il Capitale investito è in riduzione di Euro 910 mila per effetto principalmente di quanto segue:

- riduzione del valore netto del capitale immobilizzato di Euro 1.003 mila per effetto principalmente degli ammortamenti del periodo e della dismissione delle partecipazioni nelle ex controllate Xenia International Ltd e PHI Hotelier Suisse;

incremento dei crediti commerciali e altri per Euro 100 mila.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Attività finanziarie a breve termine	1.963.617	1.890.000	73.617
Attività finanziarie a breve termine	6.901.390	6.892.616	8.773
Depositi bancari e cassa	7.371	17.118	-9.746
Disponibilità liquide	6.908.761	6.909.734	-973
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-1.532.692	-1.931.938	399.246
Quota a breve di finanziamenti e debiti fin.	-939.929	-297.647	-642.282
Quota a breve di debiti IFRS16	-1.140.887	-1.199.350	58.463
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-94.144	-93.026	-1.118
Debiti finanziari a breve termine	-3.707.652	-3.521.961	-185.691
Posizione Finanziaria Netta a breve termine	5.164.726	5.277.773	-113.047
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-2.368.361	-3.136.908	768.547
Quota a lungo di finanziamenti e debiti fin.	-140.000	-301.600	161.600
Quota a lungo di debiti IFRS16	-6.012.451	-6.541.072	528.621
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-5.343.089	-5.360.950	17.861
Posizione Finanziaria Netta a medio e lungo termine	-13.863.901	-15.340.530	1.476.629
Posizione Finanziaria Netta	-8.699.175	-10.062.757	1.363.582

La Posizione Finanziaria Netta (d'ora in poi anche PFN) al 30 giugno 2023 è negativa per Euro 8.699 mila. Il decremento di Euro 1.364 mila registrato nel periodo principalmente alla variazione in aumento dei debiti finanziari a breve termine per Euro 186 mila e della riduzione della quota a lungo delle passività finanziarie per complessivi Euro 1.477 mila.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA "AFTER LEASE"	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Attività finanziarie a breve termine	1.963.617	1.890.000	73.617
Attività finanziarie a breve termine	6.901.390	6.892.616	8.774
Depositi bancari e cassa	7.371	17.118	-9.747
Disponibilità liquide	6.908.761	6.909.734	-973
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-1.532.692	-1.931.938	399.246
Quota a breve di finanziamenti e debiti finanziari	-939.929	-297.647	-642.282
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-94.144	-93.026	-1.118
Debiti finanziari a breve termine	-2.566.765	-2.322.611	-244.154
Posizione Finanziaria Netta a breve termine	6.305.613	6.477.123	-171.510
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-2.368.361	-3.136.908	768.547
Quota a lungo di finanziamenti e debiti finanziari	-140.000	-301.600	161.600
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-5.343.089	-5.360.950	17.861
Posizione Finanziaria Netta a medio e lungo termine	-7.851.450	-8.799.458	948.008
Posizione Finanziaria Netta	-1.545.837	-2.322.335	776.498

Escludendo gli effetti contabili derivanti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16, la PFN After lease risulterebbe negativa per Euro 1.546 mila, con un miglioramento rispetto alla situazione al 31 dicembre 2022 di circa Euro 776 mila principalmente all'incremento dei debiti finanziari a breve termine per Euro 244 mila e alla riduzione della quota a lungo delle passività finanziarie per complessivi Euro 948 mila (di cui Euro 769 mila per debiti verso banche e Euro 162 mila per finanziamenti/debiti finanziari).

Eventi rilevanti verificatisi nel corso del periodo

Nel corso del periodo 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;
- Rating ESG Cerved.

L'ottenimento di tali riconoscimenti e certificazioni ha contribuito all'ampliamento e al consolidamento della Società in ambito ESG.

Inoltre, si segnala la dismissione delle partecipazioni in Xenia International Ltd e PHI Hotelier Suisse SA, ascrivibile rispettivamente a: (i) cessazione delle attività di business in UK, in quanto non più strategico per lo sviluppo di crescita aziendale e conseguente chiusura della società di diritto inglese con efficacia dal 15 aprile 2023; (ii) cessione delle quote alla controllante PHI S.r.l. deliberata dal CDA di Xenia in data 31 marzo 2023.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, co.3, al punto 6-bis, del c.c.

Il governo dei rischi rappresenta uno strumento strategico per la creazione di valore.

L'evoluzione prevedibile della gestione per la seconda parte dell'esercizio 2023 potrebbe essere influenzata da rischi e incertezze dipendenti da molteplici fattori, la maggior parte dei quali è al di fuori della sfera di controllo della Società.

Rischi di Mercato

In questa tipologia sono inclusi tutti i rischi legati direttamente o indirettamente alla fluttuazione dei prezzi dei mercati fisici e finanziari cui Xenia è esposta e, in particolare:

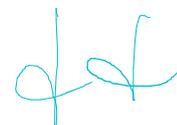
- rischio legato alla volatilità dei prezzi dei servizi trattati;
- rischio tasso di cambio;
- rischio tasso di interesse;
- rischio costi energetici e materie prime.

Rischio prezzo delle commodity connesso all'attività

Gli acquisti sono effettuati prevalentemente in Euro.

Rischio di cambio

I rischi di cambio sono di fatto non significativi.



Rischio di tasso d'interesse

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

Euro	Debito residuo
Debito residuo mutui	3.901.053
Totale debito residuo tasso variabile	3.901.053

La strategia della società è finalizzata a minimizzare il rischio di tasso d'interesse 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 di credito rappresenta l'esposizione di Xenia a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti sia commerciali sia finanziarie.

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

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

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

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

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

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

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità rappresenta il rischio che le risorse finanziarie disponibili all'azienda non siano sufficienti per far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nei termini e scadenze prestabilite. Il rischio è significativamente influenzato - per il prossimo futuro - dal persistere della Pandemia e dagli effetti sull'economia nazionale ed internazionale del conflitto bellico tra la Federazione Russa e l'Ucraina iniziato lo scorso anno. A questi fattori si aggiunge la grande prudenza del sistema creditizio nei confronti del settore turistico.

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

Per quanto riguarda l'equilibrio del capitale circolante e, in particolare, la copertura dei debiti verso fornitori, a essa concorrono a provvedere la consistenza dei crediti commerciali, che restano in un ambito di ragionevole certezza di solvibilità, e le condizioni cui sono regolati, seppur non sia possibile - in scenari come quelli attuali - raggiungere nel breve termine un rapporto ottimale.

La tabella riportata qui di seguito fornisce un'evidenza del rischio liquidità connessa alle passività finanziarie e commerciali esposte in bilancio.:

30.06.2023	0-6 mesi	7-12 mesi	1-5 anni	>5 anni	Totale
Finanziamenti bancari a breve termine	764.745	767.947	-	-	1.532.692
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	-	-	2.368.361	-	2.368.361
Altri debiti finanziari a breve termine	778.329	-	-	-	778.329
Altri debiti finanziari a medio-lungo termine	-	161.600	140.000	-	301.600
Debiti verso fornitori	16.203.759	-	-	-	16.203.759
Debiti finanziari per leasing IFRS16	556.755	584.132	4.931.584	1.080.867	7.153.338
Debiti finanziari per Rent to buy	47.072	47.072	423.644	4.919.445	5.437.233
Totale	18.350.660	1.560.751	7.863.589	6.000.312	33.775.312

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

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

Rischi operativi

I rischi operativi rappresentano il rischio di perdite o danni alla Società o a terzi derivanti dalla inadeguatezza o dalla disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi, ivi compreso il rischio legale, o da eventi di natura esogena. Tali fenomeni non hanno impatto significativo sul presente bilancio semestrale al 30 giugno 2023. Un rischio emergente del settore turistico è il tasso di abbandono del settore da parte delle Professionalità in esso impiegate e della difficoltà di individuare nuove Persone che scelgano il turismo quale orizzonte lavorativo. Questo aspetto, anche per il prossimo futuro, potrebbe rappresentare un elemento di criticità da dover affrontare con modelli e approcci nuovi. La società conserva un tasso di turnover di Personale relativamente basso anche rispetto alle medie del settore.

