



BILANCIO D'ESERCIZIO 2018 DI XENIA S.P.A.  
RELAZIONE SULLA GESTIONE  
NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO  
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE  
DELIBERE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E ASSEMBLEA

XENIA S.p.A.  
Registered office:  
Via Antonio Gramsci, 79 – 66016 Guardiagrele (CH)  
Share capital € 1.200.000,00 fully paid

[www.xeniahs.com](http://www.xeniahs.com)

**XENIA S.P.A.**

Sede in Via Gramsci, 79 - 66016 GUARDIAGRELE (CH) Capitale sociale Euro 1.200.000,00 i.v.

**BILANCIO AL 31/12/2018****PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E  
FINANZIARIA**

Attività	Note	31/12/2018	31/12/2017
Immobilizzazioni Materiali	1	2.050.601	1.642.844
Avviamento			
Altre Immobilizzazioni Immateriali	2	119.384	134.089
Partecipazioni	3	1.209	1.209
Crediti verso controllate	4	511.022	511.022
Imposte differite attive	5	8.285	21.042
Altre attività non correnti	6	310.526	143.780
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>3.001.027</b>	<b>2.453.986</b>
Rimanenze	7	25.849	3.440
Crediti commerciali	8	9.667.733	8.670.200
Crediti finanziari verso controllanti			-
Crediti tributari	9	828.106	1.090.271
Altre attività correnti	10	930.511	307.760
Disponibilità liquide	11	2.868.491	2.287.022
		<b>14.320.690</b>	<b>12.358.693</b>
Attività detenute per la vendita			
<b>Totale Attività correnti</b>		<b>14.320.690</b>	<b>12.358.693</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>17.321.717</b>	<b>14.812.679</b>

## PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio netto e passività	Note	31/12/2018	31/12/2017
<b>Patrimonio netto</b>			
Capitale sociale		1.200.000	1.200.000
Riserva da sovrapprezzo azioni			
Riserva legale		378.450	378.450
Riserva Utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti		( 74.519 )	( 57.572 )
Altre riserve		( 511.750 )	( 1.089.106 )
Utile (Perdita) d'esercizio		279.368	320.355
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>13</b>	<b>1.271.549</b>	<b>752.126</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Fondo Trattamento di fine rapporto	14	437.261	408.927
Debiti finanziari verso istituti di credito	15	273.512	390.398
Debiti per leasing			
Altri debiti finanziari	17	58.430	17.920
Imposte differite passive	5	168.255	344.659
Altre passività non correnti	19	514.069	
<b>Totale Passività non correnti</b>		<b>1.451.527</b>	<b>1.161.904</b>
<b>Passività correnti</b>			
Debiti commerciali	16	11.406.726	10.201.349
Debiti verso controllate			
Debiti verso istituti di credito	15	2.456.334	2.204.950
Debiti per leasing			
Altri debiti finanziari	17	11.404	8.663
Debiti verso controllanti			
Debiti tributari	18	198.547	228.198
Altre passività correnti	19	525.630	255.489
<b>Totale passività correnti</b>		<b>14.598.641</b>	<b>12.898.648</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>17.321.717</b>	<b>14.812.679</b>

*de*

## CONTO ECONOMICO E CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Conto economico	Note	2018	2017
Ricavi delle vendite		31.035.166	26.518.222
Variazione delle rimanenze di semilavorati e prodotti finiti			
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi operativi		71.383	125.675
<b>Ricavi totali</b>	<b>20</b>	<b>31.106.549</b>	<b>26.643.897</b>
Acquisti di materie prime e materiali vari	21	283.843	152.439
Variazione delle rimanenze di materie prime	7	( 22.409 )	3.412
Costi per servizi	22	27.892.780	24.165.851
Costi per il personale	23	1.616.463	1.064.004
Ammortamenti	24	124.766	130.783
Accantonamenti e altre svalutazioni	25	46.216	153.850
Altri costi operativi	26	554.173	292.357
<b>Costi operativi</b>		<b>30.495.832</b>	<b>25.962.697</b>
<b>Risultato operativo</b>		<b>610.717</b>	<b>681.201</b>
Oneri finanziari	27	( 193.469 )	( 183.222 )
Proventi finanziari	28	25.112	18.318
Utili/perdite derivanti da transazioni in valuta estera	29	706	( 3.639 )
Svalutazione Partecipazione	3		( 3.000 )
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>443.066</b>	<b>509.658</b>
Imposte	30	163.698	189.303
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>		<b>279.368</b>	<b>320.355</b>
Conto economico complessivo	Note	2018	2017
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>		<b>279.368</b>	<b>320.355</b>
<i>Componenti che non saranno successivamente riclassificate a conto economico:</i>			
Utili/perdite attuariali su piani a benefici definiti al netto	13, 14	( 23.642 )	4.253
Effetto fiscale		5.674	( 1.021 )
Riserva conversione cambi branch Albania		717	( 555 )
<i>Componenti che saranno successivamente riclassificate a conto economico:</i>			
<b>Componenti del conto economico complessivo - Totale</b>		<b>( 17.251 )</b>	<b>2.677</b>
<b>Risultato d'esercizio complessivo</b>		<b>262.117</b>	<b>323.032</b>

OPE

## RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31/12/2018	31/12/2017
<b>Flusso monetario dell'attività operativa</b>			
Utile (perdita) d'esercizio		279.368,00	320.355,00
Ammortamenti:		124.766,00	130.783,00
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali</i>	71.181,00		54.483,00
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali</i>	53.585,00		76.300,00
Accantonamenti:		-	156.850,00
<i>Incremento (decremento) negli accantonamenti per fondo svalutazione crediti</i>			153.850,00
<i>Svalutazione partecipazioni</i>	-		3.000,00
Proventi finanziari		- 25.112,00	- 18.318,00
Plusvalenze (minusvalenze) da cessione cespiti		- 113,00	- 6.789,00
Imposte sul reddito (escluse imposte anticipate/differite)		320.650,00	194.883,00
Oneri finanziari		193.469,00	183.222,00
Variazione delle imposte differite attive		12.757,00	416.474,00
Variazione delle imposte differite passive		- 176.404,00	- 256.489,00
<b>Subtotale flusso monetario dell'attività operativa</b>		<b>729.381,00</b>	<b>1.120.971,00</b>
Variazione dei crediti commerciali		- 997.533,00	- 569.976,00
Variazione delle rimanenze		- 22.409,00	3.412,00
Variazione nei debiti commerciali		1.205.377,00	1.138.129,00
Variazione nei crediti diversi		- 527.332,00	- 1.099.042,00
Variazione nei debiti diversi		433.909,00	162.258,00
Variazione nel Fondo TFR		28.334,00	18.659,00
Altre variazioni del capitale circolante netto			
<b>Totale flusso dell'attività operativa</b>		<b>849.727,00</b>	<b>774.411,00</b>
(Oneri) proventi finanziari (pagati) incassati		- 168.357,00	- 164.904,00
Imposte (pagate) incassate			
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN			
<b>Flusso netto dell'attività operativa</b>		<b>681.370,00</b>	<b>609.507,00</b>
<b>Flusso monetario derivante dall'attività di investimento</b>			
Acquisizione di immobilizzazioni materiali		- 518.360,00	- 37.600,00
Acquisizione di brevetti marchi e altre immobilizzazioni immateriali		- 38.880,00	- 30.365,00
Vendita di immobilizzazioni materiali		39.535,00	22.000,00
Variazione nelle partecipazioni			-
Variazione nelle altre attività finanziarie			206.057,00
<b>Totale flusso derivante dall'attività di investimento</b>		<b>- 517.705,00</b>	<b>160.092,00</b>
<b>Flusso monetario derivante dall'attività di finanziamento</b>			
Accensione (rimborsi) debiti verso banche		134.498,00	- 378.273,00
Accensione (rimborsi) altri finanziamenti		43.251,00	24.902,00
Finanziamenti a società controllate		-	- 283.700,00
Incremento mezzi propri		240.055,00	-
<b>Totale flusso derivante dall'attività di finanziamento</b>		<b>417.804,00</b>	<b>- 637.071,00</b>
<b>Variazione delle disponibilità liquide e dei mezzi equivalenti</b>		<b>581.469,00</b>	<b>132.528,00</b>
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziale		2.287.022,00	2.154.494,00
Effetto delle variazioni nei tassi di cambio delle valute estere			
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finale</b>		<b>2.868.491,00</b>	<b>2.287.022,00</b>

d/c

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

	utili/perdite attuariali per piani a benefici definiti							Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto		
	Capitale sociale	Riserva da sovrapprez- o azioni	Riserva azioni proprie	Riserva legale	Altre riserve						
<b>01/01/2017</b>	<b>1.200.000</b>	-	-	<b>378.450</b>	-	<b>60.805</b>	-	<b>642.862</b>	-	<b>373.763</b>	<b>501.020</b>
<b>Altri movimenti</b>										373.763	
Allocazione del risultato del precedente esercizio											
Arrotondamenti											
<b>Totale altri movimenti</b>										<b>373.763,00</b>	<b>373.763</b>
<b>Risultato complessivo dell'esercizio</b>											
Utile dell'esercizio							-	373.763	320.355	-	53.408
Altri componenti del conto economico complessivo						3.233					3.233
Incremento riserva rivalutazione								164.775			164.775
Decremento per imposte differite su riserva di rivalutazione							-	237.256		-	237.256
<b>Totale risultato complessivo dell'esercizio</b>						<b>3.233</b>	-	<b>446.244</b>	<b>320.355</b>	-	<b>122.656</b>
<b>31/12/2017</b>	<b>1.200.000</b>	-	-	<b>378.450</b>	-	<b>57.572</b>	-	<b>1.089.106</b>	<b>320.355</b>		<b>752.126</b>

	Riserve utili/perdite attuariali per piani a benefici definiti							Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto		
	Capitale sociale	Riserva da sovrapprez- o azioni	Riserva azioni proprie	Riserva legale	Altre riserve						
<b>01/01/2018</b>	<b>1.200.000</b>	-	-	<b>378.450</b>	-	<b>57.572</b>	-	<b>1.089.106</b>	<b>320.355</b>		<b>752.127</b>
<b>Altri movimenti</b>										-	320.355
Allocazione del risultato del precedente esercizio											
Arrotondamenti											
Aumenti da apporti soci								257.000			
<b>Totale altri movimenti</b>								<b>257.000,00</b>	<b>-320.355,00</b>	-	<b>63.355</b>
<b>Risultato complessivo dell'esercizio</b>											
Utile dell'esercizio								320.355	279.368		599.723
Altri componenti del conto economico complessivo						-	16.946			-	16.946
Incremento riserva rivalutazione								-			-
Decremento per imposte differite su riserva di rivalutazione								-			-
<b>Totale risultato complessivo dell'esercizio</b>						<b>-</b>	<b>16.946</b>	<b>320.355</b>	<b>279.368</b>		<b>582.777</b>
<b>31/12/2018</b>	<b>1.200.000</b>	-	-	<b>378.450</b>	-	<b>74.518</b>	-	<b>511.751</b>	<b>279.368</b>		<b>1.271.549</b>

*dd*

# XENIA S.P.A.

Sede in Via Gramsci, 79 - 66016 GUARDIAGRELE (CH) Capitale sociale Euro 1.200.000,00 i.v.

## NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO AL 31/12/2018

### PREMESSA

Xenia S.p.A. è attiva dal 1992 (inizialmente e fino al 2015 con la denominazione di Seneca S.p.A.) nel turismo con un focus particolare nel segmento alberghiero con soluzioni e modelli di business applicati sia nella domanda che nell'offerta del settore. Oggi l'Azienda è un player riconosciuto nel mercato e dal 2015 - dopo la cessione di un importante ramo d'azienda business travel - ha avviato il proprio percorso per realizzare il nuovo piano aziendale che nel medio periodo prevede la costituzione di un nuovo gruppo alberghiero costituito da strutture ricettive proprie e da un sistema distributivo di camere e servizi di ospitalità riservato ad alberghi individuali o appartenenti a cluster.

Dal 2015 ad oggi l'Azienda ha aggregato, con il proprio sistema distributivo, oltre 900 alberghi in Italia e in Europa e ha cinque alberghi in gestione diretta. Gli obiettivi per il prossimo esercizio prevedono di superare 1.200 strutture alberghiere nel sistema distributivo e di avviare altri due alberghi in proprio.

Xenia non è soggetta a direzione e coordinamento da parte di aziende dominanti.

La Società opera attraverso la sede italiana principale di **Guardiagrele**, con una *branch* a **Tirana** (Albania), con l'ufficio di **Milano**; una Ltd. controllata a **Londra** e con gli Hotel: **PHI Hotel Milano** di Milano-Baranzate; **PHI Hotel Canalgrande** di Modena; **PHI Park Hotel Alcione** di Francavilla al Mare (CH); **PHI Hotel Hortensis** nell'area di Assisi (Comune di Cannara); **PHI Resort Coldimolino** di Gubbio (PG); PHI Hotel Astoria di Susegana (TV) dal 1 aprile 2019.

Il presente bilancio è stato predisposto dal Consiglio di Amministrazione che lo ha approvato in data 15 marzo 2019.

94

Nel corso dell'esercizio 2019 Xenia S.p.A. potrebbe pubblicare informazioni e dati relativi alle proprie attività nell'area *stakeholders* del sito [www.xeniahs.com](http://www.xeniahs.com), all'interno della quale questo documento è pubblicato integralmente.

## PRINCIPI CONTABILI

Il bilancio di Xenia al 31 dicembre 2018 è stato redatto in applicazione dei principi contabili internazionali IFRS, nel seguito indicati come IFRS o IAS emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB), così come interpretati dall'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) e adottati dall'Unione Europea.

Di seguito sono rappresentati i principali criteri e principi contabili applicati nella redazione del bilancio d'esercizio della Società.

### A. BASE DI PREPARAZIONE

Il presente bilancio:

- è stato redatto in conformità con i principi contabili internazionali – IFRS – in vigore alla data di approvazione dello stesso. Per principi “IFRS” si intendono tutti gli “International Financial Reporting Standards”, tutti gli “International Accounting Standards” e tutti i documenti interpretativi omologati e adottati dall'Unione Europea;
- è stato predisposto sulla base del criterio convenzionale del costo storico, salvo che per la valutazione delle attività e passività finanziarie nei casi in cui è obbligatoria l'applicazione 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.

