



COMPANY PROFILE



LA NOSTRA VISIONE DI OSPITALITÀ

L'OSPITALITÀ È UN SISTEMA. NOI LO COSTRUIAMO.

L'ospitalità è il cuore dell'identità di Xenia e il punto di partenza del nostro modo di fare impresa. Crediamo in un modello di ospitalità autentico e personalizzato, profondamente legato ai territori, alle loro culture, alle tradizioni e alle eccellenze che li rendono unici.



La scelta di essere Società Benefit e B Corp™ rafforza un impegno concreto nella creazione di valore economico, sociale e ambientale. Ma l'ospitalità non è solo ricevimento. È relazione, cultura, territorio. È il modo in cui le persone attraversano i luoghi e il modo in cui i luoghi si raccontano alle persone.



Oggi tutto questo è diventato più complesso. E allo stesso tempo, più essenziale. Perché l'ospitalità contemporanea non è fatta di singoli servizi, ma di connessioni: tra fisico e digitale, tra globale e locale, tra efficienza e autenticità.



Xenia nasce per dare forma a un sistema capace di tenere insieme tutto questo.
E trasformarlo in valore.



CHI SIAMO

UNA REGIA UNICA PER L'OSPITALITÀ CONTEMPORANEA.

Xenia è una Hospitality Company italiana che opera nel settore turistico-alberghiero attraverso un sistema integrato di servizi, tecnologia e ospitalità. Non un operatore, ma un sistema che connette luoghi, persone, esperienze e tecnologia, per costruire un'offerta di ospitalità coerente, evoluta e riconoscibile.



Con le nostre linee di business copriamo l'intera filiera dell'ospitalità: dall'accommodation alla gestione alberghiera, dalla distribuzione digitale ai servizi per operatori, fino alla progettazione di esperienze sul territorio.



Ogni elemento è parte di un disegno più ampio. Ogni attività contribuisce a generare valore per il sistema. È questa integrazione che ci permette di essere non solo presenti sul mercato, ma rilevanti nel suo sviluppo.



Oggi il Gruppo comprende 19 hotel 4 stelle, con oltre 1.100 camere distribuite prevalentemente nel centro-nord Italia, nelle città di provincia, con una presenza strategica anche nelle isole. Accanto all'ospitalità alberghiera, Xenia integra servizi dedicati alla mobilità, attività di tour operating e soluzioni tecnologiche per la distribuzione dell'offerta ricettiva, attraverso una struttura operativa attiva tra Italia e Albania.

Dal 2023 Xenia è quotata su Euronext Growth Milan a conferma di un percorso di crescita costruito nel tempo.



LA STORIA

XENIA È IL SISTEMA CHE TIENE INSIEME VISIONE, LUOGHI, PERSONE E TECNOLOGIA.

L'ospitalità è un ecosistema in evoluzione, in cui sostenibilità, innovazione e radicamento territoriale non sono elementi separati, ma parti della stessa visione.

È da qui che nasce il nostro modo di fare impresa.



UN PERCORSO IN CONTINUA EVOLUZIONE.

Una visione imprenditoriale che ha saputo evolvere nel tempo, anticipando i cambiamenti del settore e trasformandoli in opportunità.



1991 Le origini dei servizi

Nasce l'attività nel settore dell'Accommodation, con un approccio già orientato alla personalizzazione.

Anni '90 La crescita

Si sviluppano le competenze nella consulenza alberghiera e nell'analisi dei dati, in collaborazione con il mondo accademico.

2000-2010 L'innovazione

L'azienda investe in tecnologia e sviluppa sistemi proprietari, ampliando i servizi e la capacità di analisi.

2011 La distribuzione globale

Xenia entra nei sistemi internazionali di distribuzione alberghiera, rafforzando la propria presenza sui mercati.

2015 Nasce Phi Hotels

Prende avvio il progetto di gestione diretta delle strutture ricettive e la costituzione del gruppo alberghiero.

2020> Il sistema si evolve

Si consolidano le linee di business e nasce un modello integrato di servizi, distribuzione e ospitalità.

2021 Società Benefit

Xenia formalizza il proprio impegno verso un modello di impresa responsabile e sostenibile.

2023 B Corp e Quotazione in Borsa

Un doppio traguardo che conferma rigore, solidità, trasparenza e visione di lungo periodo.

Un percorso costruito nel tempo, che oggi si traduce in un sistema solido, capace di evolvere insieme al mercato.

LA NOSTRA IDEA DI OSPITALITÀ

UN'OSPITALITÀ CHE CREA VALORE.