Attività di direzione e coordinamento

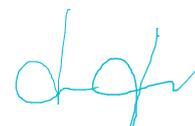
Ai sensi del comma 5 dell'articolo 2497-bis del Codice civile si attesta che la Società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Il capitale sociale è interamente sottoscritto e versato al 30 giugno 2023 ed è rappresentato da n. 1.200.000 azioni ordinarie del valore nominale di 1 (uno) Euro. La Società non dispone di azioni proprie e non ha partecipazioni nella controllante.

Rapporti con parti correlate

La Società non ha avuto rapporti con parti correlate nel corso del periodo.



Attività di ricerca e sviluppo

La Società continua l'attività di implementazione dei propri sistemi informatici attraverso il gruppo interno di ricerca e sviluppo, in particolar modo con riferimento al miglioramento delle vendite online degli alberghi.

Altre informazioni

Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

Nel corso del periodo non si è verificato alcun danno all'ambiente, né alla Società è stata inflitta alcuna pena o sanzione per reati o danni ambientali.

Informazioni relative alle relazioni con il personale

Nel corso del periodo non si sono verificati infortuni sul lavoro segnalati, né si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing. L'azienda rispetta tutte le procedure e norme previste dalla Legge 262 in tema di sicurezza sul lavoro e dal proprio Modello Organizzativo 231.

Evoluzione prevedibile della gestione

Le attuali condizioni di mercato e dall'analisi delle informazioni quantitative e qualitative della società, confortano una previsione per l'esercizio in linea con il budget 2023.

La spinta inflattiva, già in parte assorbita nei mesi precedenti, dovrebbe contenere i propri effetti sull'esercizio se confermasse il proprio ridimensionamento rispetto alla consistenza iniziale partita in concomitanza con il caro energia.

Il conflitto bellico in corso tra la Federazione Russa e l'Ucraina resta il principale fatto da osservare con costante attenzione anche se, salvo evoluzioni che nessuno si augura, non rappresenta per il momento un elemento di criticità per le attività in corso e per quelle programmate.

I recenti e rinnovati allarmi riguardanti gli effetti dei cambiamenti climatici in termini di eventi atmosferici estremi hanno un peso significativo soprattutto per la componente psicologica che, tuttavia, non ha dirette ricadute significative sulle attività svolte dalla Società.

In ogni caso, la costante crescita di informazioni qualificate attorno al tema della sostenibilità, mitigano quelle ad effetto rinvenibili sui vari canali di comunicazione disponibili per l'opinione pubblica e favoriscono un aumento della sensibilità verso il problema, premiando, così, l'offerta che si dimostra orientata alla sostenibilità, senza incidere negativamente sulle opportunità di business.

Guardiagrele, 11 settembre 2023

Il Presidente del C.d.A.

Ercolino Ranieri



BILANCIO INTERMEDIO AL 30 GIUGNO 2023

Situazione patrimoniale-finanziaria

ATTIVITÀ	Note	30/06/2023	31/12/2022
Immobilizzazioni Materiali	1	10.835.140	11.061.966
Diritti d'uso su locazioni IFRS 16	1b	8.198.679	8.860.753
Avviamento	2	1.436.397	1.436.397
Altre Immobilizzazioni Immateriali	3	9.798	18.384
Partecipazioni	4	14.000	98.077
Crediti verso controllate e collegate	5	30.000	20.000
Altre attività non correnti	6	197.972	229.925
Totale attività non correnti		20.721.986	21.725.502
Rimanenze	7	102.565	108.439
Crediti commerciali	8	8.968.580	9.310.180
Crediti verso controllanti	9	73.617	-
Crediti tributari	10	1.333.064	1.360.509
Altre attività correnti	11	2.717.558	2.248.770
Disponibilità liquide	12	6.908.761	6.909.734
Totale Attività correnti		20.104.145	19.937.632
TOTALE ATTIVITA'		40.826.131	41.663.134



PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	Note	30/06/2023	31/12/2022
Patrimonio netto			
Capitale sociale	13	1.200.000	1.200.000
Riserva legale	13	378.450	378.450
Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	13	-53.878	-11.878
Riserva da rideterminazione IAS 16	13	1.313.882	1.313.882
Riserva FV strumenti finanziari derivati	13	197.972	229.925
Altre riserve	13	-141.483	-143.204
Perdite es. precedenti portate a nuovo	13	-289.689	-970.807
Utile (Perdita) d'esercizio	13	594.770	851.396
PATRIMONIO NETTO		3.200.024	2.847.763
Passività non correnti			
Fondo Trattamento di fine rapporto	14	785.073	709.050
Debiti finanziari verso istituti di credito	15	2.368.361	3.136.908
Debiti finanziari per rent to buy	16	5.343.089	5.360.950
Debiti finanziari per locazioni IFRS 16	17	6.012.451	6.541.072
Altri debiti finanziari	19	140.000	301.600
Imposte differite passive	20	388.678	434.786
Altre passività non correnti	22	369.425	450.583
Totale Passività non correnti		15.407.077	16.934.949
Passività correnti			
Debiti commerciali	18	16.203.759	16.832.523
Debiti verso istituti di credito	15	1.532.692	1.931.938
Debiti finanziari per rent to buy	16	94.144	93.026
Debiti finanziari per locazioni IFRS 16	17	1.140.887	1.199.350
Altri debiti finanziari	19	939.929	297.647
Debiti tributari	21	505.709	433.726
Altre passività correnti	22	1.801.910	1.092.211
Totale passività correnti		22.219.030	21.880.421
TOTALE PASSIVITA'		40.826.131	41.663.134



Conto economico e Conto economico complessivo

Conto economico	Note	I SEM. 2023	I SEM. 2022
Ricavi delle vendite	23	23.678.555	20.898.601
Altri ricavi e proventi	23	163.076	32.308
Ricavi totali		23.841.631	20.930.909
Acquisti di materie prime e materiali vari	24	557.300	423.300
Variazione delle rimanenze di materie prime	8	5.873	-10.919
Costi per servizi	25	18.211.459	16.811.246
Costi per il personale	26	2.676.029	2.028.183
Ammortamenti	27	953.827	787.872
Accantonamenti e altre svalutazioni	28	45.668	-
Altri costi operativi	29	341.258	295.669
Costi operativi		22.791.415	20.335.351
Risultato operativo		1.050.216	595.558
Oneri finanziari	30	-167.007	-159.740
Proventi finanziari	31	8.090	110
Utili/perdite derivanti da transazioni in valuta estera	32	-227	-349
Svalutazione Partecipazione	33	-10.460	-
Risultato prima delle imposte		880.612	435.579
Imposte	34	-285.842	-105.088
Utile (perdita) di periodo		594.770	330.491