### B. FORMA E CONTENUTO DEI PROSPETTI CONTABILI

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

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

9/8

sono esposte, sulla base della loro classificazione, in correnti, non correnti e detenute per la vendita; le passività in correnti e non correnti.

- Le componenti dell'utile/della perdita dell'esercizio sono presentate in un conto economico, redatto in forma scalare per natura, in quanto tale impostazione fornisce informazioni attendibili e più rilevanti per la Società rispetto alla classificazione per destinazione, esposto immediatamente prima del prospetto di conto economico complessivo.
- Il conto economico complessivo viene presentato con un prospetto separato e, partendo dal risultato d'esercizio, evidenzia le altre componenti previste dallo Ias 1.
- Il prospetto delle variazioni di patrimonio netto è presentato con evidenza separata del risultato di esercizio e di ogni provento e onere non transitato a conto economico, ma imputato direttamente a patrimonio netto sulla base di specifici principi contabili di riferimento.
- Il rendiconto finanziario viene rappresentato secondo il metodo indiretto per la determinazione dei flussi finanziari derivanti dall'attività operativa. Con tale metodo, il risultato di esercizio viene rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da quelli derivanti dal differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

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

Il presente bilancio è stato redatto in Euro, valuta funzionale della Società.

I valori riportati negli schemi di bilancio nonché nelle tabelle di dettaglio incluse nelle note esplicative sono espressi in Euro, salvo dove diversamente specificato.

Il presente bilancio è assoggettato a revisione contabile da parte della società di revisione **KPMG S.p.A.**

OK

## C. PRINCIPI CONTABILI DI RECENTE EMANAZIONE

### *Nuovi principi contabili, interpretazioni e modifiche adottati dal Gruppo*

La Società non ha adottato anticipatamente alcun principio, interpretazione o modifica pubblicato ma non ancora in vigore. Di seguito sono elencate la natura e l'impatto di ogni nuovo principio/modifica:

- Principio **IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers** (emesso nel maggio 2014 e integrato con ulteriori chiarimenti pubblicati a aprile 2016) che sostituisce i principi IAS 18 – *Revenue* e IAS 11 – *Construction Contracts*, nonché le interpretazioni IFRIC 13 – *Customer Loyalty Programs*, IFRIC 15 – *Agreements for the Construction of Real Estate*, IFRIC 18 – *Transfers of Assets from Customers* e SIC 31 – *Revenues-Barter Transactions Involving Advertising Services*. Il principio stabilisce un nuovo modello di riconoscimento dei ricavi, che si applica a tutti i contratti stipulati con i clienti ad eccezione di quelli che rientrano nell'ambito di applicazione di altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari. I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il nuovo modello sono:
  - l'identificazione del contratto con il cliente;
  - l'identificazione delle *performance obligations* del contratto;
  - la determinazione del prezzo;
  - l'allocazione del prezzo alle *performance obligations* del contratto;
  - i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna *performance obligation*.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2018. Le modifiche all'IFRS 15, *Clarifications to IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers* sono state omologate dall'Unione Europea nel mese di novembre 2017. Gli Amministratori hanno deciso di optare per l'applicazione retrospettica modificata che prevede che gli effetti siano rilevati a partire dall'esercizio 2018, senza riesporre i dati economici comparativi dell'esercizio precedente. Sulla base delle analisi svolte, l'applicazione dell'IFRS 15 non ha un impatto significativo sugli importi iscritti a titolo di ricavi e sulla relativa informativa riportata nel bilancio d'esercizio della Società, in particolare tenuto conto delle caratteristiche delle vendite effettuate dalla Società, in quanto non vi sono *multiple deliverable*, né costi accessori alle vendite, infine i contratti hanno per la maggior parte durata entro l'esercizio.

- Versione finale dell'**IFRS 9 – *Financial Instruments*** (pubblicato a luglio 2014 ed omologato a novembre 2016). Il documento accoglie i risultati del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39:
  - introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie;
  - con riferimento al modello di *impairment*, il nuovo principio richiede che la stima delle perdite sulle attività finanziarie venga effettuata sulla base del modello delle *expected losses* (e non sul modello delle *incurred losses* utilizzato dallo IAS 39) utilizzando informazioni supportabili, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli che includano dati storici, attuali e prospettici;
  - introduce un nuovo modello di *hedge accounting* (incremento delle tipologie di transazioni eleggibili per l'*hedge accounting*, cambiamento della modalità di contabilizzazione dei contratti *forward* e delle opzioni quando inclusi in una relazione di *hedge accounting*, modifiche al test di efficacia).

Il nuovo principio deve essere applicato dai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2018 o successivamente.

La Società ha deciso di optare per l'applicazione del metodo retrospettivo modificato. Tenuto conto delle caratteristiche delle attività e passività finanziarie detenute dalla Società, i nuovi criteri di classificazione e valutazione introdotti dall'IFRS 9 non hanno impatti significativi sul bilancio d'esercizio della Società.

- Interpretazione **IFRIC 22 “*Foreign Currency Transactions and Advance Consideration*”** (pubblicata in data 8 dicembre 2016). L'interpretazione ha l'obiettivo di fornire delle linee guida per il trattamento delle transazioni effettuate in valuta estera ove siano rilevati in bilancio degli anticipi o acconti non monetari, prima della rilevazione della relativa attività, costo o ricavo. L'IFRIC 22 è applicabile a partire dal 1° gennaio 2018. Sulla base delle analisi svolte, l'applicazione dell'IFRIC 22 non ha un impatto significativo sul bilancio d'esercizio.
- Emendamento all'**IFRS 2 “*Classification and measurement of share-based payment transactions*”** (pubblicato a giugno 2016 e omologato il 26 febbraio 2018), che contiene alcuni chiarimenti in relazione alla contabilizzazione degli effetti delle *vesting conditions* in presenza di *cash-settled share-based payments*, alla classificazione di *share-based payments* con caratteristiche di *net settlement* e alla contabilizzazione

delle modifiche ai termini e condizioni di uno *share-based payment* che ne modificano la classificazione da *cash-settled* a *equity-settled*. Le modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2018. Gli emendamenti non hanno impatti sulla Società in quanto non esistono accordi o transazioni con pagamenti basati su azioni.

- Documento “**Annual Improvements to IFRSs: 2014-2016 Cycle**”, pubblicato a dicembre 2016 e omologato il 7 febbraio 2018 (tra cui IFRS 1 *First-Time Adoption of International Financial Reporting Standards - Deletion of short-term exemptions for first-time adopters*, IAS 28 *Investments in Associates and Joint Ventures – Measuring investees at fair value through profit or loss: an investment-by-investment choice or a consistent policy choice*, IFRS 12 *Disclosure of Interests in Other Entities – Clarification of the scope of the Standard*) che integrano parzialmente i principi preesistenti. La maggior parte delle modifiche si applica a partire dal 1° gennaio 2018. L’adozione di questi emendamenti non ha effetti significativi sul bilancio d’esercizio.
- Emendamento allo **IAS 40 “Transfers of Investment Property”** (pubblicato a dicembre 2016). Tali modifiche chiariscono il trattamento dei trasferimenti di un immobile ad o da investimento immobiliare. Tali modifiche sono applicabili dal 1° gennaio 2018. L’applicazione di queste modifiche non ha impatti sul bilancio d’esercizio.

### **Principi contabili, emendamenti e interpretazioni non ancora in vigore**

Sono di seguito illustrati i principi, le interpretazioni e gli emendamenti omologati dall’Unione Europea non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società ai fini del bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2018.

- Principio **IFRS 16 – Leases** (pubblicato a gennaio 2016 e omologato a fine ottobre 2017), destinato a sostituire il principio IAS 17 – *Leases*, nonché le interpretazioni IFRIC 4 *Determining whether an Arrangement contains a Lease*, SIC-15 *Operating Leases – Incentives* e SIC-27 *Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease*.

Il nuovo principio fornisce una nuova definizione di *lease* e introduce un criterio basato sul controllo (*right of use*) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l’identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto a ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall’uso del bene e il diritto di dirigere l’uso del bene sottostante il contratto.

ad

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario in base al quale è prevista l'iscrizione del bene oggetto di *lease* anche operativo, ovvero il "right of use asset", nell'attivo con la rilevazione in contropartita di un debito finanziario. Il nuovo principio riconosce delle esenzioni nel caso di contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e nel caso di leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2019 anche se è consentita un'applicazione anticipata. La Società sta valutando i possibili effetti derivanti dall'applicazione di questo principio sul proprio bilancio d'esercizio.

- Documento interpretativo **IFRIC 23 – *Uncertainty over Income Tax Treatments*** (pubblicato nel mese di giugno 2017 e omologato il 23 ottobre 2018), analizza il trattamento delle attività e passività fiscali di natura incerta. Il documento prevede che passività o attività per imposte vengano riflesse in bilancio solamente quando è probabile che l'entità pagherà o recupererà l'importo in questione. Inoltre, il documento non contiene alcun nuovo obbligo d'informativa ma sottolinea che l'entità dovrà stabilire se sarà necessario fornire informazioni sulle considerazioni fatte dal management e relative all'incertezza inerente alla contabilizzazione delle imposte, in accordo con quanto prevede lo IAS 1.

Il documento si applica dal 1° gennaio 2019, ma è consentita l'applicazione anticipata. La Società sta valutando i possibili effetti dell'introduzione di questa interpretazione sul bilancio d'esercizio.

- Emendamento all'**IFRS 9 "Prepayment Features with Negative Compensation"** (pubblicato in data 12 ottobre 2017 e omologato in data 22 marzo 2018). Tale documento specifica che gli strumenti che prevedono un rimborso anticipato potrebbero rispettare il test "SPPI" ("Solely Payments of Principal and Interest") anche nel caso in cui la "reasonable additional compensation" da corrispondere in caso di rimborso anticipato sia una "negative compensation" per il soggetto finanziatore. La modifica si applica dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata. La Società sta valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio d'esercizio.

## ***Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea***

Gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- Emendamento allo **IAS 28 “Long-term Interests in Associates and Joint Ventures”** (pubblicato il 12 ottobre 2017). Tale emendamento chiarisce la necessità di applicare l'IFRS 9, inclusi i requisiti legati all'*impairment*, alle altre interessenze a lungo termine in società collegate e joint venture per le quali non si applica il metodo del patrimonio netto. La modifica si applica dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata. La Società non si attende un effetto significativo sul bilancio d'esercizio dall'adozione di queste modifiche.
- Documento **“Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 Cycle”**, pubblicato il 12 dicembre 2017 (tra cui IFRS 3 *Business Combinations* e IFRS 11 *Joint Arrangements – Remeasurement of previously held interest in a joint operation*, IAS 12 *Income Taxes – Income tax consequences of payments on financial instruments classified as equity*, IAS 23 *Borrowing costs Disclosure of Interests in Other Entities – Borrowing costs eligible for capitalisation*) che recepisce le modifiche a alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le modifiche si applicano dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata. La Società sta valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio d'esercizio.
- Documento **“Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)”**, pubblicato dallo IASB a febbraio 2018, chiarisce come si determinano le spese pensionistiche quando si verifica una modifica nel piano a benefici definiti. Le modifiche si applicano dal 1° gennaio 2019. La Società sta valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio d'esercizio.
- Documento **“Definition of a Business (Amendments to IFRS 3)”** pubblicato dallo IASB a ottobre 2018, ha l'obiettivo di determinare se una transazione è un'acquisizione di un business o di un gruppo di attività che non soddisfa la definizione di business combinations dell'IFRS 3. Le modifiche si applicano dal 1° gennaio 2020. La Società sta valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio d'esercizio.
- Documento **“Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)”** pubblicato dallo IASB a ottobre 2018, che chiarisce la definizione di “materiale” al fine di capire se un'informazione è da includere in bilancio. Le modifiche si applicano dal 1°

94

gennaio 2020. La Società sta valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio d'esercizio.

#### D. CRITERI DI VALUTAZIONE

Il presente bilancio è stato predisposto sulla base del criterio convenzionale del costo storico, salvo per la valutazione delle attività e passività finanziarie, nei casi in cui è obbligatoria l'applicazione del "fair value".

##### Immobilizzazioni materiali

Gli immobili, gli impianti e i macchinari sono valutati al costo d'acquisto o di produzione, al netto degli ammortamenti accumulati e delle eventuali perdite di valore. Il costo include gli oneri direttamente sostenuti per rendere possibile il loro utilizzo nonché eventuali oneri di smantellamento e di rimozione che saranno sostenuti conseguentemente a obbligazioni contrattuali che richiedano di riportare il bene nelle condizioni originarie. Gli interessi passivi sostenuti su finanziamenti destinati all'acquisizione o costruzione delle immobilizzazioni materiali sono imputati a incremento delle stesse solo nel caso in cui si tratti d'immobilizzazioni qualificanti ovvero che richiedano un significativo periodo per essere pronte all'uso o vendibili.

Gli oneri per le manutenzioni e le riparazioni di natura ordinaria e/o ciclica, quando sostenuti, sono direttamente imputati a conto economico. La capitalizzazione dei costi inerenti all'ampliamento, all'ammodernamento o al miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi è effettuata nei limiti in cui essi rispondano ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di un'attività.

Gli ammortamenti sono imputati a quote costanti mediante aliquote che consentono di ammortizzare i cespiti fino a esaurimento della vita utile. Quando l'attività oggetto di ammortamento è composta da elementi distintamente identificabili, la cui vita utile differisce significativamente da quella delle altre parti che compongono l'attività stessa, l'ammortamento è effettuato separatamente per ciascuna di tali parti, in applicazione del metodo del "component approach".

La vita utile stimata dalla Società per le varie categorie di immobilizzazioni è di seguito riportata:

- Terreni vita utile indefinita

- Fabbricati 33 anni
- Macchine e attrezzature varie 6,66 anni
- Macchine d'ufficio elettroniche 10 anni
- Altri beni: mobili e arredi 6,66 anni
- Altri beni: autovetture 4 anni

I terreni non sono ammortizzati.

La vita utile degli immobili, degli impianti e dei macchinari, e il loro valore residuo sono rivisti e aggiornati, ove necessario, in sede di predisposizione del bilancio.