Per noi, l'ospitalità non è un insieme di servizi. È un'esperienza che nasce dall'incontro tra persone, luoghi e intenzioni. È il modo in cui un territorio si apre, si racconta, si lascia vivere. Per questo crediamo in un modello di ospitalità che non si limita a ricevere, ma costruisce connessioni autentiche e durature.

UN'ESPERIENZA CHE PARTE DAI LUOGHI.



Ogni destinazione ha una propria identità. Il nostro compito è riconoscerla, valorizzarla e renderla accessibile. Lavoriamo per sviluppare un'offerta che sia profondamente radicata nei territori, capace di generare valore non solo per chi viaggia, ma anche per le comunità che li abitano.

UN RACCONTO CHE PRENDE FORMA A TAVOLA.



L'ospitalità si esprime e si completa anche attraverso il cibo. Dalle colazioni firmate Phi Hotels ai progetti di food experience sviluppati con il brand Atipico, Xenia porta a tavola una rilettura contemporanea della tradizione, costruita a partire da materie prime locali, stagionali e selezionate con attenzione. Un approccio gastronomico che valorizza le filiere, interpreta i territori e costruisce percorsi coerenti con l'identità dei luoghi.



UN EQUILIBRIO TRA INNOVAZIONE E AUTENTICITÀ.

La tecnologia è uno strumento essenziale, ma non è mai il fine ultimo. La utilizziamo per migliorare l'esperienza, semplificare i processi, rendere più efficace l'incontro tra domanda e offerta. Senza perdere ciò che rende l'ospitalità davvero significativa: la relazione, l'attenzione, la cura.



UNA SOSTENIBILITÀ CONCRETA.

Essere una Società Benefit significa assumersi una responsabilità chiara: generare valore non solo economico, ma anche sociale e ambientale. Questo si traduce in scelte operative, quotidiane nella gestione delle strutture, nella selezione dei partner, nel rapporto con i territori, nella costruzione delle esperienze. La sostenibilità, per noi, non è un messaggio. È un criterio di lavoro.



UN SISTEMA CHE EVOLVE.

L'ospitalità è un settore in continua trasformazione: nuovi bisogni, nuovi comportamenti, nuove aspettative. Rispondiamo a questa complessità con un approccio integrato, capace di adattarsi e anticipare il cambiamento. Perché crediamo che il futuro dell'ospitalità non appartenga a chi offre di più, ma a chi sa connettere.



IL SISTEMA XENIA

UN SISTEMA INTEGRATO, UN'UNICA VISIONE.



Xenia è un sistema che unisce competenze, servizi e modelli operativi in un'unica architettura. Ogni elemento ha una funzione specifica, ma è nell'integrazione che si genera il vero valore. Perché oggi, nell'ospitalità, non è sufficiente offrire singole soluzioni: serve costruire connessioni efficaci tra tutte le componenti dell'esperienza.

PHI HOTELS L'OSPITALITÀ COME ESPERIENZA CONCRETA.



È il volto dell'ospitalità di Xenia. Strutture alberghiere che interpretano i territori, valorizzano le identità locali e offrono un'esperienza coerente con la nostra visione. Non solo ospitalità, ma luoghi che raccontano.

EXPLORE IL TERRITORIO CHE SI RACCONTA.



È la dimensione esperienziale del sistema. Progetti, attività e percorsi che permettono agli ospiti di entrare in relazione autentica con i luoghi. Non solo soggiornare, ma vivere un contesto.



DISTRIBUTION & TECHNOLOGY **LA CONNESSIONE TRA DOMANDA E OFFERTA.**

È la nostra infrastruttura digitale. Attraverso XeniatoBook, la piattaforma proprietaria del Gruppo, distribuiamo contenuti di ospitalità attraverso canali globali e reti B2B e B2C. Non solo dati e accesso ai mercati, ma un sistema scalabile ed efficiente.



ACCOMMODATION & SERVICES **SOLUZIONI SU MISURA PER OPERATORI E PARTNER.**

È l'insieme dei servizi dedicati al mondo corporate e ai grandi operatori della mobilità, con un'elevata capacità di personalizzazione. Non solo soluzioni su misura, ma continuità operativa e affidabilità nel tempo.