Conto economico complessivo	Note	I SEM. 2023	I SEM. 2022
Utile (perdita) di periodo		594.770	330.491
<i>Componenti che non saranno successivamente riclassificate a conto economico:</i>			
Utili/perdite attuariali su piani a benefici definiti		55.263	-
Effetto fiscale		-13.263	-
Utili/perdite strumenti finanziari di copertura		-31.953	-
Componenti del conto economico complessivo		10.047	-
Risultato di periodo complessivo		604.817	330.491

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	Riserva da rideterminazione IAS 16	Riserva FV strumenti finanziari derivati	Altre riserve	Perdite esercizi precedenti	Utile (Perdita) di periodo	Patrimonio netto
31/12/2022	1.200.000	378.450	-11.878	1.313.882	229.925	-143.204	-970.807	851.396	2.847.764
Risultato complessivo dell'esercizio									
Allocazione del risultato es. precedenti							681.118	-681.118	-
Variazione FV strumenti finanziari derivati					-31.953				-31.953
Altre movimentazioni			-42.000			1.721			-40.279
Destinazione utile d'esercizio alla PCDP								-170.278	-170.278
Utile/perdita del periodo								594.770	594.770
Totale risultato complessivo del periodo	-	-	-42.000	-	-31.953	1.721	681.118	-256.626	352.260
30/06/2023	1.200.000	378.450	-53.878	1.313.882	197.972	-141.483	-289.689	594.770	3.200.024
	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	Riserva da rideterminazione IAS 16	Riserva FV strumenti finanziari derivati	Altre riserve	Perdite esercizi precedenti	Utile (Perdita) di periodo	Patrimonio netto
31/12/2021	1.200.000	378.450	-117.819	1.313.882	-18.150	-142.272	-649.234	-321.573	1.643.285
Risultato complessivo dell'esercizio									
Allocazione del risultato es. precedenti							-321.573	321.573	-
Altre movimentazioni						352			352
Incremento rideterminazione del valore IAS 16 al netto dell'effetto fiscale			-	-	-				-
Utile/perdita del periodo								330.491	330.491
Totale risultato complessivo del periodo	-	-	-	-	-	352	-321.573	652.063	330.844
30/06/2022	1.200.000	378.450	-117.819	1.313.882	-18.150 ¹	-141.920	-970.807	330.491	1.974.128

¹ La voce "Riserva FV strumenti finanziari derivati" al 30 giugno 2022 non accoglie l'adeguamento della stessa al FV dei derivati alla medesima data. Si specifica che gli effetti sarebbero stati non significativi.

Rendiconto finanziario

Rendiconto finanziario	Note	I SEM. 2023	I SEM. 2022
Flusso monetario dell'attività operativa	36		
Utile (Perdita) di periodo		594.770	330.491
Ammortamenti e svalutazioni/rivalutazioni:		949.975	787.872
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali</i>		941.388	775.428
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali</i>		8.587	12.443
Accantonamenti e svalutazioni		45.668	-
Proventi finanziari		-8.090	-110)
Imposte sul reddito (escluse imposte anticipate/differite)		318.686	18526,47
Oneri finanziari		167.007	159.740
Variazione delle imposte differite attive		-	86.562
Variazione delle imposte differite passive		-46.107	-
Subtotale flusso monetario dell'attività operativa		2.021.909	1.383.080
Variazione dei crediti commerciali		295.932	-1.962.168
Variazione delle rimanenze		5.873	-10.919
Variazione nei debiti commerciali		-628.765	2.991.294
Variazione nei crediti diversi		-441.347	-2.975.159
Variazione nei debiti diversi		628.542	39.449
Variazione nel Fondo TFR		76.023	48.502
Totale flusso dell'attività operativa		1.958.168	-485.921
(Oneri) proventi finanziari (pagati) incassati		-158.917	-159.630
Imposte (pagate) incassate		-246.703	-18.526
Flusso netto dell'attività operativa		1.552.547	-664.077
Flusso monetario derivante dall'attività di investimento	36		
Acquisizione di immobilizzazioni materiali		-52.487	-177.327
Incrementi (decrementi) immobilizzazioni materiali IFRS 16		-	-56.993
Variazione nelle partecipazioni		84.077	-
Variazione nelle attività finanziarie		-51.664	-10.000
Totale flusso derivante dall'attività di investimento		-20.074	-244.321
Flusso monetario derivante dall'attività di finanziamento	36		
Accensione (rimborsi) debiti verso banche		-611.164	-157.289
Accensione (rimborsi) altri finanziamenti		-75.947	-105.752
Accensione (rimborsi) debiti Rent to buy		-16.743	-46.232
Accensione (rimborsi) debiti finanziario per IFRS16		-587.083	-443.962
Incremento (riduzione) dei mezzi propri		-242.510	352
Totale flusso derivante dall'attività di finanziamento		-1.533.446	-752.883
Variazione delle disp. liquide e dei mezzi equivalenti	36	-973	-1.661.281
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziale		6.909.734	5.774.102
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finale		6.908.761	4.112.821

Note illustrative al Bilancio intermedio al 30 giugno 2023

Principi contabili e criteri di rilevazione

Il Bilancio intermedio al 30 giugno 2023, che comprende la Situazione patrimoniale-finanziaria, il Conto economico, il Conto economico complessivo, il Rendiconto finanziario, il Prospetto delle variazioni di patrimonio netto e le Note illustrative al bilancio intermedio, è redatto sulla base dei criteri di rilevazione e misurazione previsti dagli IFRS adottati dall'Unione Europea, già applicati per la redazione del bilancio annuale al 31 dicembre 2022.

Si è fatto riferimento, in particolare, alle indicazioni fornite dal principio contabile internazionale IAS 34 "Bilanci Intermedi".

I criteri utilizzati per la redazione del Bilancio intermedio sono i medesimi di quelli utilizzati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 (IAS/IFRS), ai quali si rinvia.

Base di preparazione

Il presente Bilancio intermedio al 30 giugno 2023:

- 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 presente documento.

Forma e contenuto dei prospetti contabili

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

- La Situazione patrimoniale-finanziaria al 30 giugno 2023 è presentata a sezioni contrapposte con separata indicazione delle attività, delle passività e del patrimonio netto. A loro volta, le attività e le

passività sono esposte, sulla base della loro classificazione, in correnti, non correnti e destinate alla vendita. La stessa riporta i dati comparativi al 30 giugno 2023.

- 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 1².
- Il Prospetto delle variazioni di patrimonio netto è presentato con evidenza separata del risultato di periodo e di ogni provento e onere non transitato a conto economico, ma imputato direttamente a patrimonio netto sulla base di specifici principi contabili di riferimento.
- Il Rendiconto finanziario viene rappresentato secondo il metodo indiretto per la determinazione dei flussi finanziari derivanti dall'attività operativa. Con tale metodo, il risultato di periodo viene rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da quelli derivanti dal differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

Gli schemi utilizzati, come sopra specificato, sono quelli che meglio rappresentano la situazione economica, patrimoniale e finanziaria intermedia della Società al 30 giugno 2023.

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

La Società, pur in presenza di partecipazioni di controllo, non ha predisposto il bilancio consolidato avvalendosi dei casi di esonero previsti dall'art. 27 del Lgs. 127/1991. Il bilancio annuale e il bilancio intermedio della società sono soggetti rispettivamente a revisione contabile e limited review da parte della Società KPMG S.p.A..