### **Immobilizzazioni immateriali**

Le attività immateriali sono costituite da elementi non monetari, identificabili e privi di consistenza fisica, controllabili e atti a generare benefici economici futuri. Tali elementi sono rilevati al costo di acquisto e/o di produzione, comprensivo delle spese direttamente attribuibili per predisporre l'attività al suo utilizzo, al netto degli ammortamenti cumulati e delle eventuali perdite di valore.

Gli interessi passivi sostenuti su finanziamenti destinati all'acquisizione o produzione delle immobilizzazioni immateriali sono imputati ad incremento delle stesse solo nel caso in cui si tratti di immobilizzazioni qualificanti, ovvero che richiedano un significativo periodo di tempo per essere pronte all'uso o vendibili.

L'ammortamento ha inizio nel momento in cui l'attività è disponibile all'uso ed è ripartito sistematicamente in relazione alla residua possibilità di utilizzazione della stessa e cioè sulla base della stimata vita utile.

La vita utile stimata dalla Società per le varie categorie di attività immateriali è di seguito riportata:

- Marchi 10 anni
- Concessioni e licenze 5 anni

### **Perdite di valore di immobili, impianti e macchinari e immobilizzazioni immateriali**

Ad ogni data di riferimento del bilancio sono svolte analisi al fine di verificare l'eventuale esistenza di indicatori di riduzione del valore delle immobilizzazioni materiali e delle attività

immateriali non completamente ammortizzate. Nel caso sia identificata la presenza di tali indicatori, si procede alla stima del valore recuperabile delle suddette attività, imputando a conto economico l'eventuale svalutazione rispetto al valore a libro rappresentato in bilancio. Il valore recuperabile di un'attività è il maggiore tra il suo *fair value*, ridotto dei costi di vendita, e il suo valore d'uso, laddove quest'ultimo è il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati per tale attività. Per un'attività che non genera flussi finanziari ampiamente indipendenti, il valore di realizzo è determinato in relazione alla "cash generating unit" cui tale attività appartiene. Nel determinare il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati con un tasso di sconto che riflette la valutazione corrente di mercato del costo del denaro, rapportato al periodo dell'investimento e ai rischi specifici dell'attività. Una riduzione di valore è riconosciuta a conto economico quando il valore d'iscrizione dell'attività è superiore al valore recuperabile. Se vengono meno i presupposti per una svalutazione precedentemente effettuata, il valore contabile dell'attività è ripristinato con imputazione a conto economico, nei limiti del valore netto di carico che l'attività in oggetto avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione e fossero stati effettuati gli ammortamenti.

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni in società controllate e in altre imprese che sono classificate nelle attività non correnti sono valutate al costo comprensivo degli oneri ad esse direttamente attribuibili, eventualmente svalutato per perdite di valore.

### **Rimanenze**

Le rimanenze sono valutate al minore fra costo di acquisto e valore netto di realizzo. Il costo è calcolato utilizzando il metodo FiFo. Le scorte obsolete e a lento rigiro sono svalutate tenendo conto della loro possibilità di utilizzo o di realizzo.

### **Finanziamenti e crediti**

Includono i crediti commerciali, i crediti finanziari e gli altri crediti qualificabili come attività finanziarie. Sono iscritti al valore nominale ove lo stesso risulti sostanzialmente rappresentativo del loro "fair value", altrimenti valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. Il valore dei finanziamenti e crediti è ridotto in caso di perdite di valore previste, determinate in misura pari alla differenza tra il valore di carico dei crediti e il valore attuale dei flussi di cassa futuri stimati. Le perdite di valore relative ai

crediti commerciali sono imputate a conto economico attraverso l'iscrizione di appositi fondi svalutazione crediti. Il valore dei crediti è esposto in bilancio al netto del relativo fondo svalutazione.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti comprendono le esistenze di cassa e i depositi bancari e postali ed altri valori equivalenti nonché investimenti con scadenza entro tre mesi dalla data di acquisto. Gli elementi inclusi nella cassa e altre disponibilità liquide sono valutati al *fair value* e le relative variazioni sono rilevate a conto economico.

### **Attività e passività classificate come detenute per la vendita**

Le attività non correnti (o i gruppi in dismissione) ammortizzate vengono classificate come possedute per la vendita se il loro valore contabile sarà recuperato principalmente con una operazione di vendita piuttosto che tramite l'uso continuativo. La valutazione delle attività viene effettuata al minore tra il valore contabile ed il *fair value* al netto dei costi di vendita. Le attività e le passività possedute per la vendita sono presentate separatamente dalle altre attività e passività della situazione patrimoniale-finanziaria. I corrispondenti valori patrimoniali dell'esercizio precedente non sono riclassificati.

Le componenti economiche relative alle attività cessate sono esposte separatamente nel Conto Economico al netto dell'effetto fiscale.

### **Debiti commerciali e altri debiti**

I debiti commerciali sono rilevati al valore nominale ove lo stesso risulti sostanzialmente rappresentativo del loro "*fair value*", altrimenti valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

### **Passività finanziarie e strumenti rappresentativi di patrimonio netto**

Le passività finanziarie e gli strumenti rappresentativi di patrimonio netto emessi dalla Società sono classificati secondo la sostanza degli accordi contrattuali che li hanno generati e in accordo con le rispettive definizioni di passività e di strumenti rappresentativi di patrimonio netto. Questi ultimi sono definiti come quei contratti che, depurati della componente di passività insita negli stessi, danno diritto ad una quota delle attività della Società. I principi contabili adottati per specifiche passività finanziarie sono indicati di seguito.

## Debiti verso banche e altri finanziatori

I debiti verso banche, costituiti dai finanziamenti a lungo termine e dagli altri scoperti bancari, e i debiti verso gli altri finanziatori, ivi inclusi i debiti a fronte di immobilizzazioni materiali acquisite attraverso locazioni finanziarie, sono rilevati in base agli importi incassati, al netto dei costi accessori dell'operazione, e successivamente valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

I debiti verso banche e altri finanziatori sono classificati fra le passività correnti, salvo che la Società abbia un diritto incondizionato a differire il loro pagamento per almeno dodici mesi dopo la data di riferimento.

## Benefici ai dipendenti

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

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

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

Le obbligazioni nette relative a piani a benefici definiti spettanti ai dipendenti (*defined benefit plans*) sono calcolate stimando, con tecniche attuariali, l'ammontare del futuro beneficio che i dipendenti ha maturato nell'esercizio ed in esercizi precedenti. Il beneficio così determinato è attualizzato ed è esposto al netto del *fair value* di eventuali attività relative. Il calcolo è effettuato da un attuario indipendente. La metodologia adottata dall'attuario si caratterizza in valutazioni che esprimono il valore attuale medio delle obbligazioni di TFR maturate in base al servizio che il lavoratore ha prestato fino all'epoca in cui la valutazione stessa è realizzata. La metodologia di calcolo può essere schematizzata

nelle seguenti fasi:

- proiezione per ciascun dipendente in forza alla data di valutazione, del TFR già accantonato e delle future quote di TFR che verranno maturate fino all'epoca aleatoria di corresponsione, proiettando le retribuzioni del lavoratore;
- determinazione per ciascun dipendente dei pagamenti probabilizzati di TFR che dovranno essere effettuati dalla Società in caso di uscita del dipendente per licenziamento, dimissioni, inabilità, morte e pensionamento nonché a fronte di richiesta di anticipi;
- attualizzazione, alla data di valutazione, di ciascun pagamento probabilizzato;
- riproporzionamento, per ciascun dipendente, delle prestazioni probabilizzate e attualizzate in base all'anzianità maturata alla data di valutazione rispetto a quella complessiva corrispondente alla data aleatoria di liquidazione.

Gli utili e le perdite attuariali sono riconosciuti nel conto economico complessivo per competenza nell'esercizio in cui le stesse si manifestano.

### **Fondi rischi e oneri**

I fondi rischi e oneri sono iscritti a fronte di perdite e oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali, tuttavia, non sono determinabili precisamente l'ammontare e/o la data di accadimento. L'iscrizione viene rilevata solo quando esiste un'obbligazione corrente (legale o implicita) per una futura uscita di risorse economiche come risultato di eventi passati ed è probabile che tale uscita sia richiesta per l'adempimento dell'obbligazione. Tale ammontare rappresenta la miglior stima della spesa richiesta per estinguere l'obbligazione. Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono attendibilmente stimabili, i fondi sono valutati al valore attuale dell'esborso previsto utilizzando un tasso che rifletta le condizioni del mercato, la variazione del costo del denaro nel tempo e il rischio specifico legato all'obbligazione. L'incremento del valore del fondo determinato da variazioni del costo del denaro nel tempo è contabilizzato come interesse passivo.

I rischi per i quali il manifestarsi di una passività appare soltanto possibile sono indicati nell'apposita sezione informativa su impegni e rischi e per i medesimi non si procede ad alcuno stanziamento.

## Riconoscimento dei ricavi

I ricavi sono valutati al corrispettivo che la Società ritiene di aver diritto in cambio del trasferimento al cliente dei beni e servizi prestati, al netto di resi, sconti, abbuoni e premi e al netto dell'imposta sul valore aggiunto. Si riferiscono alla vendita di beni e alla fornitura di servizi che costituiscono l'attività tipica della Società.

I ricavi sono rilevati nella misura in cui è possibile determinarne attendibilmente il valore ed è probabile che i relativi benefici economici futuri siano conseguiti dalla Società.

I ricavi per la fornitura di servizi sono riconosciuti nel periodo contabile nel quale la Società adempie alle proprie performance obligations, sulla base del loro effettivo adempimento.

## Contributi pubblici

I contributi pubblici sono rilevati quando sussiste la ragionevole certezza che essi saranno ricevuti e tutte le condizioni ad essi riferite risultano soddisfatte. Quando i contributi sono correlati a componenti di costo sono rilevati come ricavi, ma sono ripartiti sistematicamente sugli esercizi in modo da essere commisurati ai costi che intendono compensare. Nel caso in cui il contributo è correlato a un'attività, l'attività e il contributo sono rilevati per i loro valori nominali e il rilascio a conto economico avviene progressivamente lungo la vita utile attesa dell'attività di riferimento in quote costanti.

Laddove si riceva un contributo non monetario, l'attività e il contributo sono rilevati al loro valore nominale e rilasciati a conto economico lungo la vita utile attesa dell'attività di riferimento in quote costanti.

## Riconoscimento dei costi

I costi per l'acquisizione di beni e servizi sono iscritti quando il loro ammontare può essere determinato in maniera attendibile. I costi sono riconosciuti quando sono relativi a beni e servizi acquistati o consumati nell'esercizio o per ripartizione sistematica.

I canoni di affitti e di leasing operativo sono imputati a conto economico in base alla competenza temporale.

## Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono rilevati con un criterio temporale che considera il rendimento/onere effettivo dell'attività/passività relativa.

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di beni idonei alla capitalizzazione tra i cespiti della Società sono anch'essi capitalizzati come parte del costo del bene, con inizio dalla data in cui la Società comincia a sostenere i costi e il finanziamento a decorrere e fino alla data in cui il bene finanziato è idoneo all'utilizzo.

## **Imposte**

Le imposte correnti sono calcolate sulla base del reddito imponibile dell'esercizio, applicando le aliquote fiscali vigenti alla data di bilancio.

Le imposte differite sono calcolate a fronte di tutte le differenze temporanee che emergono tra la base imponibile di una attività o passività e il relativo valore contabile. Le imposte differite attive, incluse quelle relative alle perdite fiscali pregresse, per la quota non compensata dalle imposte differite passive, sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale possano essere recuperate. Le imposte differite sono determinate utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili negli esercizi nei quali le differenze saranno realizzate o estinte, sulla base delle aliquote fiscali in vigore o sostanzialmente in vigore alla data di bilancio.

Le imposte correnti e differite sono rilevate nel conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci direttamente addebitate o accreditate a patrimonio netto, nei cui casi l'effetto fiscale è riconosciuto direttamente a patrimonio netto. Le imposte sono compensate quando le stesse sono applicate dalla medesima autorità fiscale, vi è un diritto legale di compensazione ed è attesa una liquidazione del saldo netto.

Le altre imposte, non correlate al reddito, sono incluse tra gli altri costi operativi.

## **Distribuzione di dividendi**

La distribuzione di dividendi ai soci della Società determina l'iscrizione di un debito nel bilancio del periodo nel quale la distribuzione è stata approvata dai soci stessi.

## **Stime e assunzioni**

La predisposizione dei bilanci richiede l'applicazione di principi e metodologie contabili, da parte degli Amministratori, che, in talune circostanze, trovano fondamento in difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e su assunzioni che sono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze e dei momenti nei quali queste vengono valutate. In particolare le stime e le valutazioni – per

quanto orientate a principi di ragionevolezza e prudenza – tengono anche conto di studi e argomentazioni proposti da terze parti qualificate o di opinione affidabile come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, Quotidiani Economici; Dati ISTAT; Informazioni e Quaderni della Cassa Depositi e Prestiti; Istituzioni Private. L'applicazione di tali stime e assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di bilancio, quali il prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria, il conto economico e il rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime e assunzioni possono differire da quelli riportati nei bilanci che rilevano gli effetti del manifestarsi dell'evento oggetto di stima, a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime.

### **Valutazione delle attività materiali e immateriali**

Quando sussistono indicatori che facciano prevedere difficoltà per il recupero del relativo valore netto contabile delle attività immateriali e materiali a vita utile definita tramite l'uso, la Società procede ad operare appositi "impairment test". La verifica di conferma di valore richiede da parte degli amministratori l'esercizio di valutazioni soggettive basate sulle informazioni disponibili all'interno della Società e provenienti dal mercato, nonché dall'esperienza storica. Inoltre, qualora venga determinato che possa essersi generata una potenziale riduzione di valore, la Società procede alla determinazione della stessa utilizzando tecniche valutative ritenute idonee allo scopo. La corretta identificazione degli elementi indicatori dell'esistenza di una potenziale riduzione di valore nonché le stime per la determinazione delle stesse dipendono da fattori che possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e stime effettuate dagli amministratori.