**OGNI ELEMENTO DEL SISTEMA XENIA È PROGETTATO
PER DIALOGARE CON GLI ALTRI**

LE STRUTTURE GENERANO ESPERIENZA

LE ESPERIENZE GENERANO VALORE PER I TERRITORI

LA TECNOLOGIA CONNETTE E AMPLIFICA

I SERVIZI GARANTISCONO SOLIDITÀ E CONTINUITÀ

È proprio questa integrazione a rendere Xenia una Hospitality Company unica, capace di muoversi tra dimensione locale e mercati globali, tra relazione umana e infrastruttura digitale.

**Un sistema integrato che non si limita a
operare nel turismo, ma contribuisce a
definirne l'evoluzione.**

LE LINEE DI BUSINESS

DUE LINEE DI BUSINESS, UN UNICO SISTEMA DI OSPITALITÀ.

Il modello Xenia si sviluppa su due principali linee di business, complementari e profondamente integrate.

Da un lato, un'infrastruttura di servizi, distribuzione e connettività che nasce da una consolidata esperienza nell'organizzazione e nella gestione dei flussi turistici. Dall'altro, un gruppo alberghiero che interpreta l'ospitalità attraverso strutture, esperienze e servizi capaci di valorizzare i territori e le loro identità.

Due dimensioni che dialogano costantemente tra loro, per presidiare in modo integrato la domanda e l'offerta di ospitalità.

1

ACCOMMODATION

2

PHI HOTELS

ACCOMMODATION

Servizi, distribuzione e connessione del sistema.

La linea di business Accommodation rappresenta l'infrastruttura operativa e tecnologica di Xenia. Un sistema articolato di servizi e piattaforme che connette operatori, strutture e mercati, rendendo l'offerta di ospitalità accessibile, organizzata e scalabile.



Al suo interno convivono quattro ambiti integrati:

Crew Accommodation e Travel Disruption **Gestione complessa, soluzioni su misura**

Un segmento storico e altamente specializzato, dedicato alla gestione dei soggiorni per operatori della mobilità e grandi player internazionali. Un'attività che richiede precisione, continuità e capacità organizzativa, sia nella gestione programmata dei flussi sia nei contesti di emergenza e travel disruption. L'integrazione di Herop rafforza l'evoluzione digitale di questo segmento, ampliando strumenti, competenze e capacità di risposta. Non solo coordinamento operativo, ma l'affidabilità necessaria per gestire anche le situazioni più complesse.

Explore Tour Operator **Il territorio organizzato come esperienza**

Explore è il tour operator incoming di Xenia, dedicato alla costruzione di esperienze di viaggio autentiche e personalizzate. Opera su destinazioni italiane fuori dai circuiti turistici tradizionali, intercettando una domanda internazionale sempre più orientata a soggiorni esperienziali e su misura.

MICE Tourism con Mare20 **Eventi corporate, esperienze su misura**

MARE20 sviluppa progetti MICE in Italia e all'estero, affiancando aziende e organizzazioni nella realizzazione di meeting, incentive, convention ed eventi corporate. Un approccio integrato che combina organizzazione, creatività e gestione operativa per dare forma a esperienze coerenti con identità, obiettivi e relazioni di valore.

Xeniatobook **Distribuzione e connettività globale**

La piattaforma proprietaria che connette strutture ricettive e canali di vendita B2B, B2C e digitali. Un'infrastruttura tecnologica che consente agli hotel di accedere ai mercati, migliorare la visibilità e ottimizzare le performance commerciali.

“ **Accommodation è il motore che abilita il sistema: organizza, connette e distribuisce. È qui che la tecnologia incontra il servizio e la complessità del mercato si trasforma in opportunità.** ”

PHI HOTELS

L'ospitalità che prende forma.

Con il brand Phi Hotels, Xenia sviluppa e gestisce direttamente un gruppo alberghiero radicato nei territori e orientato alla qualità dell'esperienza. Un modello che unisce identità, gestione e visione imprenditoriale.

Per chi viaggia

Esperienze autentiche, luoghi da vivere.

Phi Hotels è una collezione di hotel 4 stelle pensati per chi viaggia per piacere o per lavoro, alla ricerca di un'ospitalità che valorizzi il territorio e ne racconti l'identità.

Ogni struttura è un punto di accesso privilegiato alla cultura, all'enogastronomia e alle tradizioni locali.

Per chi opera nel turismo

Un partner per lo sviluppo e la gestione.

Phi Hotels è anche un modello di crescita e valorizzazione per proprietà alberghiere che desiderano intraprendere percorsi di sviluppo, evoluzione o continuità gestionale.



Accommodation connette e organizza. Phi Hotels accoglie e interpreta.

È nell'integrazione delle aree di business che il nostro modello operativo prende forma: un sistema capace di connettere domanda e offerta, gestire esperienze e sviluppare valore nel tempo.