Principi contabili di recente emanazione

Nuovi principi contabili, interpretazioni e modifiche adottati dalla Società

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio semestrale intermedio al 30 giugno 2023 sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, fatta eccezione

² Si segnala che i dati comparativi al 30 giugno 2022 esposti nel Conto economico complessivo non recepiscono gli effetti: (i) della contabilizzazione della passività TFR con il metodo attuariale previsto dallo IAS 19 e (ii) della rilevazione del FV degli strumenti finanziari derivati, in quanto non disponibili a tale data. S'informa altresì che tali effetti sono da ritenersi sicuramente poco rilevanti sui dati del Conto economico complessivo al 30 giugno 2022.



per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2023. La Società non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore. Diverse modifiche ed interpretazioni si applicano per la prima volta nel 2023.

Principi contabili internazionali entrati in vigore a partire dal 1° gennaio 2023

A partire dal 1° gennaio 2023 sono entrati in vigore alcuni nuovi emendamenti ai principi già applicabili, dai quali non sono emersi impatti rilevanti. Di seguito i principali:

IFRS 17: Insurance contracts

Il nuovo principio per la contabilizzazione dei contratti assicurativi, omologato con Regolamento 2021/2036 della Commissione Europea, sostituisce l'“interim” standard IFRS 4. 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 sviluppato lo standard per eliminare incongruenze e debolezze delle politiche contabili esistenti, fornendo un quadro unico *principle-based* per tenere conto di tutti i tipi di contratti di assicurazione, inclusi i contratti di riassicurazione che un assicuratore detiene. Il nuovo principio prevede inoltre dei requisiti di presentazione e di informativa per migliorare la comparabilità tra le entità appartenenti a questo settore. Il nuovo principio non ha impatti rilevanti sul bilancio della Società.

Con Regolamento 2022/1491 è stato inoltre omologato l'emendamento 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.

Emendamento allo IAS 12: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction

L'emendamento, omologato con Regolamento 2022/1392 della Commissione Europea, chiarisce 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. Al momento non ci sono impatti significativi sul bilancio della Società.

Emendamenti a IAS 1 e IAS 8: Disclosure of Accounting Policies - Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2 e Definition of Accounting Estimates - Amendments to IAS 8

L'emendamento, omologato con Regolamento 2022/357 della Commissione Europea, introduce



modifiche allo IAS 1 Presentazione del bilancio e allo IAS 8 Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori. Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy.

Le modifiche non hanno determinato impatti significativi sul bilancio intermedio al 30 giugno 2023 della Società.

Principi contabili internazionali, emendamenti o interpretazioni in corso di omologazione

Per quegli emendamenti, principi e interpretazioni di nuova emissione che non hanno completato l'iter per l'omologazione da parte dell'UE, ma che trattano di fattispecie presenti attualmente o potenzialmente nel Gruppo Terna, è in corso la valutazione degli eventuali impatti che la loro applicazione potrebbe determinare sui bilanci, tenendo in considerazione la decorrenza della loro efficacia. In particolare, tra questi, si segnalano:

Emendamento allo IAS 1: Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current and Classification of Liabilities as Current or Noncurrent - Deferral of Effective Date e Non-current Liabilities with Covenants

In data 23 gennaio 2020, 15 luglio 2020 e 31 ottobre 2022 è stato pubblicato dallo IASB l'emendamento allo IAS 1 che ha l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Le modifiche entrano in vigore in data successiva all'omologazione; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Al momento sono in corso di valutazione i possibili effetti dell'introduzione di questi emendamenti sul bilancio della Società.

Emendamento allo IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements

In data 25 maggio 2023 è stato pubblicato dallo IASB l'emendamento allo IAS 7 che ha l'obiettivo di aggiungere requisiti di informativa e indicazioni all'interno degli obblighi di informativa esistenti, richiedendo alle entità di fornire informazioni qualitative e quantitative sugli accordi di finanziamento dei fornitori.

Emendamento allo IAS 12 Income taxes: International Tax Reform -Pillar Two Model Rules

In data 23 maggio 2023 è stato pubblicato dallo IASB l'emendamento allo IAS 12 che introduce



un'eccezione temporanea alla rilevazione delle imposte differite connesse all'applicazione delle disposizioni del Pillar Two pubblicato dall'OCSE.

Emendamento all'IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback

In data 22 settembre 2022 è stato pubblicato dallo IASB l'emendamento all'IFRS 16 che introduce alcune modifiche per chiarire come un venditore-locatario valuta successivamente le operazioni di vendita e retrolocazione che soddisfano i requisiti previsti dall'IFRS 15 per essere

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



Informazioni sulla Situazione patrimoniale-finanziaria

1) - 1b) Immobilizzazioni materiali/Diritti d'uso su locazioni IFRS 16

Descrizione	Costo storico 31/12/2022	Incrementi / Decrementi per acquisti e cessioni	Incrementi IFRS 16	Costo storico 30/06/2023	F.do Amm.to a 31/12/2022	Amm.ti I SEM. 2023	F.do Amm.to 30/06/2023	Val. bilancio 31/12/2022	Val. bilancio 30/06/2023
Terreni	418.080	-	-	418.080	-	-	-	418.080	418.080
Fabbricati	9.372.268	47.667	-	9.419.935	869.740	138.499	1.008.239	8.502.528	8.411.696
Costruzioni leggere	9.003	-	-	9.003	3.601	446,65	4.048	5.402	4.955
Diritti d'uso su locazioni IFRS 16 (Nota 1b)	10.734.723	-	-	10.734.723	1.873.972	662.075	2.536.047	8.860.751	8.198.676
Terreni e fabbricati	20.534.074	47.667	-	20.581.741	2.747.313	801.020	3.548.333	17.786.761	17.033.407
Impianti generici	19.651	-	-	19.651	19.651	-	19.651	-	-
Impianti generici PHI Hotels	550.500	-	-	550.500	50.496	21.839	72.335	500.004	478.165
Impianti specifici PHI Hotels	290.250	-	-	290.250	61.406	17.271	78.677	228.844	211.573
Macchinari, apparec. e attrezz. varie	31.402	-	-	31.402	30.929	201	31.130	473	271,99
Macchinari, apparec. e attrezz. varie (PHI Hotels)	75325	-	-	75.325	10198	9.338	19.536	65127	55.789
Macchine d'ufficio elettr. ed elettroniche (PHI Hotels)	37.220	-	-	37.220	25.399	3.589	28.988	11.821	8.232
Arredamento	114.172	4.820	-	118.992	84.319	3.127	87.446	29.853	31.546
Arredamento (PHI Hotels)	1.415.070	-	-	1.415.070	214.480	70.172	284.652	1.200.590	1.130.418
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	984	-	-	-	984	-	984	-	-
Autovetture	51.584	-	-	51.584	42.547	1.494	44.041	9037	7.543
Autovetture (PHI Hotels)	5.410	-	-	5.410	5.204	50	5.254	206	156
Attrezzatura	117.186	-	-	117.186	37.192	14.384	51.576	79.994	65.610
Macchine d'ufficio elettr. ed elettroniche	184.423	3.852	-	188.275	174.414	2.753	177.167	10.009	11.108
Altri beni	2.893.177	772	-	2.893.949	757.219	144.219	893.538	2.135.958	2.000.411
Totale immobilizzazioni materiali	23.427.251	48.439	-	23.475.690	3.504.532	945.239	4.441.871	19.922.719	19.033.819

Le principali variazioni intervenute durante il semestre sono relative agli interventi di ristrutturazione realizzati presso il PHI Hotel Milano per un importo complessivo di circa Euro 48 mila.