### **Imposte anticipate**

La contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di un imponibile fiscale negli esercizi futuri. La valutazione degli imponibili attesi ai fini della contabilizzazione delle imposte anticipate dipende da fattori che possono variare nel tempo e determinare effetti significativi sulla recuperabilità dei crediti per imposte anticipate.

## Gestione dei rischi finanziari e IFRS 7

### Rischi di Mercato

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

1. rischio legato alla volatilità dei prezzi dei servizi trattati
2. rischio tasso di cambio
3. rischio tasso di interesse

#### 1. Rischio prezzo delle commodity connesso all'attività

Xenia non è esposta in modo significativo al rischio prezzo dei servizi trattati.

Gli acquisti sono effettuati prevalentemente in Euro.

#### 2. Rischio di cambio

I rischi di cambio sono di fatto non significativi.

#### 3. Rischio di tasso d'interesse

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

Euro	Debito residuo
Debito residuo mutui	660.981
<b>Totale debito residuo tasso variabile</b>	<b>660.981</b>

In considerazione dell'ammontare non significativo dei debiti contratti con tassi di interesse variabile, Xenia ritiene che il rischio di variazione sia limitato. Inoltre si evidenzia che la curva dei tassi di interesse dei finanziamenti passivi contratti in Euro non presenta

attualmente volatilità, per effetto delle politiche monetarie adottate dalla Banche Centrali per far fronte alla difficile fase di contrazione dell'economia.

### **Rischio di credito**

Il rischio credito rappresenta l'esposizione di Xenia a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti sia commerciali sia finanziarie.

I principali debitori – riferibili in particolare ai business di crew accommodation e distribuzione - 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 ha implementato procedure e azioni per la valutazione del credit standing della clientela, anche attraverso l'utilizzo di procedure interne di valutazione del merito creditizio del cliente, per il monitoraggio dei relativi flussi di incassi attesi e le eventuali azioni di recupero; le policy e gli strumenti di valutazione ex ante del merito di credito e le attività di monitoraggio e recupero sono differenziati in funzione sia delle diverse categorie di clientela sia delle fasce dimensionali di consumo.

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

*1. identificazione del rischio basata su:*

- a. analisi economica/patrimoniale, commerciale ed organizzativa dei clienti
- b. raccolta dei dati comportamentali

*2. gestione:*

- a. controllo degli ordini
- b. procedure di sollecito e di recupero eventuale

*3. reporting nelle sue diverse declinazioni di:*

- a. reporting operativo
- b. indicatori di performance e reporting direzionale.

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

Per quanto riguarda il settore alberghi in proprio, si segnala che il rischio di credito è irrilevante visto che i sospesi di cassa ammontano a percentuali minime dei ricavi.

Si rimanda, per ulteriori valutazioni dei rischi, anche a quanto riportato nella relazione sulla gestione del presente bilancio d'esercizio.

### **Rischio di liquidità**

Il rischio liquidità rappresenta il rischio che le risorse finanziarie disponibili all'azienda non siano sufficienti per far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nei termini e scadenze prestabilite.

Per quanto riguarda i flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità, l'obiettivo è di dotarsi in ogni momento di affidamenti necessari a rimborsare l'indebitamento finanziario in scadenza nei successivi dodici mesi.

Per quanto riguarda l'equilibrio del capitale circolante e, in particolare, la copertura dei debiti verso fornitori, a essa concorrono a provvedere la consistenza dei crediti commerciali e le condizioni cui sono regolati i quali, seppur non ancora riescano a conferire un rapporto ottimale, tendono a fornire un costante assestamento positivo allo stesso equilibrio.

La tabella di seguito rappresentata dà un'evidenza del rischio liquidità connessa alle passività finanziarie e commerciali esposte in bilancio.

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):

2018	0-6 mesi	7-12 mesi	1-5 anni	>5 anni	Totale
Finanziamenti bancari a breve termine	2.065.865				2.065.865
Quota a breve finanziamenti a medio-lungo termine	278.647	111.823			390.469
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine			273.512		273.512
Altri debiti finanziari	7.416	3.988			11.404
Altri debiti finanziari a medio-lungo termine		58.430			58.430
Debiti verso fornitori	11.406.726				11.406.726
<b>Totale</b>	<b>13.758.654</b>	<b>174.240</b>	<b>273.512</b>	<b>-</b>	<b>14.206.406</b>

Si rimanda, per ulteriori valutazioni dei rischi, anche a quanto riportato nella Relazione sulla gestione del presente bilancio d'esercizio.

## Rischi operativi

I rischi operativi rappresentano il rischio di perdite o danni alla Società o a terzi derivanti dalla inadeguatezza o dalla disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi, ivi compreso il rischio legale, o da eventi di natura esogena. Tali fenomeni non hanno impatto significativo a bilancio per il 2018.

Si rimanda, per ulteriori valutazioni dei rischi, anche a quanto riportato nella relazione sulla gestione del presente bilancio d'esercizio.

## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### 1) Immobilizzazioni materiali

Le Immobilizzazioni materiali hanno subito le seguenti movimentazioni negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017.

Descrizione	Costo storico 2017	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Svalutazioni	Costo storico 2018	F.do Amm.to 2017	Amm.ti	Decrementi	F.do Amm.to 2018	Valore bilancio 2017	Valore bilancio 2018
Terreni	418.081					418.081					418.081	418.081
Fabbricati	1.407.777	457.000				1.864.777	225.489	51.406		276.895	1.182.288	1.587.882
<b>Terreni e fabbricati</b>	<b>1.825.858</b>	<b>457.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.282.858</b>	<b>225.489</b>	<b>51.406</b>	<b>-</b>	<b>276.895</b>	<b>1.600.369</b>	<b>2.005.963</b>
Impianti generici	19.651					19.651	19.651			19.651	-	-
Macchinari, apparec. e attrez. varie	40.027					40.027	37.400	535		37.935	2.627	2.092
Macchine d'ufficio e lettr. ed elettr.	245.441	7.582				253.023	236.519	5.614	458	241.675	8.922	11.348
Impianti e macchinario	305.119	7.582				293.050	273.919	6.149	458	279.610	11.549	13.440
Arredamento	76.958					76.958	73.419	2.857		76.286	3.539	672
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	8.884					8.884	8.884			8.884	-	-
Autovetture	32.800	49.770	39.535			43.035	5.413	10.758	3.662	12.509	27.387	30.526
Altri beni	118.642					51.919	14.297	10.758	3.662	21.393	30.926	31.198
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>2.249.619</b>	<b>514.352</b>	<b>39.535</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.627.827</b>	<b>513.705</b>	<b>68.313</b>	<b>4.120</b>	<b>577.898</b>	<b>1.642.844</b>	<b>2.050.601</b>

L'incremento è dovuto in particolar modo al conferimento in natura di un immobile effettuato dal socio pari a Euro 457.000.

### 2) Altre immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni immateriali hanno subito le seguenti movimentazioni negli

esercizi chiusi al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017.

Descrizione	Costo storico 2017	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Svalutazioni	Costo storico 2018	F.do Amm.to 2017	Amm.ti	Decrementi	F.do Amm.to 2018	Valore bilancio 2017	Valore bilancio 2018
Marchio Xenia	479					479	323	24		347	156	132
Marchio UNO	1.300					1.300	1.040	260		1.300	260	-
Marchio Target Bed	1.100					1.100	880	220		1.100	220	-
Software per CED	320.272	32.880				353.152	234.388	35.533		269.921	85.834	83.231
Sviluppo Software	534.679					534.679	499.882	13.156		513.038	34.797	21.641
Concessioni, licenze, marchi e diritti	857.830	32.880	-	-	-	890.710	736.513	49.193	-	785.706	121.317	105.004
Spese pluriennali diverse	15.965	6.000				21.965	3.193	4.393		7.586	12.772	14.379
Altre immobilizzazioni immateriali	15.965	6.000	-	-	-	21.965	3.193	4.393	-	7.586	12.772	14.379

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.

### 3) Partecipazioni

Euro	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Imprese controllate			
Xenia International Ltd.	1.209	1.209	-
<b>Totale</b>	<b>1.209</b>	<b>1.209</b>	<b>-</b>

La partecipazione nella società Xenia International Ltd. non è stata svalutata in quanto si ritiene che la differenza tra il valore di iscrizione in bilancio e la corrispondente frazione di patrimonio netto non sia legata a una perdita durevole di valore.

### 4) Crediti verso controllate

Euro	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Crediti verso società controllate	511.022	511.022	-
<b>Totale</b>	<b>511.022</b>	<b>511.022</b>	<b>-</b>

L'importo esposto in bilancio fa riferimento a finanziamenti concessi alla società controllata Xenia International Ltd. al fine di supportare la fase di start-up della stessa. A partire dal secondo semestre del 2018, come sintetizzato nel piano 2018-2025, la società controllata ha ottenuti i primi risultati tangibili (30 strutture ricettive aggregate al sistema distributivo e tre aperture negoziali per PHI Hotels delle quali due in fase di prima proposta e una declinata) anche se gli effetti derivanti dalla Brexit hanno in parte rallentato le attività. Nel piano è previsto anche il rimborso del prestito concesso con una programmazione di medio lungo periodo.

## 5) Imposte differite attive e passive

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

<b>Euro</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variazione</b>
Perdite fiscali riportate	-	-	-
Altre poste	8.285	21.042	- 12.757
<b>Imposte differite attive</b>	<b>8.285</b>	<b>21.042</b>	<b>- 12.757</b>
Plusvalenze	170.730	341.461	- 170.731
Altre poste	- 2.475	3.198	- 5.673
<b>Imposte differite passive</b>	<b>168.255</b>	<b>344.659</b>	<b>- 176.404</b>

## 6) Altre attività non correnti

Al 31 dicembre 2018 ammontano a Euro 310.526 (Euro 143.780 al 31/12/2017) e fanno riferimento:

- quanto a Euro 180.445 a crediti finanziari per polizze di accumulo;
- quanto a Euro 120.000 ad acconti pagati a fornitori;
- quanto a Euro 10.081 a crediti diversi.

## 7) Rimanenze

<b>Euro</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variazione</b>
Merci (gestione Hotel)	25.849	3.440	22.409
<b>Totale</b>	<b>25.849</b>	<b>3.440</b>	<b>22.409</b>

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

*OK*

## 8) Crediti commerciali

I crediti commerciali al 31 dicembre 2018 ammontano a Euro 9.667.733,00.

<b>Euro</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variazione</b>
Crediti correnti clienti	10.262.966	9.219.217	1.043.749
F.do svalutazione crediti verso clienti correnti	-595.233	-549.017	-46.216
<b>Totale</b>	<b>9.667.733</b>	<b>8.670.200</b>	<b>997.533</b>

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:

<b>Euro</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Saldo a inizio esercizio</b>	549.017	395.167
Accantonamenti	46.216	153.850
Utilizzi		
<b>Totale</b>	<b>595.233</b>	<b>549.017</b>

Non sussistono crediti aventi durata superiore a cinque anni.

Circa il 67% (74% nel 2017 e 82% nel 2016) del fatturato è coperto prevalentemente da un cliente istituzionale di medio-alta solvibilità.

La ripartizione per area geografica è la seguente:

<b>Euro</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Italia	9.138.601	8.960.695
UE	1.124.365	258.522
Extra UE	-	-
<b>Totale</b>	<b>10.262.966</b>	<b>9.219.217</b>

OK

## 9) Crediti tributari

I crediti tributari sono pari a Euro 828.106 al 31 dicembre 2018 (Euro 1.090.270 al 31 dicembre 2017) e sono dettagliati come segue:

<b>Euro</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variazione</b>
Crediti verso Erario per ritenute	-	67	- 67
Crediti IRAP		101.518	- 101.518
Credito IVA	824.429	782.008	42.421
Credito IRES	-	202.830	- 202.830
Altri	3.677	3.847	- 170
<b>Totale</b>	<b>828.106</b>	<b>1.090.270</b>	<b>- 262.164</b>

Il decremento dei crediti tributari è riconducibile, essenzialmente, alle maggiori imposte dirette IRES e IRAP dovute a causa, da un lato, dell'incremento del volume d'affari, e dall'altro, dell'avvenuta consumazione delle perdite fiscali pregresse nel corso dell'esercizio 2017.

## 10) Altre attività correnti

Le altre attività correnti sono dettagliate nella seguente tabella:

<b>Euro</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variazione</b>
Ratei attivi	-	-	-
Risconti attivi	673.601	25.174	648.427
Altri crediti	256.910	282.586	- 25.676
<b>Totale</b>	<b>930.511</b>	<b>307.760</b>	<b>622.751</b>

L'incremento dei risconti e degli altri crediti è riconducibile, essenzialmente, alle seguenti componenti:

- al costo una tantum previsto da contratto specifico di affitto di ramo d'azienda, relativo alla gestione alberghiera, generato dalla previsione contrattuale di accollo del TFR dipendenti maturato in data antecedente a quella di efficacia del Contratto e che, sulla

base dei corretti principi contabili, è stato riscontato per tutta la durata del contratto di affitto;

- al credito derivante dal contratto “Rent to buy” stipulato per l’acquisizione dell’immobile relativo all’hotel sito in Baranzate, per la quota di canone imputabile alla componente del prezzo di acquisto. L’opzione dovrà essere esercitata entro 10 anni dalla stipula del contratto. L’attività in proprio dell’hotel è iniziata in data 1 febbraio 2019.

<b>Scadenza</b>	<b>Importo</b>
Meno di 1 anno	217.858
Tra 1 e 5 anni (31/12/2024)	129.455
Oltre 5 anni	583.198
<b>Totale</b>	<b>930.511</b>

## 11) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono dettagliate nella seguente tabella:

<b>Euro</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variazione</b>
Depositi bancari e posta	2.857.364	2.217.602	347.313
Denaro e altri valori in cassa	11.127	69.420	234.156
<b>Totale</b>	<b>2.868.491</b>	<b>2.287.022</b>	<b>581.469</b>

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.

## 12) 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 “flusso monetario derivante dall’attività di finanziamento”, rispetto alle altre variazioni che non determinano impatti di carattere monetario.