INNOVAZIONE E DATI

LEGGERE IL CAMBIAMENTO, GUIDARE LE SCELTE.



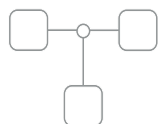
Nel turismo contemporaneo, decidere non basta. Serve comprendere. Comprendere i comportamenti, anticipare i bisogni, interpretare segnali che cambiano rapidamente. Per questo, in Xenia, innovazione e dati non sono strumenti accessori, ma parte integrante del modo in cui costruiamo valore.

DATI CHE DIVENTANO VISIONE.



Da anni sviluppiamo competenze nell'analisi dei dati applicate al settore dell'ospitalità, non per descrivere ciò che è già accaduto, ma per orientare ciò che accadrà. Utilizziamo modelli avanzati e sistemi proprietari per supportare decisioni strategiche, ottimizzare le performance e rendere più efficiente l'incontro tra domanda e offerta.

TECNOLOGIA AL SERVIZIO DELL'ESPERIENZA.



La tecnologia è il motore invisibile del sistema Xenia: connette piattaforme, servizi e strutture, semplifica i processi e rende possibile una gestione integrata dell'ospitalità. Il suo valore non è nella complessità, ma nella capacità di migliorare l'esperienza, rendendola più fluida, accessibile e coerente.

RICERCA CONTINUA, APPROCCIO EVOLUTIVO.



Collaboriamo con centri di ricerca e università per sviluppare modelli sempre più avanzati di analisi e previsione. Un impegno costante che ci permette di adattarci rapidamente ai cambiamenti del mercato e, quando possibile, anticiparli.

In un contesto in cui tutto evolve, l'innovazione è il modo in cui creiamo valore nel tempo.

SOSTENIBILITÀ

UNA RESPONSABILITÀ CHE GUIDA LE SCELTE.



Per Xenia, la sostenibilità è un principio che orienta il modo di fare impresa. Ogni decisione, ogni progetto, ogni sviluppo viene valutato non solo per il valore economico che genera, ma per l'impatto che produce.

UN MODELLO D'IMPRESA EVOLUTO.



Essere Società Benefit significa assumere un impegno chiaro: integrare gli obiettivi di crescita con la creazione di valore per le persone, i territori e l'ambiente. Un approccio che si traduce in un modello di business capace di coniugare sviluppo e responsabilità, visione imprenditoriale e beneficio comune. In coerenza con questa visione, Xenia sostiene iniziative a impatto sociale a favore delle comunità e dei territori.

DALLE DICHIARAZIONI ALLE PRATICHE.



La sostenibilità, per noi, non è un messaggio da comunicare, ma un criterio operativo reale che esprimiamo nella gestione delle strutture alberghiere, nella scelta dei partner e delle filiere, nello sviluppo di esperienze rispettose dei territori, nell'attenzione alle persone che lavorano con noi. La sostenibilità si traduce in azioni quotidiane, misurabili, integrate nei processi.

TRASPARENZA E IMPEGNO CONTINUO.



Il nostro percorso è supportato da strumenti concreti di monitoraggio e rendicontazione: dalla redazione del Bilancio di Sostenibilità alla Relazione d’Impatto, fino alle certificazioni e agli standard internazionali adottati.

Un sistema che garantisce coerenza, trasparenza e una verifica costante dei risultati.

UN IMPEGNO RICONOSCIUTO.



In qualità di B Corp certificata, siamo orgogliosi di far parte di una comunità di aziende impegnate insieme nel cambiamento, partecipando ad iniziative collettive per promuovere un’economia globale capace di generare benefici concreti per le persone e per il pianeta.



Certified



Corporation

PERSONE E VISIONE

LE PERSONE, AL CENTRO. LA VISIONE, COME DIREZIONE.