2) Avviamento

Euro	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Avviamento	1.436.397	1.436.397	-
Totale	1.436.397	1.436.397	-

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 e al laboratorio, sito a Bologna ed oggetto di acquisizione nel mese di dicembre 2022, per la produzione di pasta fresca, prodotti alimentari e dolci.

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 10,9% e un growth rate pari al 1%.

Dalle risultanze del test effettuato con riferimento al 30 giugno 2023 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 30 giugno 2023:

Descrizione	Costo storico 31/12/2022	Incrementi/ Decrementi	Costo storico 30/06/2023	F.do Amm.to 31/12/2022	Amm.ti I SEM. 2023	F.do Amm.to 30/06/2023	Valore bilancio 31/12/2022	Valore bilancio 30/06/2023
Marchio Xenia	479	-	479	443	12	455	36	24
Software per CED	186.256	-	186.256	178.819	3.688	182.506	7.437	3.750
Software (PHI Hotels)	64.068	-	64.068	56.774	3.093	59.868	7.294	4.200
Sviluppo Software	48.659	-	48.659	48.659	-	48.659	-	-
Concessioni, licenze, marchi e diritti	299.462	-	299.462	284.695	6.793	291.488	14.767	7.974
Spese pluriennali diverse	24.765	-	24.765	24.205	278	24.483	560	283
Spese pluriennali (PHI Hotels)	16.540	-	16.540	13.482	1.516	14.998	3.058	1.542
Altre immobilizzazioni immateriali	41.305	-	41.305	37.687	1.794	39.481	3.618	1.824
Totale	340.768	-	340.768	322.382	8.587	330.969	18.386	9.798

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	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Imprese controllate: Xenia International Ltd.	-	10.460	(10.460)
Imprese controllate: PHI Hotelier Suisse SA	-	73.617	(73.617)
Imprese controllate: Fondazione ITS	5.000	5.000	-
Imprese collegate: Panfilia impresa sociale	9.000	9.000	-
Totale	14.000	98.077	(84.077)

La riduzione delle partecipazioni in Xenia International Ltd e PHI Hotelier Suisse SA è ascrivibile rispettivamente a: (i) cessazione delle attività di business in UK in quanto non più strategico per lo sviluppo

di crescita aziendale e conseguente chiusura della società di diritto inglese con efficacia dal 15 aprile 2023;
(ii) cessione delle quote alla controllante PHI S.r.l. deliberata dal CDA di Xenia in data 31 marzo 2023.

5) Crediti verso controllate e collegate

Euro	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Crediti verso società controllate e collegate	30.000	20.000	10.000
Totale	30.000	20.000	10.000

L'importo esposto in bilancio, in aumento di Euro 10.000 rispetto al 31 dicembre 2022, fa riferimento ad un finanziamento concesso alla società collegata Panfilia Impresa Sociale nel corso del precedente esercizio.

6) Altre attività non correnti

Al 30 giugno 2023 le altre attività non correnti ammontano a Euro 197.972 (Euro 229.925 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	7.128	250.000
BNL - IRS contratto num. 23970503 e 23970508	07/08/2020	05/08/2026	50.525	812.500
MPS - CAP contratto num. 0222720	14/07/2020	31/12/2025	71.214	1.437.500
INTESA - IRS contratto num. 36079058	16/07/2020	16/07/2026	69.105	1.165.160
		Totale:	197.972	

7) Rimanenze

Euro	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Merci (gestione Hotel)	102.565	108.439	5.874
Totale	102.565	108.439	5.874

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

La Variazione delle rimanenze di materie prime del periodo rilevata a Conto economico è positiva per Euro 5.873.

8) Crediti commerciali

I Crediti commerciali al 30 giugno 2023 ammontano a Euro 8.968.580 (Euro 9.310.180 nel precedente esercizio).

Euro	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Crediti correnti clienti	9.199.506	9.495.438	(295.932)
F.do svalutazione crediti verso clienti correnti	(230.926)	(185.258)	(45.668)
Totale	8.968.580	9.310.180	(341.600)

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	30/06/2023	31/12/2022
Saldo iniziale	185.258	73.637
Accantonamenti	45.668	179.840
Utilizzi	-	(68.219)
Saldo finale	230.926	185.258

La ripartizione per area geografica non è significativa, in quanto l'attività nel corso del primo semestre 2023, si è svolta quasi interamente in Italia.

9) Crediti verso controllanti

Euro	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Crediti verso controllanti	73.617	-	73.617
Totale	73.617	-	73.617

La voce, pari ad Euro 73.617, fa riferimento al credito relativo alla cessione delle quote della società PHI Hotelier Suisse deliberata dal CDA in data 31 marzo 2023.

10) Crediti tributari

I crediti tributari sono pari a Euro 1.333.064 al 30 giugno 2023 (Euro 1.360.509 al 31 dicembre 2022) e sono dettagliati come segue:

Euro	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Credito IVA	1.215.820	1.333.373	-117.553
Credito IRES	52.188	-	52.188
Altri	65.056	27.136	37.920
Totale	1.333.064	1.360.509	-27.445

11) Altre attività correnti

Le altre attività correnti sono dettagliate nella seguente tabella:

Euro	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Risconti attivi	377.640	146.495	231.145
Altri crediti	2.339.916	2.102.275	237.641
Totale	2.717.556	2.248.770	468.786

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, pari a Euro 2.339.915, è in aumento di Euro 237.641 rispetto al 31 dicembre 2022 per effetto dei maggiori anticipi a fornitori (Euro 222.942) versati nel semestre.

12) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono dettagliate nella seguente tabella:

Euro	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Depositi bancari e posta	6.863.654	6.892.616	-28.962
Denaro e altri valori in cassa	7.371	17.118	-9.747
Totale	6.908.761	6.909.734	-38.709

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	01/01/2023	Flussi finanziari netti	Transazioni non monetarie - Nuove	Transazioni non monetarie - Altre	30/06/2023
Debiti finanziari verso istituti di credito	5.068.838	(611.134)	-	-	4.457.704
Altri debiti finanziari	599.247	98.779	-	-	698.026
Totale passività finanziarie	5.128.085	(682.834)	-	-	4.985.251
Finanziamenti verso soc. controllate	20.000	-	10.000	-	30.000
Totale attività finanziarie	20.000	-	10.000	-	30.000

13) Patrimonio netto

La composizione del Capitale sociale e delle riserve di patrimonio netto al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2022 è riportata nella seguente tabella:

Euro	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Capitale sociale	1.200.000	1.200.000	-
Riserva legale	378.450	378.450	-
Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	-53.878	-11.878	-42.000
Riserva da rideterminazione IAS 16	1.313.882	1.313.882	-
Riserva FV strumenti finanziari derivati	197.972	229.925	-31.953
Altre riserve:	-141.483	-143.204	1.721
- Riserva di rivalutazione	326.194	326.194	-
- Riserva straordinaria	552.103	552.103	-
- Riserva IAS (FTA)	-1.282.468	-1.282.468	-
- Riserva da differenza cambio Branch	1.766	1.553	213
- Riserve varie	3.922	2.414	1.508
- Versamenti soci	257.000	257.000	-
Perdite es. precedenti portate a nuovo	-289.689	-970.807	681.118
Utile (Perdita) d'esercizio	594.770	851.396	-256.626
Totale	3.200.024	2.847.764	352.260

La voce *Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti* presenta un saldo negativo pari a Euro