Euro	01/01/2018	Flussi finanziari netti	Transazioni non monetarie Nuove	Transazioni non monetarie Altre	31/12/2018
Debiti finanziari verso istituti di credito (correnti i e non correnti)	2.595.348	134.498			2.729.846
Altri debiti finanziari	26.583	43.251			69.834
Finanziamenti verso controllate	511.022				511.022
<b>Totale</b>	<b>3.132.953</b>	<b>177.749</b>	-	-	<b>3.310.702</b>

### 13) Patrimonio netto

La composizione del capitale sociale e delle riserve di patrimonio netto al 31 dicembre 2018 e a

l 31 dicembre 2017 è riportata nella seguente tabella:

Euro	31/12/2018	31/12/2017
Capitale sociale	1.200.000	1.200.000
Riserva di rivalutazione	326.194	326.194
Riserva legale	378.450	378.450
Altre riserve:		
- Riserva straordinaria	562.307	306.577
- Riserva IAS (FTA)	- 1.282.468	- 1.282.468
- Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici definiti	- 74.519	- 57.572
- Riserva da differenza cambio Branch	717	- 555
Utile/perdite portati a nuovo	- 118.500	- 438.855
Risultato dell'esercizio	279.368	320.355
<b>Totale</b>	<b>1.271.549</b>	<b>752.126</b>

Il saldo della riserva "FTA IAS" al 31 dicembre 2018, invariato rispetto al precedente esercizio, deriva dalla transizione ai principi contabili internazionali IAS/IFRS effettuata con data di riferimento 1° gennaio 2014.

La riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici definiti presenta un saldo negativo pari a Euro 74.519 e si riferisce agli utili e perdite attuariali, previste dallo IAS 19R, al netto del relativo effetto fiscale.

Il decremento della voce "Utili/perdite portati a nuovo" è correlato all'imputazione delle imposte differite relative alla rivalutazione dei marchi operata nell'esercizio 2014 il cui effetto fiscale è venuto meno per effetto della cessione dei marchi rivalutati nell'arco triennale di salvaguardia fiscale. Essendo l'operazione transitata, all'atto dell'iscrizione, solo a livello di patrimonio netto la relativa correzione ha interessato le stesse voci patrimoniali.

Si fa presente che il socio Ercolino Ranieri di Xenia S.p.A., in data 05/03/2018, ha operato un conferimento di un immobile che ha incrementato il patrimonio netto di Euro 257.000. Per effetto di tale conferimento e del risultato netto dell'esercizio 2017 (Euro 320.355), la perdita rilevante ex art. 2446 c.c. di Euro 373.763 registrata nell'esercizio 2016 è stata abbondantemente assorbita già nel precedente esercizio 2017.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Euro	Importo	Possibilità di utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazione nei 3 es. prec. per copertura perdite	Utilizzazione nei 3 es. prec. per altre ragioni
Capitale sociale	1.200.000	B			
Riserva IAS	- 1.282.468				
Riserva di rivalutazione	326.194	A, B			
Riserva legale	378.450	B			
Riserva straordinaria	562.307	B			
- Riserva actuarial gains and losses	- 74.519				
- Riserva da differenza cambio Branch	717				
Utile/perdite portati a nuovo	- 118.500				
<b>Totale</b>	<b>992.181</b>				
Quota non distribuibile	992.181				

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

#### 14) Fondo Trattamento di fine rapporto

Il fondo Trattamento di fine rapporto passa da Euro 408.927 al 31 dicembre 2017 a Euro 437.261 al 31 dicembre 2018.

Euro	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
<b>Saldo iniziale</b>	408.927	393.501	15.426
Accantonamenti: "service cost" + "interest cost"	44.471	45.027	556
(Utili) perdite attuariali	23.641	- 4.253	27.894
Utilizzi e anticipi	- 39.778	- 25.348	- 14.430
<b>Totale</b>	<b>437.261</b>	<b>408.927</b>	<b>28.334</b>

Nella tabella sottostante sono riportate le principali ipotesi adottate per la valutazione del fondo Trattamento di fine rapporto.

	31/12/2018	31/12/2017
Tasso di attualizzazione	1,57%	1,30%
Tasso di incremento TFR	2,625%	2,63%
Tasso di inflazione	1,50%	1,50%
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	31/12/2018	31/12/2017
Mutui - quota a medio e lungo termine	273.512	390.398
<b>Debiti finanziari verso istituti di credito - non corrente</b>	<b>273.512</b>	<b>390.398</b>
Debiti verso banche per anticipi e scoperti bancari	1.511.458	1.504.888
Mutui - quota a breve termine	387.469	502.170
Altri debiti verso banche	557.407	197.892
<b>Debiti finanziari verso istituti di credito - corrente</b>	<b>2.456.334</b>	<b>2.204.950</b>
<b>Totale</b>	<b>2.729.846</b>	<b>2.595.348</b>

Le caratteristiche dei mutui e finanziamenti in essere al 31 dicembre 2018 sono sintetizzate nella seguente tabella:

Descrizione	Importo originario	Debito residuo al 31/12/2018	Scadenza	Tasso
Mutuo ipotecario	350.000	208.511	30/11/2026	2,20 variabile
Finanziamento chirografario	300.000	272.470	30/05/2020	2,128 variabile
Finanziamento chirografario	1.800.000	180.000	30/06/2019	3,80 variabile
Di cui:				
- quota a breve	387.469			
- quota a lungo	273.512			

A fronte dei finanziamenti in essere al 31 dicembre 2018 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.

## 16) Debiti commerciali

I debiti commerciali al 31 dicembre 2018 ammontano a Euro 11.406.276 (Euro 10.201.349 al 31 dicembre 2017).

I debiti verso fornitori sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti di 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.

## 17) Altri debiti finanziari

Gli altri debiti finanziari sono costituiti da debiti verso società finanziarie e sono dettagliati come segue:

Euro	31/12/2018	31/12/2017
Altri debiti finanziari	58.430	17.920
<b>Altri debiti finanziari - non corrente</b>	<b>58.430</b>	<b>17.920</b>
Altri debiti finanziari	11.404	8.663
<b>Altri debiti finanziari – corrente</b>	<b>11.404</b>	<b>8.663</b>
<b>Totale</b>	<b>69.834</b>	<b>26.583</b>

## 18) Debiti tributari

Al 31 dicembre 2018, i debiti tributari sono pari a Euro 198.547 (Euro 228.198 al 31 dicembre 2017) e sono dettagliati come segue:

Euro	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Ires	124.949	122.378	2.571
Irap	9.113	61.177	- 52.064
Debiti per ritenute operate alla fonte	48.950	44.643	4.307
Altri	15.535	-	15.535
<b>Totale</b>	<b>198.547</b>	<b>228.198</b>	<b>- 29.651</b>

I debiti di cui sopra sono interamente a scadenza entro 12 mesi.

## 19) Altre passività correnti e non correnti

Le altre passività correnti sono composte come segue:

Euro	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Debiti e ratei verso il personale	339.861	153.880	185.981
Debiti verso istituti previdenziali	135.154	69.690	65.464
Ratei passivi	-	-	-
Risconti passivi	-	-	-
Acconti da clienti	39.225	28.703	10.522
Altri debiti	11.390	3.216	8.174
<b>Totale</b>	<b>525.630</b>	<b>255.489</b>	<b>270.141</b>

Le altre passività non correnti sono costituite a partire dall'esercizio 2018 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 (si rimanda alla nota 10).

Euro	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Debiti per accollo TFR	514.069	-	514.069
<b>Totale</b>	<b>514.069</b>	<b>-</b>	<b>514.069</b>

## 20) Ricavi totali

Euro	2018	2017	variazione
Ricavi delle vendite	31.035.166	26.518.222	4.516.944
Variazione delle rimanenze di semilavorati e prodotti finiti	-	-	-
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-
Altri ricavi e proventi	71.383	125.675	- 54.292
<b>Totale</b>	<b>31.106.549</b>	<b>26.643.897</b>	<b>4.462.652</b>

Non si fornisce un dettaglio dei ricavi in quanto al momento non rilevante.

20

Gli altri ricavi e proventi sono composti come segue:

<b>Euro</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>variazione</b>	
Proventi immobiliari	44.400	48.300	-	3.900
Indennizzi per sinistri assicurativi	8.150	16.370	-	8.220
Plusvalenza cessione cespiti	113	6.789	-	6.676
Altri ricavi	18.720	54.216	-	35.496
<b>Totale</b>	<b>71.383</b>	<b>125.675</b>	-	<b>54.292</b>

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

## 21) Acquisti di materie prime e materiali vari

<b>Euro</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>variazione</b>
Merci gestione Hotel	173.582	110.413	63.169
Materiali di consumo	32.096	10.010	22.086
Materiale di pulizia	17.666	7.285	10.381
Cancelleria	38.513	13.425	25.088
Carburanti e lubrificanti	5.691	1.772	3.919
Beni di costo < 516,46	15.036	7.892	7.144
Acquisti vari	1.674	1.905	-231
Sconti, abbuoni, etc.	-415	-263	-152
<b>Totale</b>	<b>283.843</b>	<b>152.439</b>	<b>131.404</b>

La variazione degli acquisti di merci e materiali vari è strettamente correlata a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento dei ricavi delle vendite, di cui alla precedente nota 20.

*ole*

**22) Costi per servizi**

I costi per servizi sono dettagliati come segue:

<b>Euro</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>variazione</b>
Costi alberghi e acquisti agenzia	26.190.022	22.862.636	3.327.386
Biglietteria		1.527	-1.527
Trasporti	739	1.129	-390
Spese di pulizia/lavanderia	251.310	146.501	104.809
Servizi vari su acquisti	110.500	162.076	-51.576
Utenze varie	178.255	84.985	93.270
Indennità chilometriche	323	30.855	-30.532
Manutenzione impianti, fabbricati, etc.	34.195	13.272	20.923
Consulenze	405.433	302.569	102.864
Consulenze operative	197.500	-	197.500
Compensi amministratori e sindaci	119.716	172.194	-52.478
Pubblicità	12.206	738	11.468
Mostre e fiere	298	1.395	-1.097
Spese per automezzi	2.925	3.967	-1.042
Canoni di assistenza tecnica	2.294	2.692	-398
Spese telefoniche	62.611	57.242	5.369
Spese postali e di affrancatura	304	383	-79
Spese servizi bancari	38.688	22.572	16.116
Assicurazioni	104.588	85.782	18.806
Spese di rappresentanza	44.308	63.848	-19.540
Viaggi	76.067	82.642	-6.575
Altri servizi	60.500	66.848	-6.348
<b>Totale</b>	<b>27.892.780</b>	<b>24.165.851</b>	<b>3.726.929</b>

Per una migliore rappresentazione, si è proceduto a riclassificare nel prospetto di dettaglio relativo all'esercizio 2017 costi per complessivi Euro 161.691 da Altri Servizi a Costi per alberghi e acquisti agenzia, in quanto si tratta di costi strettamente correlati ai servizi di prenotazione.

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento dei ricavi delle vendite, di cui alla precedente nota 20.

I servizi includono compensi riconosciuti alla società di revisione, per la revisione legale dei conti, pari a Euro 17.000.

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

### 23) Costi per il personale

Euro	2018	2017	variazione
Salari e stipendi	1.219.130	772.181	446.949
Oneri sociali	353.089	240.675	112.414
Trattamento di fine rapporto	44.244	60.146	- 15.902
Altri costi	0	- 8.997	8.997
<b>Totale</b>	<b>1.616.463</b>	<b>1.064.004</b>	<b>552.459</b>

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	2018	2017	variazione
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	30	18	12
Altri	16	5	11
<b>Totale</b>	<b>47</b>	<b>24</b>	<b>23</b>

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

### 24) Ammortamenti

Gli ammortamenti dell'esercizio sono pari a Euro 124.766 (Euro 130.783 nel 2017) e sono così composti:

Euro	2018	2017	variazione
Ammortamento immobilizzazioni materiali	71.181	54.483	16.698
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	53.585	76.300	- 22.715
<b>Totale</b>	<b>124.766</b>	<b>130.783</b>	<b>- 6.017</b>

### 25) Accantonamenti e altre svalutazioni

Gli accantonamenti e le svalutazioni dell'esercizio sono pari a Euro 46.216 (Euro 153.850 nel 2017). La variazione è così composta:

<b>Euro</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>variazione</b>
Accantonamento per rischi su crediti	46.216	153.850	- 107.634
<b>Totale</b>	<b>46.216</b>	<b>153.850</b>	<b>- 107.634</b>

## 26) Altri costi operativi

Gli altri costi operativi sono pari a Euro 554.173 nel 2018 (Euro 292.356 nel 2017) e sono così dettagliati:

<b>Euro</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>variazione</b>
Affitti passivi locali	30.311	32.877	-2.566
Affitto rami d'azienda PHI Hotels	322.254	144.000	178.254
Noleggi e licenze d'uso	134.748	71.762	62.986
IMU	2.365	2.056	309
Imposte e tasse	47.660	35.175	12.485
Altri oneri di gestione	16.835	6.487	10.348
<b>Totale</b>	<b>554.173</b>	<b>292.357</b>	<b>261.816</b>

## 27) Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sono pari a Euro 193.469 nel 2018 (Euro 183.222 nel 2017) e sono così composti:

<b>Euro</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>variazione</b>
Interessi passivi verso banche	66.976	69.383	-2.407
Interessi passivi su mutui	4.298	4.743	-445
Interessi passivi su debiti v/altri finanziatori	10.168	3.010	7.158
Oneri bancari	105.695	101.015	4.680
Interessi passivi su attualizzazione TFR	5.057	5.048	9
Altri interessi passivi	1.274	23	1.251
<b>Totale</b>	<b>193.469</b>	<b>183.222</b>	<b>10.247</b>

de

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

## 28) Proventi finanziari

I proventi finanziari sono pari a Euro 25.112 al 31 dicembre 2018 (Euro 18.317 al 31 dicembre 2017) e sono così costituiti:

<b>Euro</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>variazione</b>
Altri proventi iscritti nelle immobilizzazioni	3.964	1.743	2.221
Interessi di altri crediti	21.022	16.445	4.577
Interessi su depositi bancari e postali	126	130	-4
<b>Totale</b>	<b>25.112</b>	<b>18.318</b>	<b>6.794</b>

## 29) Utili /(Perdite) derivanti da transazioni in valuta estera

Al 31 dicembre 2018 è stata rilevato un utile netto pari a Euro 706 (Perdita netta pari a Euro 3.639 nel precedente esercizio).