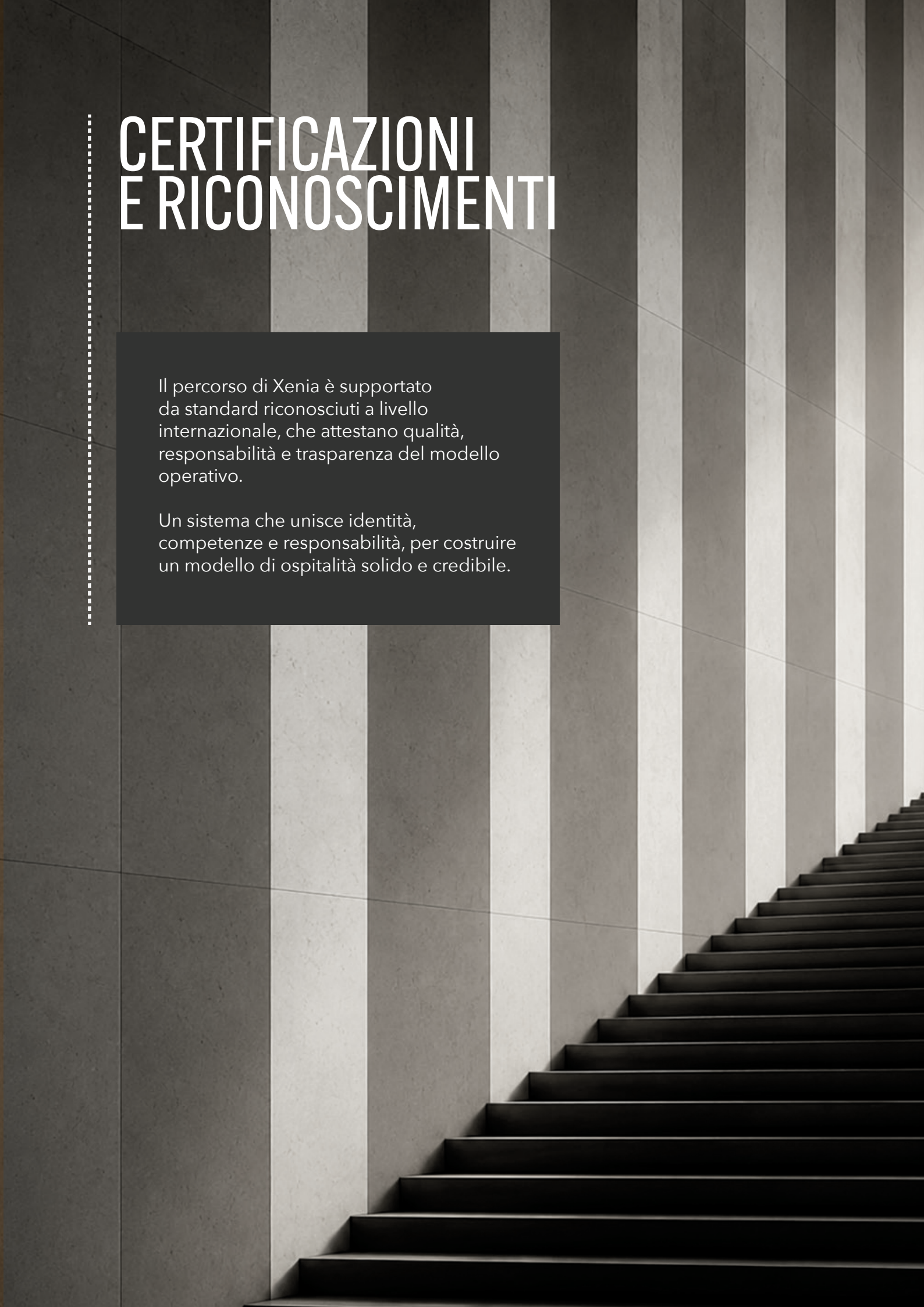
In Xenia, le persone sono il vero motore del cambiamento. Competenze diverse, esperienze complementari, una visione condivisa: è da qui che nasce la nostra capacità di interpretare un settore in continua evoluzione. Crediamo in un'organizzazione in cui la crescita dell'azienda passa dalla crescita delle persone e in cui il valore si costruisce attraverso responsabilità, partecipazione e consapevolezza.

Ogni progetto che sviluppiamo, ogni servizio che progettiamo, ogni struttura che gestiamo è il risultato di questo equilibrio tra competenza e visione.

Guardiamo al futuro dell'ospitalità come a uno spazio in cui innovazione, sostenibilità e territori possono convivere. Un sistema aperto, in evoluzione, capace di creare valore nel tempo.

**Questo è il nostro modo di fare impresa.
Questo è Xenia.**





CERTIFICAZIONI E RICONOSCIMENTI

Il percorso di Xenia è supportato da standard riconosciuti a livello internazionale, che attestano qualità, responsabilità e trasparenza del modello operativo.

Un sistema che unisce identità, competenze e responsabilità, per costruire un modello di ospitalità solido e credibile.



H O S P I T A L I T Y C O M P A N Y

XENIA S.p.A. Società Benefit
Phone: +39 02 89030 | Mail: info@xeniahs.com

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