-53.878 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'avvenuto utilizzo nei tre esercizi precedenti:

Euro	Importo	Possibilità di utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzo nei tre precedenti es.
Capitale sociale	1.200.000	B		-
Riserva legale	378.450	B	378.450	-
Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	-53.878			
Riserva da rideterminazione IAS 16	1.313.882	B	1.313.882	-
Riserva FV strumenti finanziari derivati	197.972			
Altre riserve:	-141.483			
- Riserva di rivalutazione	326.194	A, B	326.194	-
- Riserva straordinaria	552.103	B	552.103	-
- Riserva IAS (FTA)	-1.282.468			
- Riserva da differenza cambio Branch	1.766			
- Riserve varie	3.922			
- Versamenti soci	257.000	A,B,C	257.000	-
Perdite es. precedenti portate a nuovo	-289.689			
Totale	2.605.254		1.187.553	-
Quota non distribuibile	2.348.254		1.187.553	

(*) A = per aumento di capitale B = per copertura perdite C = per distribuzione ai soci

14) Fondo per Trattamento di fine rapporto

La voce relativa al TFR ammonta a Euro 785.073, in aumento rispetto al 31 dicembre 2022 di Euro 76.023.

Nella seguente tabella si riporta nel dettaglio la movimentazione del periodo:

Euro	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Saldo iniziale	709.050	762.599	- 53.549
Accantonamenti: "service cost" + "interest cost"	99.036	171.777	-72.741
Utili (perdite) attuariali	55.263	(139.395)	194.658
Utilizzi e anticipi	(78.276)	(85.931)	7.655
Saldo finale	785.073	709.050	76.023

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

Parametri	30/06/2023	31/12/2022
Tasso di attualizzazione	3,60%	3,77%
Tasso di incremento TFR	3,22%	3,22%
Tasso di inflazione	2,30%	2,30%
Tasso di incremento salariale	0,50%	0,50%

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

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

Euro	30/06/2023	31/12/2022
Mutui - quota a medio e lungo termine	2.368.361	3.136.908
Debiti finanziari verso istituti di credito - non corrente	2.368.361	3.136.908
Debiti verso banche per anticipi e scoperti bancari	-	-
Mutui - quota a breve termine	1.532.692	1.534.351
Altri debiti verso banche	556.629	397.587
Debiti finanziari verso istituti di credito - corrente	2.089.321	1.931.938
Totale	4.457.682	5.068.846

Le caratteristiche dei mutui e dei finanziamenti in essere al 30 giugno 2023 sono sintetizzate nella tabella seguente:

Descrizione	Importo originario	Debito residuo al 30/06/2023	Scadenza
Mutuo ipotecario	350.000	98.967	30/11/2026
Finanziamento chirografario	500.000	136.925	30/09/2024
Finanziamento chirografario	1.000.000	250.000	27/06/2024
Finanziamento chirografario	2.300.000	1.437.500	31/12/2025
Finanziamento chirografario	1.000.000	812.500	05/08/2026
Finanziamento chirografario	1.500.000	1.165.161	16/07/2026
Totale	6.650.000	3.901.053	
	di cui:		
	- quota a breve	1.532.692	
	- quota a lungo	2.368.361	

A fronte dei finanziamenti in essere al 30 giugno 2023 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.

16) Debiti finanziari per rent to buy

La voce comprende il debito finanziario relativo all'immobile del PHI Hotel Milano 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	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti finanziari per rent to buy	5.437.233	5.453.976	(16.743)
Totale	5.437.233	5.453.976	(16.743)

17) Debiti finanziari per locazioni IFRS 16

Viene riportato il dettaglio della passività per locazioni calcolati in accordo all'IFRS16 al 30 giugno 2023:

Debiti per locazioni IFRS 16 al 01/01/2023	7.740.422
Impegni per contratti di affitto stipulati nel semestre non attualizzati	-
Effetto dell'attualizzazione (oneri finanziari)	-
Ulteriore debito per locazioni IFRS16	-
Rimborsi quota capitale I SEM. 2023	-587.084
Debito residuo al 30/06/2023	7.153.338

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 30 giugno 2023 ammontano a Euro 16.203.759 (Euro 16.832.523 al 31 dicembre 2022). Il decremento è correlato principalmente ai pagamenti effettuati nel periodo. 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, pari a Euro 1.079.929, si riferiscono agli acquisti dei rami d'azienda e la variazione in aumento del periodo si dettaglia come segue:

Euro	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Altri debiti finanziari	140.000	301.600	-161.600
Altri debiti finanziari - non corrente	140.000	301.600	-161.600
Altri debiti finanziari	939.929	297.647	642.282
Altri debiti finanziari - corrente	939.929	297.647	642.282
Totale	1.079.929	599.247	480.682

20) Imposte differite passive

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite passive al 30 giugno 2023 sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti:

Euro	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Fondo imposte per rideterminazione Fair Value	388.678	434.786	-46.108
Imposte differite passive	388.678	434.786	-46.108

21) Debiti tributari

I Debiti tributari, pari a Euro 505.709, registrano un aumento di circa Euro 71.983 rispetto all'esercizio precedente, imputabile principalmente al decremento della posizione debitoria della Società verso l'erario per le imposte dirette IRES e IRAP al netto delle variazioni negative delle altre passività tributarie:

Euro	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
IRES	104.257	40.042	64.215
IRAP	214.429	126.130	88.299
Debiti per ritenute operate alla fonte	99.133	123.927	-24.794
Debiti per conciliazione AdE	27.197	81.594	-54.397
Altri	60.693	62.033	-1.340
Totale	505.709	433.726	71.983
Di cui:			
- entro 12 mesi	505.709	433.726	71.983
- oltre 12 mesi	-	-	-

22) Altre passività correnti e non correnti

Le Altre passività correnti, pari a Euro 1.801.910, si compongono come segue:

Euro	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti e ratei verso il personale	1.033.730	534.337	499.393
Debiti verso istituti previdenziali	113.871	179.160	-65.289
Acconti da clienti	60.777	98.624	-37.847
Risconti passivi e contributi in c/capitale	387.787	249.542	138.245
Altri debiti	205.746	30.548	175.198
Totale altre passività correnti	1.801.910	1.092.211	709.699

I risconti passivi sono riconducibili principalmente a: (i) fatture anticipate relative ai clienti PHI Hotels per pernottamenti da fruire; (ii) bonus fiscali maturati sugli interventi di riqualificazione energetica degli uffici e di rifacimento della facciata, per la quota non di competenza del periodo.

La variazione in aumento della voce relativa a *Debiti e ratei verso il personale* è ascrivibile principalmente alla quattordicesima maturata alla data di riferimento e corrisposta nel mese di luglio.