## 30) Imposte

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio, pari a Euro 163.699 (Euro 189.303 nel 2017) e sono così composte:

<b>Euro</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>variazione</b>
Imposte correnti - Ires	247.360	122.378	124.982
Imposte correnti - Irap	70.290	61.177	9.113
Imposte differite - Ires	-170.730	-167.532	-3.198
Imposte anticipate - Ires	13.778	161.952	-148.174
Imposte sostitutive	0	0	0
Imposte esercizi precedenti	3.000	11.328	-8.328
<b>Totale</b>	<b>163.698</b>	<b>189.303</b>	<b>-25.605</b>

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

### Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

Prospetto di riconciliazione tra onere fiscale teorico e di bilancio	2018		2017	
Risultato prima delle imposte	443.068		498.330	
Onere fiscale teorico		24% 106.336		24% 119.599
<u>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi</u>				
Interessi di mora su crediti commerciali non incassati			- 13.326	
<u>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi</u>				
Eccedenza di accantonamento rischi su crediti			5.741	
<u>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</u>				
Quote ammortamento immobilizzazioni immateriali derecognition FTA	- 56.329,00		- 56.329	
Quota costante plusvalenze rateizzate	711.376,00		711.376	
Ammortamento avviamento	- 930,00		- 930	
Reversal eccedenza deduzione IAS 19				
<u>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</u>				
Costi e spese non deducibili	107.813		143.588	
Altre variazioni in diminuzione	- 174.333		- 166.758,00	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>1.030.665</b>		<b>1.121.692</b>	
Utilizzo perdite esercizi precedenti			- 611.785	
<b>Imposte correnti sul reddito di esercizio</b>		<b>24% 247.360</b>		<b>24% 122.378</b>
<b>Imposte (anticipate) iscritte a conto economico</b>		<b>- 156.952</b>		<b>- 5.580</b>
Imposte (anticipate)	13.778		161.952	
Imposte (anticipate) imputate direttamente a Stato Patrimoniale				
<b>Imposte differite</b>	<b>- 170.730</b>		<b>- 167.532</b>	
<b>Irap dell'esercizio</b>		<b>70.290</b>		<b>61.177</b>
Imposte sostitutive		-		-
Imposte esercizi precedenti		3.000		11.328
<b>Imposte dell'esercizio</b>		<b>163.698</b>		<b>189.303</b>

### 31) Informazioni su garanzie prestate, impegni e altre passività potenziali

#### a) Fidejussioni e altre garanzie prestate

Al 31 dicembre 2018 la Società ha rilasciato le seguenti garanzie:

Tipo di garanzia	Importo
Fidejussione a favore di clienti per contratti aggiudicati con gara	1.250.000
Conto corrente vincolato a garanzia di fidi bancari e di fidejussioni	600.000
Fidejussione a favore di proprietà real estate/hotel	998.000
Fidejussione a favore di terzi operatori distribuzione	20.000

*0/0*

## Impegni per contratti di affitto

I canoni di affitto imputati a conto economico nel 2018 sono pari a Euro 352.565 (Euro 178.877 nel 2017) di cui Euro 322.254. relativi a contratti di affitto di azienda.

Di seguito si dettagliano i canoni relativi all'affitto di ramo di azienda, suddivisi per orizzonte temporale.

Scadenza	Importo
Meno di 1 anno	492.250
Tra 1 e 5 anni (31/12/2024)	2.437.577
Oltre 5 anni	2.345.423
<b>Totale</b>	<b>5.275.250</b>

### b) Impegni di acquisto

Al 31 dicembre 2018 la Società ha sottoscritto un contratto di acquisto di azienda, con decorrenza 01/02/2019, del valore complessivo di Euro 600.000, di cui 120.000 versati in acconto alla data di stipula del contratto.

### c) Passività potenziali

Il 27 dicembre 2018 l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Chieti, ha notificato alla Società un avviso di accertamento conseguente al processo verbale di constatazione del 20 maggio 2016 contenente, in sintesi i seguenti rilievi facenti riferimento al periodo di imposta 2013:

- ai fini IRES: recupero di imposta di Euro 34.726 a titolo di maggiori interessi indeducibili ex art. 96 TUIR;
- ai fini IVA: recupero di 493.885 a titolo di errata applicazione di aliquote IVA e del metodo base da base di cui all'art. 74-ter.

La Società ha affidato la tutela fiscale della fattispecie in commento a primari studi legali e tributari di livello internazionale i cui pareri convergenti – unitamente ad altri autorevoli - ci inducono a confermare la sostenibilità delle proprie ragioni così come già ampiamente rappresentate alla stessa Agenzia delle Entrate. Per altro si evidenzia che alla stessa Agenzia delle Entrate è stato rappresentato persino un chiaro errore aritmetico di calcolo che – tra l'altro – ridurrebbe in modo consistente anche il rilievo indicato. Dalle informazioni assunte la passività potenziale è valutata come possibile e non probabile.

Tuttavia la Società, attraverso uno Studio specializzato di primaria importanza internazionale, ha immediatamente presentato formale istanza per eventuale ipotesi di definizione in bonis restando comunque determinata a ricorrere al contenzioso laddove il procedimento in contraddittorio non dovesse portare a soluzioni.

In astratto, l'eventuale soccombenza definitiva in eventuali giudizi tributari determinerebbe l'impatto a conto economico e a patrimonio netto per un ammontare di Euro 528.611, oltre sanzioni accessorie e interessi.

Si aggiunga che, per quanto riguarda i rilievi relativi all'errata applicazione dell'aliquota IVA, sulla base del disposto dell'art. 60 del D.P.R. n. 633/1972, la maggiore imposta che la Società dovesse essere chiamata a pagare in via definitiva può essere oggetto di rivalsa sul cessionario della prestazione al fine di recuperare l'intero imponibile.

### 32) Rapporti con le parti correlate

Le operazioni con parti correlate, realizzate a normali condizioni di mercato tranne nei casi espressamente indicati, così come richiesto dallo IAS 24, sono evidenziate nelle tabelle che seguono, distinguendo le operazioni in essere con le società controllate da quelle effettuate con altre entità, sia soggetti giuridici che persone fisiche, definite come parti correlate della Società ai sensi del principio richiamato.

In dettaglio, le tabelle sottostanti riportano i valori patrimoniali, economici e finanziari di Xenia nei confronti delle società controllate.

Parte correlata	Crediti finanziari	Debiti finanziari	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Costi	Ricavi
Xenia International Ltd.	511.022				197.500	17.886

L'importo di euro 511.022,00 fa riferimento a un prestito infruttifero di interessi teso a finanziare lo start-up della società.

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

Parte correlata	Crediti finanziari	Debiti finanziari	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Costi	Ricavi
Xenia Balkan (Albania)				2.000	110.500	
Thot S.r.l.			362.344	36.600		

### 33) 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:

<b>Organo</b>	<b>Compenso</b>
Consiglio di amministrazione	103.950
Collegio sindacale	15.766
Società di revisione	17.000

### 34) Attività e passività finanziarie per categoria

Come richiesto dal principio contabile internazionale IFRS 7, vengono individuati gli strumenti finanziari per categoria di appartenenza delle attività e passività della Società rispetto alla classificazione presentata nella situazione patrimoniale-finanziaria:

Euro	31/12/2018	31/12/2017
<b>ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
<i>Valutate al fair value con contropartita a conto economico:</i>		
<b>Finanziamenti e crediti:</b>		
Crediti commerciali	9.667.733	8.670.200
Crediti verso società controllate	511.022	511.022
<b>Altre attività:</b>		
Altre attività finanziarie e crediti non correnti	310.526	143.780
Altre attività correnti	930.511	307.760
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2.868.491	2.287.022
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>14.288.283</b>	<b>11.919.784</b>
<b>PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		
<i>Valutate al costo ammortizzato</i>		
Debiti commerciali	11.406.726	10.201.349
Debiti verso banche e istituti finanziari e altre passività finanziarie	2.729.846	2.595.348
Altre passività correnti	1.308.080	510.279
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>15.444.652</b>	<b>13.306.976</b>

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

#### *Livelli di gerarchia del fair value*

In relazione agli strumenti finanziari rilevati nella situazione patrimoniale-finanziaria al *fair value*, l'IFRS 13 richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli

*ok*

che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Si distinguono i seguenti livelli:

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

Con riferimento agli strumenti derivati esistenti al 31 dicembre 2018:

- tutti gli strumenti finanziari valutati al *fair value* rientrano nel Livello 2 (identica situazione nel 2017);
- nel corso dell'esercizio 2018 non vi sono stati trasferimenti dal Livello 1 al Livello 2 e viceversa;
- nel corso dell'esercizio 2018 non vi sono stati trasferimenti dal Livello 3 ad altri livelli e viceversa.

Si segnala che la Società non ha emesso strumenti finanziari.

### **35) Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio**

Per i fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio si rimanda all'apposita sezione della Relazione sulla gestione.

### **36) Contributi e sovvenzioni ricevute dalla Pubblica Amministrazione**

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. 135/2018.

\*\*\*\*\*

Il Consiglio di Amministrazione propone la destinazione del risultato d'esercizio pari ad Euro 279.368 come segue:



• Copertura della perdita esercizi precedenti	€	53.408
• Destinazione a riserva straordinaria	€	225.960

\*\*\*\*\*

Il presente bilancio - composto da Situazione Patrimoniale-Finanziaria, Conto economico, Conto economico complessivo, Prospetto delle variazioni di patrimonio netto, Rendiconto finanziario e Note esplicative - rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

*Guardiagrele, 15 marzo 2019*

*Il Presidente del C.d.A.*

*Ercolino Ranieri*



Codice fiscale: 01691390692

Numero Rea: 102263

# XENIA S.P.A.

Sede in Via Gramsci n. 79 - 66016 GUARDIAGRELE (CH) Capitale sociale euro 1.200.000,00 i.v.

## RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO

al 31/12/2018

(allegata al bilancio IAS/IFRS al 31/12/2018)

### 1. PREMESSA

Xenia S.p.A. presenta la **Relazione sulla Gestione** a corredo del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018 al fine di commentare e analizzare l'andamento della gestione oltre che proporre una propria analisi e ipotesi prospettica, secondo il disposto dell'art 2428 c.c..

La Società è nella fase di implementazione del nuovo piano aziendale che dal 2016 e, quindi, successivamente alla cessione del ramo d'azienda business travel avvenuta nel 2015, ha l'obiettivo di costituire un gruppo alberghiero (hotel gestiti in proprio) e di distribuzione alberghiera (distribuzione di hotel di terzi attraverso una piattaforma tecnologica). Nell'esercizio 2018, i ricavi derivanti dalla gestione di hotel a marchio PHI e i ricavi derivanti dall'attività di distribuzione hanno registrato una decisa crescita rispetto all'esercizio precedente.

Nel corso dell'esercizio 2019 Xenia S.p.A. potrebbe pubblicare informazioni e dati relativi alle proprie attività nell'area *stakeholders* del sito [www.xeniahs.com](http://www.xeniahs.com), all'interno della quale questo documento è pubblicato integralmente.

## 2. DESCRIZIONE DEL GRUPPO

Xenia S.p.A. appartiene a un gruppo denominato **Gruppo PHI**. Essa controlla direttamente, con una partecipazione del 70%, la società di diritto inglese Xenia International Ltd.; inoltre ha una *branch* in Albania denominata Xenia Balkan Service. Le altre società del Gruppo PHI non sono partecipate da Xenia S.p.A., neanche indirettamente, e svolgono attività per il gruppo e per terzi Clienti o terze Parti. Esse sono le seguenti:

### **THOT S.r.l.**

Società di diritto italiano, sede legale: Via A. Gramsci 79, 66016 Guardiagrele (CH) - P.Iva 02432990691 Iscr.Uff.Reg. Chieti (CH) - REA: 178618 | Cap.soc.: Euro 10.000,00 i.v. Le attività della società sono: ricerca statistica, indagini di mercato, studi di fattibilità, analisi di dati demografici, sociali, economici, aziendali e finanziari, costruzione di dashboard e modelli predittivi in tutti i settori e con particolare focus sul turismo e sull'hôtellerie.

### **XENIA BALKAN Sh.p.k.**

Società di diritto albanese, sede legale: Donika Kastrioti, Pallati 14, Tirana. Le attività svolte sono inerenti ai servizi tipicamente operativi di supporto all'Hôtellerie e all'Accommodation. Inoltre, la società offre consulenza, prodotti e servizi per Agenzie di Viaggi e Tour Operator in un perimetro internazionale.

### **MEASALUS di Santa Brigida di Kildare S.r.l.**

Società di diritto italiano, sede legale: Via Antonio Gramsci 79, 66016 Guardiagrele (CH). Codice Fiscale e Partita IVA: 02600770693. Iscr. Uff.Reg. Chieti (CH) – REA: 191134. Le attività che l'azienda (non ancora attiva) si propone di svolgere sono inerenti ai servizi sanitari e alla prevenzione con annessi servizi di diagnostica e cura specialistica. Allo stato sono in itinere diverse richieste autorizzative delle quali alcune hanno già ricevuto conferma da parte dell'Ente preposto.

0/0

### 3. STORIA AZIENDALE, CONTESTO DI BUSINESS E SVILUPPO DELLE ATTIVITA'

Xenia S.p.A. (già Seneca S.p.A.), dopo aver rappresentato una significativa presenza nel settore del turismo d'affari per oltre 25 anni e aver sviluppato prodotti e servizi per gli alberghi finalizzati alla distribuzione e vendita delle camere su canali B2B e in segmenti di mercato specifici, nel 2015 ha ceduto il proprio ramo d'azienda business travel e il brand Seneca per focalizzarsi sul settore alberghiero e della distribuzione promuovendo i propri servizi in ambito nazionale ed europeo.

Negli anni 2015 e 2016, dopo una fase di organizzazione e preparazione delle nuove attività, l'Azienda ha definitivamente attivato il proprio piano di sviluppo e di crescita in due aree di business: la **distribuzione** con il brand **XENIAtoBOOK** e la costituzione di un **gruppo alberghiero** con il brand **PHI Hotels** di strutture ricettive condotte direttamente. Xenia inoltre ha conservato il proprio interesse nei confronti del segmento di servizio **crew accommodation**, un business rispetto al quale l'Azienda ha maturato una significativa specializzazione.