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	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti per accollo TFR	424.675	450.583	-25.908
Totale	424.675	450.583	-25.908

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

Informazioni sul conto economico

23) Ricavi

Euro	I SEM. 2023	I SEM. 2022	Variazione
Ricavi delle vendite	23.678.555	20.898.601	2.779.954
Altri ricavi e proventi	163.076	32.308	130.768
Totale	23.841.631	20.930.909	2.910.722

Di seguito si fornisce il dettaglio dei Ricavi dalle vendite del semestre 2023 con quelle del corrispondente periodo del precedente esercizio:

Euro	I SEM. 2023	I SEM. 2022	Variazione
Ricavi per servizi	18.253.508	16.964.323	1.289.185
Ricavi hotel	5.425.047	3.934.279	1.490.768
Totale	23.678.555	20.898.601	2.779.954

Gli Altri ricavi e proventi sono composti come segue:

Euro	I SEM. 2023	I SEM. 2022	Variazione
Proventi immobiliari	11.100	11.100	-
Arrotondamenti attivi	403	37	366
Contributo Bonus Energia	79.220	-	79.220
Affitti attrezzature	-	14.144	-14.144
Altri ricavi	72.353	7.026	65.327
Totale	163.076	32.308	130.768

La variazione in aumento della voce è imputabile principalmente alla rilevazione del Credito Bonus Energia relativo all'acquisto di energia elettrica e gas naturale (Euro 79.220) e ai maggiori rimborsi assicurativi, riaddebiti di utenze a terzi e sopravvenienze attive per complessivi Euro 60.605. Si precisa che non sono presenti ricavi di entità o incidenza eccezionali.

24) Acquisti di materie prime e materiali vari

Euro	I SEM. 2023	I SEM. 2022	Variazione
Merci gestione Hotel	423.638	309.291	114.347
Materiali di consumo	74.043	52.379	21.664
Materiale di pulizia	32.283	30.349	1.934
Cancelleria	11.482	18.337	-6.855
Beni di costo < Euro 516,46	15.853	12.943	2.910
Totale	557.300	423.300	134.000

La variazione degli acquisti di merci e materiali vari è strettamente correlata all'andamento dei ricavi delle vendite, di cui alla precedente Nota 23.

25) Costi per servizi

La voce, pari a Euro 18.224.302, rileva un incremento di Euro 1.413.056 rispetto al primo semestre 2022 (Euro 16.811.246) principalmente per effetto dei maggiori costi per l'acquisizione di camere relative al servizio di Crew accommodation (+Euro 1.220.855) dei servizi di pulizia delle camere PHI Hotels (+ Euro 150.301).

Euro	I SEM. 2023	I SEM. 2022	Variazione
Costi alberghi e acquisti agenzia	15.809.240	14.588.385	1.220.855
Spese di pulizia/lavanderia	700.261	549.960	150.301
Consulenze	343.799	439.552	-95.753
Utenze varie	464.931	561.404	-96.473
Altri servizi	212.797	165.023	47.773
Manutenzione impianti, fabbricati, ecc	120.158	100.753	19.405
Consulenze operative	229.565	84.123	145.442
Spese servizi bancari	109.301	72.760	36.541
Compensi amministratori e sindaci	85.687	76.248	9.438
Assicurazioni	70.457	97.675	-27.218
Viaggi	26.431	17.747	8.683
Spese telefoniche	22.470	18.896	3.574
Governance	8.987	15.225	-6.238
Canoni di assistenza tecnica	4.863	4.626	237
Spese per automezzi	3.259	4.918	-1.660
Indennità chilometriche	10.000	1.011	8.989
Spese di rappresentanza	1.247	10.583	-9.336
Spese postali e di affrancatura	206	2.355	-2.148
Trasporti	642	-	642
Totale	18.224.302	16.811.246	1.413.056

L'andamento dei Costi per servizi è strettamente correlato all'andamento dei Ricavi delle vendite, di cui alla precedente Nota 23.

26) Costi per il personale

Euro	I SEM. 2023	I SEM. 2022	Variazione
Salari e stipendi	1.922.164	1.481.241	440.924
Oneri sociali	602.755	424.856	177.900
Trattamento di fine rapporto	126.961	107.374	19.587
Altri costi	24.149	14.713	9.436
Totale	2.676.029	2.028.183	647.847

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 corrispondente periodo del precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	I SEM. 2023	I SEM. 2022	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Quadri	12	12	-
Impiegati	67	62	5
Altri	79	58	21
Totale	159	133	26

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

27) Ammortamenti

Gli ammortamenti rilevati nel corso del primo semestre 2023 ammontano a Euro 953.827 (Euro 787.872 nel corrispondente periodo del precedente esercizio) e risultano così composti:

Euro	I SEM. 2023	I SEM. 2022	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni materiali	182.833	172.012	10.821
Ammortamento immobilizzazioni materiali <i>rent to buy</i>	100.331	33.176	67.155
Ammortamento del diritto d'uso IFRS 16	662.075	570.240	91.835
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	8.587	12.443	-3.856
Totale	953.827	787.872	165.955

Le quote di ammortamento riconducibili al *rent to buy* e al diritto d'uso IFRS 16 (Euro 762.406) registrano un incremento rispetto al corrispondente semestre del precedente esercizio (Euro 603.416). La ragione di tale variazione è ascrivibile al recupero degli ammortamenti degli anni 2020 e 2021, nel corso dei quali tali oneri erano stati oggetto di rimodulazione per effetto di un rinvio parziale nel futuro, in ottemperanza con quanto previsto dai principi contabili di riferimento.

28) Accantonamenti e altre svalutazioni

Gli accantonamenti e le altre svalutazioni del semestre sono pari a Euro 45.668. La variazione è così composta:

Euro	I SEM. 2023	I SEM. 2022	Variazione
Accantonamento per rischi su crediti	45.668	-	45.668
Perdite su crediti	-	-	-
Totale	45.668	-	45.668

29) Altri costi operativi

Gli Altri costi operativi del semestre sono pari a Euro 341.258 (Euro 295.669 nel corrispondente periodo del precedente esercizio) e si dettagliano come segue:

Euro	I SEM. 2023	I SEM. 2022	Variazione
Affitti passivi locali	74.400	63.567	10.833
Affitti diversi	6.849	10.000	(3.151)
Noleggi	26.376	30.557	(4.181)
IMU	3.159	3.039	120
Penalità	2.984	4.404	(1.420)
Licenze d'uso software	76.672	68.397	8.275
Imposte e tasse	9.231	7.615	1.616
Altri oneri di gestione	141.585	108.089	33.496
Totale	341.258	295.669	45.589

30) Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari del semestre sono pari a Euro 167.007 (Euro 159.740 nel corrispondente periodo del precedente esercizio) e risultano essere così composti:

Euro	I SEM. 2023	I SEM. 2022	Variazione
Interessi passivi verso banche	2	2	-
Interessi passivi su mutui e altri finanziamenti	47.651	57.042	-9.391
Oneri bancari	36.957	31.452	5.505
Oneri finanziari da costo ammortizzato	32.984	29.702	3.282
Oneri finanziari IFRS 16	42.920	41.543	1.377
Altri interessi passivi	6.494	0	6.494
Totale	167.007	159.740	7.267

Nel corso del periodo non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

31) Proventi finanziari

I proventi finanziari del semestre sono pari a Euro 8.090 (Euro 110 nel corrispondente periodo del precedente esercizio) e si dettagliano come segue:

Euro	I SEM. 2023	I SEM. 2022	Variazione
Interessi su depositi bancari e postali	5.829	64	5.765
Interessi attivi verso clienti	2.261	46	2.215
Totale	8.090	110	7.980

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

Nel corso del primo semestre 2023 è stata rilevata una perdita netta pari a Euro 227 (perdita netta pari a Euro 349 nel corrispondente periodo del precedente esercizio).

33) Svalutazione partecipazioni

La voce, pari ad Euro 10.460, si riferisce alla svalutazione della partecipazione in Xenia International Ltd. (attività cessata a partire dal 15 aprile 2023).

34) Imposte

Le imposte sul reddito del periodo sono pari a Euro 285.842 e si incrementano, rispetto al primo semestre 2022, di 180.754 Euro essenzialmente per il maggior risultato ante imposte. Il tax rate del periodo si attesta al 32,5 %.

Euro	I SEM. 2023	I SEM. 2022	Variazione
Imposte correnti - IRES	104.257	11.004	93.253
Imposte correnti - IRAP	214.429	7.523	206.907
Imposte differite - IRES	-	86.562	-86.562
Imposte anticipate - IRES	-32.844	-	-32.844
Totale	285.842	105.088	180.754

Le imposte correnti (pari a 318.686 Euro) rilevano un incremento di Euro 300.160 rispetto al saldo del primo semestre 2022, sostanzialmente per il maggiore risultato prima delle imposte.

Le imposte differite nette, pari a 32.844 Euro, registrano una variazione negativa e riflettono principalmente l'effetto fiscale, di competenza del periodo, sulle rideterminazioni degli immobili IAS 16 effettuate nei precedenti esercizi.

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

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

Prospetto di riconciliazione tra onere fiscale teorico e di bilancio	I SEM. 2023		
Risultato prima delle imposte	880.612		
Onere fiscale teorico		24%	211.347
<u>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi</u>			
Quote ammortamento fiscale avviamento	-39.900		
<u>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi</u>			
Compensi amministratori non corrisposti nel periodo	4.365		
<u>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</u>			
Quota deducibile spese di manutenzione 2022	-4.459		
<u>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi</u>			
Costi e spese non deducibili	216.965		
Bonus fiscali non imponibili	-79.220		
Altre variazioni in diminuzione	-53.192		
ACE	-31.714		
Imponibile fiscale	893.457		
Utilizzo perdite esercizi precedenti	-		
Imposte correnti sul reddito di esercizio		24%	214.430
Imposte (anticipate) iscritte a conto economico			
Imposte (anticipate)	-		-32.844
Imposte (anticipate) imputate direttamente a Stato Patrimoniale	-		
Imposte differite			
Imposte differite	-32.844		
Imposte differite imputate direttamente a Stato Patrimoniale	-13.263		
Irap dell'esercizio			
Imposte sostitutive	-		104.257
Imposte esercizi precedenti	-		
Imposte dell'esercizio			285.843

35) Note esplicative al Rendiconto finanziario

La liquidità assorbita dalla gestione corrente nel periodo è pari a circa Euro 973, dovuta all'effetto combinato di quanto segue:

- l'**attività operativa** ha generato risorse finanziarie per Euro 1.958.168, in particolar modo riferibili al decremento dei crediti commerciali e all'incremento dei debiti diversi, in parte mitigati dalla riduzione dei debiti commerciali;
- l'**attività di investimento** ha assorbito risorse finanziarie per Euro 20.074, riferibili principalmente alla dismissione delle partecipazioni in Xenia International UK Ltd. (attività cessata a partire dal 15 aprile 2023) e in PHI Hotelier Suisse (quote cedute da Xenia alla controllante PHI S.r.l.) e agli interventi di ristrutturazione effettuati presso il PHI Hotel Milano nel corso del semestre;
- l'**attività di finanziamento** ha assorbito risorse finanziarie per Euro 1.533.446, principalmente per effetto di: (i) riduzione dei debiti verso banche e degli altri finanziamenti (Euro 687.110); (ii) riduzione dei debiti IFRS 16 e *rent to by* per complessivi Euro 603.826 e (iii) decremento dei mezzi propri (Euro 242.510) dovuto principalmente alle variazioni negative per piani a benefici differiti ex IAS 19R (Euro 42.000) e per la riserva da derivati (Euro 31.953), oltre che per la destinazione di una parte dell'utile di esercizio 2022 alla Piccola Casa della Divina Provvidenza-Cottolengo in forza di quanto previsto nell'atto di trasformazione in Società Benefit del 24 marzo 2021.

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

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

a) Fidejussioni e altre garanzie prestate

Al 30 giugno 2023 la Società ha rilasciato le seguenti garanzie:

Garanzie bancarie (Euro)	Importo
Fidejussione a favore di proprietà real estate/hotel	840.600
Garanzie assicurative (Euro)	Importo
Fidejussioni a favore di Agenzia delle Entrate (rimborso IVA)	780.830

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 presente bilancio intermedio al 30 giugno 2023 non si rilevano passività potenziali che possano impattare sui saldi economici, finanziari e patrimoniali ivi riportati.

37) 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.

Società controllate	Crediti finanziari	Debiti finanziari	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Costi	Ricavi
Panfilia impresa sociale	30.000	-	-	-	-	-

L'importo di Euro 30.000 fa riferimento a un prestito infruttifero di interessi teso a finanziare la società Panfilia Impresa Sociale.

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

Parte correlata	Crediti finanziari	Debiti finanziari	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Costi	Ricavi
Xenia Balkan (Albania)	-	-	-	-	57.000	-
Thot S.r.l.	-	-	64.050	324.642	-	-

38) 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	I SEM. 2023
Consiglio di Amministrazione	65.790
Collegio Sindacale	13.499
Società di revisione	39.764

Il compenso della Società di Revisione è così composto: (i) Euro 30.000 relativi all'Assistenza metodologica alla redazione delle sezioni finanziarie Documento di Ammissione; (ii) Euro 4.000 per l'attività di revisione sulla semestrale 2023; (iii) Euro 5.764 per gli altri servizi di revisione maturati nel periodo.

39) Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

La Società non ha sottoscritto accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che comportino ulteriori impegni e/o passività potenziali ulteriori a quelle descritte nella precedente Nota 36.

40) Informazioni ex art.1, comma 5 della legge 4 agosto 2017, n. 124

Ai sensi della Legge n. 124/2017 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.

41) Categorie di azioni emesse dalla società

Il Capitale sociale è composto da 1.200.000 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1 (uno).

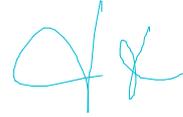
42) Dettagli sugli strumenti finanziari emessi dalla società

La Società non ha emesso strumenti finanziari alla data del 30 giugno 2023. Come specificato nella Nota 6 e a cui si rimanda, esistono invece strumenti finanziari derivati sottoscritti a copertura del rischio tasso di interesse relativamente ad una serie di finanziamenti bancari sottoscritti da Xenia nel 2020.



43) Fatti intervenuti dopo la chiusura del periodo

Lo scorso 13 luglio l'Assemblea, in seduta straordinaria e ordinaria, e il CDA si sono riuniti per deliberare in merito ad un nuovo statuto e un nuovo Consiglio che saranno efficaci subordinatamente all'eventuale operazione di Ammissione al mercato EGM di Borsa Italiana. Nelle medesime sedute è stato deliberato l'aumento di capitale sempre subordinato all'ammissione al mercato dei capitali.





Xenia Hotellerie Solution S.p.A.

Società Benefit

Bilancio intermedio al 30 giugno 2023

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

18 settembre 2023



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

Relazione di revisione contabile limitata del bilancio intermedio

*Agli Azionisti della
Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit*

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio intermedio, costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 30 giugno 2023, dell'utile/(perdita) e delle altre componenti del conto economico complessivo e delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative esplicative della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2023. Gli amministratori della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit sono responsabili per la redazione del bilancio intermedio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio intermedio sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

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

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che l'allegato bilancio intermedio della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2023, non fornisca una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, del risultato economico e dei flussi di cassa della Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Pescara, 18 settembre 2023

KPMG S.p.A.


Giovanni Giuseppe Coci
Socio