Xenia è quindi presente nel settore dell'hospitality con più servizi riservati alla domanda e all'offerta oltre che con una propria area di produzione diretta (rappresentata dagli alberghi condotti in proprio).

L'elemento comune caratterizzante tutti i servizi di Xenia è dato dalla personalizzazione e dal diverso approccio rispetto alla concorrenza più diffusa avendo l'azienda sempre conservato la propria linea di mission orientata a intercettare esigenze non soddisfatte dai modelli industriali standardizzati.

Le componenti tecnologiche dei servizi, irrinunciabili e in costante evoluzione, rappresentano un impegno continuo di ricerca e implementazione dell'Azienda la quale, tuttavia, riesce ad integrarle in un contesto di valore aggiunto che si esprime principalmente nell'attenzione al servizio nei confronti dei propri Clienti. Tali componenti - in parte proprie e in parte di Terzi - sono costantemente aggiornate e riorganizzate affinché risultino efficaci all'interno dei mutevoli contesti propri del settore.

Il panorama competitivo di alcuni dei servizi erogati è individuabile nell'intero ambito internazionale; è, ad esempio, il caso della distribuzione, sebbene per i primi cinque anni l'Azienda abbia deciso di concentrarsi principalmente sul territorio europeo.

La costruzione del gruppo alberghiero con il brand PHI Hotels è focalizzata - fino al 2020 - sul territorio nazionale; tuttavia, ha avuto inizio un'attività di scouting in alcune destinazioni europee come la Germania, l'Inghilterra e la Svizzera. Il progetto del brand PHI Hotels è in forte crescita. La distribuzione e la costituzione del gruppo PHI Hotels **rappresentano insieme il cardine del progetto aziendale dei prossimi anni**. Il piano aziendale di lungo periodo, infatti, punta a trasformare l'Azienda in una vera e propria **compagnia alberghiera** e di **distribuzione** dell'hôtellerie.

A questo proposito si segnalano gli alberghi parte dell'Azienda con il brand PHI Hotels ([www.phi-hotels.com](http://www.phi-hotels.com)) ad oggi (data di approvazione del Bilancio da parte dell'Assemblea):

PHI Hotel Milano - Baranzate/Milano	4 Stelle
PHI Hotel Canalgrande - Modena	4 Stelle
PHI Park Hotel Alcione - Francavilla Al Mare/Pescara	4 Stelle
PHI Hotel Hortensis - Cannara/Assisi	3 Stelle
PHI Resort Coldimolino - Gubbio	4 Stelle
PHI Hotel Astoria – Susegana (TV)	4 Stelle dal 1 aprile 2019

Il servizio di crew accommodation si conferma come un servizio ad elevata specializzazione che l'Azienda ha sviluppato ed è in grado di erogare a Clienti di medie e grandi dimensioni in Europa. È anche in corso una revisione del segmento che porterà, nel corso del 2019, a una nuova impostazione del servizio e, quindi, a un nuovo modello di valutazione dei Clienti e delle procedure, al fine di ottimizzare e migliorarne la gestione.

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

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

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

A febbraio 2019, inoltre, è stato nominato un nuovo **Organismo di Vigilanza** di tipo collegiale, composto dall'Avv. Luigi Pecorario (presidente), dal Dott. Marco Giuliani e dal Prof. Francesco De Luca (quali membri dell'ODV), professionisti esperti e particolarmente preparati per tale funzione. Il nuovo ODV ha iniziato il proprio mandato il 1° marzo 2019.

È in revisione inoltre il **Codice Etico**, con una pubblicazione della nuova versione prevista nel corso dell'esercizio 2019.

Particolare attenzione è da tempo rivolta alle nuove disposizioni in materia di **Codice della Crisi D'Impresa e dell'Insolvenza (DLgs 14/2019)** che, in parte, sin dal 16 marzo 2019 troverà specifiche applicazioni. L'Azienda, già strutturata con il proprio modello di governance e management per un'efficace capacità di controllo, ha anche aperto una nuova funzione di **Internal Auditor** da febbraio 2019, assegnando l'incarico a un manager esperto nel ruolo e in corso di certificazione C.I.A.

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

Nel 2018 è stata adeguata la **Certificazione di Qualità** alla nuova Norma UNI EN ISO 9001:2015 con l'Ente Certificatore DNV GL - Business Assurance.

Inoltre, nel corso dell'esercizio, è stata conseguita anche la **Certificazione Ambientale** UNI EN ISO 14001:2015 con l'Ente Certificatore DNV GL - Business Assurance.

È stata confermata l'attribuzione del **Rating di Legalità** Due Stelle dall'Autorità Garante



della Concorrenza e del Mercato.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta oltre che nella sede legale di Guardiagrele anche tramite le seguenti unità locali:

- Milano in Corso di Porta Nuova n. 16 fino ad aprile 2019 - successivamente gli uffici saranno operativi all'interno del PHI Hotel Milano
- Milano (Baranzate) Via Falzarego 1 presso PHI Hotel Milano
- Tirana (Albania) via Kastrioti Pallati 14 (dal 10.02.2016)
- PHI Park Hotel Alcione di Francavilla al Mare (CH)
- PHI Hotel Hortensis nell'area di Assisi (Comune di Cannara)
- PHI Hotel Canalgrande di Modena
- PHI Resort Coldimolino di Gubbio (PG)
- PHI Hotel Astoria di Susegana (TV)

La Società inoltre dispone di una sede di rappresentanza a Londra, presso la società controllata Xenia International Ltd.

#### **4. ANDAMENTO COMPLESSIVO DELLA SOCIETA'**

L'esercizio 2018 - di risultato positivo - consolida il percorso del nuovo piano aziendale iniziato nel 2016 dopo la cessione (a metà del 2015) del ramo d'azienda business travel. La conferma non attiene solo all'elemento economico ma anche a quello organizzativo e di crescita strutturale dell'intero contesto aziendale nonché al deciso orientamento verso gli obiettivi di vision sin qui espressi.

Ulteriori informazioni circa l'andamento complessivo trovano esposizione in altri punti del documento.

##### **4.1) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE E DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO.**

A marzo 2018 l'azionista di riferimento ha operato conferimenti di beni per euro 457.000,00 al fine di rafforzare il patrimonio e, in particolare il patrimonio netto tangibile (al cui incremento sono stati destinati euro 257.000).

*old*

A novembre 2018, la Società ha posto in essere una operazione straordinaria acquistando il ramo d'azienda dell'ex Hotel HL di Milano (ora PHI Hotel Milano) di cui si dirà successivamente nell'apposita sezione relativa alle operazioni straordinarie.

A fine dicembre 2018, il precedente PVC del 20 maggio 2016 dell'Agenzia delle Entrate ha dato origine a un avviso di accertamento nei confronti del quale è stata già presentata, attraverso uno dei più importanti Studi italiani del settore, formale istanza di accertamento con adesione al fine di ottenerne la definizione in bonis. Le tesi sostenute dall'Agenzia delle Entrate - del tutto respinte e a nostro avviso infondate - riguardano erronee interpretazioni per l'applicazione dell'IVA in alcune operazioni del 2013 e, per importi minori, differenti modalità di calcolo della deducibilità degli interessi passivi e oneri finanziari. Si confida nell'accoglimento delle deduzioni rappresentate con il corredo di autorevoli pareri e, quindi, in una definizione lineare del caso pur essendo decisi a ricorrere – ove costretti – alle Sedi più opportune per il riconoscimento di ogni ragione in merito.

Nel corso del 2019 uno dei Clienti principali del crew accommodation, tale da rappresentare una parte consistente del fatturato e dei ricavi specifici del segmento e in generale, ha avviato - a seguito della prossima scadenza di contratto - una specifica gara il cui nuovo corso dovrebbe avere inizio indicativamente nell'ultimo trimestre 2019. I termini della nuova commessa non sono ancora noti e non si dispone quindi di elementi utili a una valutazione delle condizioni di partecipazione; conseguentemente, non sono possibili previsioni in merito.

## 5. NUOVA ORGANIZZAZIONE

Come previsto, lo sviluppo dell'Azienda ha richiesto una revisione dell'organizzazione.

Sono state definite delle nuove funzioni come:

- Ufficio Acquisti
- Internal Auditor
- Chef Executive per le linee di ristorazione

Inoltre, sono state conferite delle procure al management per una maggiore fluidità delle

attività quotidiane.

Nel corso del 2019 è previsto l'inserimento di nuove funzioni quali:

- Risorse Umane
- Ufficio Maintenance

A novembre 2018 è stato redatto un **Succession Plan** con finalità di garantire continuità operativa anche in caso di indisponibilità dell'Imprenditore e delle Persone Chiave.

## 6. ANALISI DEI COSTI PRINCIPALI

I principali costi sono relativi al personale, alle consulenze, ai servizi e alle materie prime.

Riguardo al Personale, la crescita del livello professionale e i nuovi alberghi rilevati ne hanno incrementato sensibilmente il costo, unitamente ai relativi accessori. Tuttavia lo stesso può essere considerato nei limiti dei valori fisiologici in rapporto alla dimensione e all'attività dell'Azienda.

Le consulenze, in particolare quelle specifiche, hanno determinato un incremento notevole per via delle attività inerenti alla Privacy, al Modello 231 e alla riorganizzazione della Società. Inoltre, hanno contribuito sensibilmente a tale crescita le operazioni straordinarie e ordinarie relative agli alberghi del brand PHI Hotels.

Relativamente agli approvvigionamenti l'introduzione della funzione acquisti, che di fatto ha centralizzato l'attività, sta già producendo gli attesi e significativi miglioramenti che saranno ancora più evidenti nei prossimi mesi.

Il *commitment* al management resta sempre un punto fondamentale affinché ogni aspetto dell'elemento organizzativo tuteli l'equilibrio qualitativo ed economico anche in relazione al medio e lungo periodo.

INDICATORI	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Economicità	1,03	1,03	=
Labour cost/Ricavi caratteristici	0,047	0,04	0,70%

## 7. RISULTATO ECONOMICO 2018

L'utile operativo dell'esercizio - superiore anche alle previsioni e maturato nonostante le varie start-up alberghiere avvenute nell'esercizio - trova ragione principalmente nei due segmenti del crew accommodation e della distribuzione, con particolare evidenza quantitativa nel primo e qualitativa nel secondo.

Gli alberghi, ancora in fase di start-up, hanno registrato un sostanziale allineamento tra i vari costi di esercizio e i ricavi caratteristici, scontando l'avvio e i suoi costi non ordinari di tipo endogeno.

Nell'esercizio 2019, tutti gli hotel apporteranno uno specifico margine di contribuzione commisurato alle relative dimensioni e stagionalità.

### 7.1 ANDAMENTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Nella tabella che segue è riportato il conto economico riclassificato della Società confrontato con quello dell'esercizio precedente (in euro):

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi netti	31.035.166	26.518.222	4.516.944
Altri proventi	71.383	125.675	-54.292
Costi esterni	28.708.387	24.614.059	4.094.328
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>2.398.162</b>	<b>2.029.838</b>	<b>368.324</b>
Costo del lavoro	1.616.463	1.064.004	552.459
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>781.699</b>	<b>965.834</b>	<b>-184.135</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	170.982	284.633	-113.651
<b>Risultato Operativo</b>	<b>610.717</b>	<b>681.201</b>	<b>-70.484</b>
Proventi e oneri finanziari	-167.651	-168.543	-892
Svalutazione Partecipazione	0	3.000	-3.000
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>443.066</b>	<b>509.658</b>	<b>-66.592</b>
Imposte sul reddito	163.698	189.303	-25.605
<b>Risultato netto</b>	<b>279.368</b>	<b>320.355</b>	<b>-40.987</b>

### 7.2 PRINCIPALI DATI ECONOMICI

Nella tabella successiva sono riportati i principali indici di redditività anche a supporto di una migliore descrizione della situazione reddituale della Società ponendo a confronto

l'esercizio 2018 con quello precedente.

INDICATORI	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
ROE netto	22,00%	42,60%	-20,60%
ROE lordo	28,20%	74,20%	-46,00%
ROI (netto)	24,61%	35,60%	-10,99%
ROS	2,00%	2,60%	-0,60%

L'EBITDA del 2018 è di Euro 735.483 con conseguente Utile di Esercizio di Euro 279.368.

In particolare, l'esercizio ha beneficiato della crescita di ricavi nell'area distribuzione, di una crescita nell'area PHI Hotels e di un sostanziale mantenimento dei ricavi del crew accommodation.

## 8. PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI

Lo stato patrimoniale riclassificato della Società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente:

BILANCIO SEPARATO	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	119.384	134.089	-14.705
Immobilizzazioni materiali nette	2.050.601	1.642.844	407.757
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	831.042	677.053	153.989
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>3.001.027</b>	<b>2.453.986</b>	<b>547.041</b>
Rimanenze di magazzino	25.849	3.440	22.409
Crediti commerciali e altri	11.426.350	10.068.231	1.358.119
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>11.452.199</b>	<b>10.071.671</b>	<b>1.380.528</b>
Debiti commerciali	11.406.726	10.201.349	1.205.377
Debiti tributari	198.547	228.198	-29.651
Altre passività correnti	525.630	255.489	270.141
<b>Passività d'esercizio a breve</b>	<b>12.130.903</b>	<b>10.685.036</b>	<b>1.445.867</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>-678.704</b>	<b>-613.365</b>	<b>-65.339</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	437.261	408.927	28.334
Fondo imposte differite	168.255	344.659	-176.404
Altre passività a medio e lungo	514.069	0	514.069
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>1.119.585</b>	<b>753.586</b>	<b>365.999</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>1.716.807</b>	<b>1.087.035</b>	<b>629.772</b>
Patrimonio netto	1.271.549	752.126	519.423
Posizione finanziaria netta a breve termine	-400.753	-73.409	-327.344
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	846.011	408.318	437.693
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>1.716.807</b>	<b>1.087.035</b>	<b>629.772</b>

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della Società si riportano nella tabella

sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

INDICATORI	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Margine primario di struttura	-1.729.478	-1.701.860	-27.618
Quoziente primario di struttura	42,37%	30,65%	11,72%
Margine secondario di struttura	-277.951	-539.956	262.005
Quoziente secondario di struttura	90,74%	78,00%	12,74%

## 9. PRINCIPALI DATI FINANZIARI

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018, comparata con quella dell'esercizio precedente, è così dettagliata:

TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Depositi bancari	2.564.915	2.217.602	347.313
Denaro e altri valori in cassa	303.576	69.420	234.156
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>2.868.491</b>	<b>2.287.022</b>	<b>581.469</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-2.456.334	-2.204.950	-251.384
Quota a breve di finanziamenti	-11.404	-8.663	-2.741
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>-2.467.738</b>	<b>-2.213.613</b>	<b>-254.125</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>400.753</b>	<b>73.409</b>	<b>327.344</b>
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-273.512	-390.398	116.886
Quota a lungo di finanziamenti	-58.430	-17.920	-40.510
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>-331.942</b>	<b>-408.318</b>	<b>76.376</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>68.811</b>	<b>-334.909</b>	<b>403.720</b>

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici riferiti al bilancio dell'esercizio precedente.

INDICATORI	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Liquidità primaria	0,98	0,96	0,02
Liquidità secondaria	0,98	0,96	0,02
Indebitamento (Tot. Debiti/PN)	12,62	18,69	-6,07
Rapporto debt/equity (PFN/PN)	0,05	0,45	-0,40
Leverage	13,62	19,81	-6,19
Grado di copertura dell'attivo immobilizzato	0,89	0,99	-0,10

La gestione finanziaria complessiva, pur nei limiti della normalità, ha risentito e risente

maggiormente degli effetti dello *split payment* applicato a uno dei principali Clienti oltre che degli start-up dei vari alberghi. Tali elementi continuano a non favorire la stabilità auspicata dei flussi finanziari.

I tempi di incasso esprimono una fase di stabilità grazie anche alla crescita dei business core del nuovo piano aziendale che hanno in genere flussi positivi.

In particolare non si registrano variazioni significative dei flussi di cassa nel segmento della distribuzione; nel crew accommodation i tempi di incasso si sono estesi per ulteriori revisioni dei processi di controllo e pagamento fatture.

Con riferimento a quanto indicato, in alcuni casi si riscontra un aumento del tempo medio di pagamento con rari casi di tensione (scegliendo di interpretare in modo restrittivo la circostanza) pur non essendo saturate le linee di credito disponibili.

Lo *split payment* resta un elemento sostanziale che, per quanto possa essere gestito nei migliori termini possibili, di fatto ingenera in modo sistematico disallineamenti significativi nei flussi finanziari con determinazione di un aggravio di pratiche amministrative e costi della gestione.

Con il conferimento degli azionisti di marzo 2018 e l'utile dell'esercizio, il Patrimonio Netto della Società è pari a Euro 1.271.549 con consistenti componenti di tangibilità.

## **10. INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE**

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

### **10.1 PERSONALE**

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola e non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la Società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Nel corso dell'esercizio la Società ha effettuato investimenti in sicurezza e per il miglioramento delle condizioni operative del personale in linea con quanto previsto dalla politica aziendale.

## **10.2 AMBIENTE**

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la Società è stata dichiarata colpevole in via definitiva e non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

## **11. INVESTIMENTI**

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati solo investimenti di mantenimento.

## **12. ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO**

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2, n.1, si dà atto che l'Azienda, in collaborazione con l'Università di Bologna e con la società del gruppo Thot S.r.l., svolge la sua attività di ricerca e sviluppo che attualmente è preminentemente focalizzata su due progetti: il primo riguarda l'attività relativa all'accommodation, il secondo attiene alla realizzazione di un software per il settore della distribuzione.

Nel corso del 2018 sono stati avviati dei progetti per la realizzazione di strumenti di analisi del pricing alberghiero da utilizzare per le strutture PHI Hotels.

Tali attività assorbiranno prevalentemente risorse e consulenze nell'esercizio 2019 per circa € 180.000,00 che costituiranno il vero e proprio ambito di sviluppo. Nell'esercizio 2018 tali attività sono state completamente inserite a costo poiché relative esclusivamente a una prima fase unicamente preparatoria.

### 13. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E PARTI CORRELATE

Di seguito si evidenziano i rapporti intercorsi con l'unica società controllata da parte della capogruppo, Xenia International Ltd.

La società controllata è stata costituita a fine 2015 nel Regno Unito, in un'area geografica strategica per lo sviluppo delle divisioni di business della Distribuzione, di PHI Hotels e dell'Accommodation.

Nel corso dell'esercizio 2018 la società controllata ha iniziato le proprie attività di promozione e vendita dei servizi dopo circa 18/24 mesi di fase preparatoria e dopo l'ingresso del Socio inglese al 30%. Nelle precedenti fasi sono stati costituiti le relazioni e i contratti con i fornitori principali di tecnologia e servizi ed è stato profuso un impegno significativo per lo start-up.

Il 2018 è stato quindi il primo anno di effettiva attività con circa 35 hotel consorziati al sistema di distribuzione, che - seppur al di sotto delle attese - possono rappresentare una conferma delle buone opportunità di mercato. Inoltre, grazie all'attività di promozione e scouting, sono state valutate anche delle strutture alberghiere per il progetto PHI Hotels; una è stata ritenuta incompatibile con le caratteristiche del progetto, con altre due si ritiene siano possibili delle trattative, di cui una già aperta.

Nel corso del 2018 la Ltd. ha anche integrato nel sistema XENIAtoBOOK alcuni importanti *driver* (Channel Manager) particolarmente diffusi nel mercato anglosassone per una più agevole promozione e vendita dei servizi.

La Brexit pone certamente delle domande riguardo all'investimento fatto e alle attività in corso in UK e da UK verso l'Europa anglosassone. La nostra interpretazione del contesto aderisce a quella di coloro che considerano essere presenti in UK già dal periodo ante-Brexit un valore e non un dubbio vantaggio, con particolare riguardo a ciò che potrebbero rappresentare in futuro le difficoltà di ingresso in un mercato e in un contesto che – comunque – restano decisivi per il settore e molto difficilmente replicabili.

## **14. INFORMAZIONI RELATIVE AI RISCHI E ALLE INCERTEZZE AI SENSI DELL'ART. 2428, COMMA 2, AL PUNTO 6-BIS, DEL CODICE CIVILE**

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile, di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Più precisamente, gli obiettivi della direzione aziendale, le politiche e i criteri utilizzati per misurare, monitorare e controllare i rischi finanziari sono i seguenti:

### **14.1 RISCHIO DIMENSIONALE**

Xenia S.p.A. si colloca nel segmento delle piccole e medie imprese anche se nel proprio settore risulta essere un'azienda di media dimensione e struttura. Il rischio dimensionale è decisamente alto perché sempre più spesso vari segmenti delle aree di business in cui l'Azienda è operativa tendono ad aggregarsi e ad assumere dimensioni e capacità commerciali molto significative.

È importante, inoltre, sottolineare che le attuali dimensioni di fatturato della Società dipendono in particolare da un segmento di business - il crew accommodation - che nel corso del 2019 sarà oggetto di importanti revisioni (anche in relazione ad un'eventuale uscita di uno dei principali clienti) per le motivazioni espresse in questa relazione legate a dinamiche di tipo finanziario in particolare. Ciò potrebbe riportare l'Azienda ad un livello dimensionale, in termini di fatturato, decisamente minore nel 2020 per recuperare, però, in redditività.

### **14.2 RISCHIO COMMERCIALE**

Le difficoltà che aziende di struttura e dimensioni come Xenia possono incontrare nella definizione e costruzione di un importante ed efficace presidio commerciale sono uno degli elementi alla base del rischio commerciale.

Per fronteggiare la concorrenza, sempre più organizzata e consistente oltre che dotata di strumenti di tipo finanziario e tecnologico di ampia portata, è necessario un costante presidio del mercato e, quindi, sono necessari investimenti importanti nelle funzioni di commercializzazione e di marketing.

Xenia ha validi modelli di business e molta flessibilità; si tratta di elementi di competizione molto utili sebbene non del tutto sufficienti per un rapido ampliamento del proprio perimetro di business. La crescita aziendale è significativa ma non riesce ancora ad essere veloce come il mercato consentirebbe e con di conseguenza migliori margini e redditività.

Al momento non sembrano essere presenti circostanze tali da poter rappresentare un pericolo di obsolescenza di modelli o di servizi; al contrario, in alcuni casi potrebbero esserci delle effettive soluzioni innovative che tuttavia per il relativo peso del brand e per l'esigua possibilità di azione commerciale, spesso restano inesprese.

La Società si sforza di individuare costantemente accessi al mercato con mezzi che possano però contenere costi e investimenti per il mantenimento in equilibrio del proprio conto economico.

### **14.3 RISCHIO TECNOLOGICO**

Nell'ambito dei business della Società, grazie alla crescita del segmento alberghiero, il rischio tecnologico risulta più mitigato e prevalentemente riferibile alla distribuzione. Tuttavia nessuna attività è di fatto esente da caratterizzazioni dirette o indirette del rischio tecnologico, ragione per la quale Xenia monitora costantemente il mercato e ritiene di segnalare con opportuna evidenza questo fattore di rischio.

Tanto per la distribuzione quanto per il business alberghiero e del crew accommodation, le necessarie e continue implementazioni e i costanti adeguamenti a tecnologie e soluzioni (spesso prodotti di terze parti) richiedono investimenti e spese irrinunciabili.

In gran parte dei casi, le soluzioni tecnologiche incidono direttamente sulla capacità di generare ricavi o di migliorare l'articolato dei costi. Inevitabilmente, i player maggiori e con maggiori capacità di investimento acquisiscono posizionamenti di leadership sempre più marcati.

Al contempo va osservato come l'evoluzione continua non consente di consolidare a lungo le posizioni; ciò costituisce per la nostra Società un vantaggio derivante dall'adozione di una politica tecnologica di infrastruttura leggera e scalabile puntando sull'aggregazione di *semilavorati* capaci di costituire insieme soluzioni innovative.

### **14.4 RISCHIO FINANZIARIO**

Si intende per rischio finanziario quello principalmente relativo alla tensione che può

determinarsi nella gestione dei flussi le cui cause, nel nostro caso, possono risiedere nella difficoltà di conservare un equilibrio tra tempi di pagamento e di incasso.

Si include nel rischio finanziario anche quanto è rappresentato da rapporti e relazioni con enti finanziatori come banche, fondi, istituti di garanzia ecc. dai quali la Società può direttamente o indirettamente dipendere per linee di credito, finanziamenti, garanzie ecc.

Nel corso dell'esercizio e al momento della redazione della presente relazione sulla gestione, pur a fronte di quattro start-up alberghieri e con qualche periodo di moderata difficoltà, la Società non ha riscontrato episodi di tensione finanziaria significativa.

Con gli istituti di credito con i quali si intrattiene un rapporto di tipo continuativo, le relazioni sono ottime e collaborative.

Il rischio finanziario principale è una derivazione della gestione del crew accommodation che, tra le attività della Società, esprime il fatturato maggiore e la maggiore esigenza di cassa.

Come indicato, per uno dei principali Clienti l'applicazione dello split payment su volumi consistenti genera un ulteriore aggravio dei costi di finanza (nonché dei costi operativi e amministrativi) e accresce in modo sostanziale il disallineamento nelle provviste utili al corretto rispetto di termini di incasso e pagamento.

Ciò nonostante, grazie a una gestione attenta delle risorse disponibili e a un esercizio virtuoso di cash pooling tra i diversi business, la risposta fornita alle diverse esigenze manifestate è sempre stata robusta.

Nel corso del 2018 si è attivato uno scouting nella community dell'equity funding e del sistema bancario per valutare eventuali aperture ad operazioni (anche straordinarie) relative alla crescita nel settore alberghiero (incluso il real estate).

Con particolare riferimento allo sviluppo alberghiero, Xenia ha focalizzato l'interesse sulla valutazione delle risposte preliminari di enti terzi finanziatori (banche, fondi ecc.) anche per attività di ristrutturazione e rinnovamento delle strutture alberghiere di propria gestione.

L'Azienda risulta di indubbio interesse, pur presentando ancora elementi di fragilità reddituale allorché misurata con i parametri utilizzati, in particolare, dal mondo dell'equity.

Si ritiene che le caratteristiche proprie dell'Azienda consentano e consiglino di operare ancora con strumenti tradizionali come mutui, crediti di firma, fidi di conto corrente ecc.

DP

attraverso le banche, riservando ad eventuali fondi operazioni immobiliari di medio e lungo periodo.

Il rischio finanziario è considerato particolarmente importante poiché l'Azienda è ancora in fase di consolidamento delle proprie politiche di sviluppo. Inoltre, operando in un settore che - al momento - è da considerare a bassa marginalità, bisogna necessariamente ricorrere a strumenti commisurati a tale caratteristica.

Le risorse finanziarie sono utilizzate con oculatezza e prudenza, sempre valutando il rischio di liquidità anche in relazione a eventuali circostanze che in astratto potrebbero verificarsi. Il perdurare di contesti macroeconomici e di settore particolarmente sfavorevoli suggerisce di organizzare e strutturare le linee di finanza con soluzioni di medio e lungo termine in modo adeguato rispetto alle esigenze di sviluppo e soluzioni di finanza a breve per la gestione ordinaria dell'alberghiero. Per tali ragioni nel corso dell'esercizio 2018 sono state predisposte ipotesi di progetto di finanza che nel 2019 troveranno probabilmente applicazione proprio con i presupposti indicati.

#### **14.5 RISCHIO OPERATIVO**

Con una significativa crescita nel settore alberghiero, i rischi operativi si configurano in un contesto più ampio rispetto al passato.

La distribuzione e il crew accommodation conservano anch'essi delle aree di rischio operativo di particolare rilievo ed espongono l'Azienda ad eventi sia esogeni che endogeni e per varie categorie di potenziali circostanze negative.

I rischi operativi ai quali si è esposti sono trattati e valutati con gli opportuni approfondimenti e sono - in gran parte - gestiti con strumenti e procedure utili a mitigarne il livello.

#### **14.6 RISCHIO REPUTAZIONALE**

Il rischio reputazionale è uno dei più significativi per il settore in cui l'Azienda opera. Principalmente possono determinarsi effetti negativi dovuti a potenziali conseguenze di attività ordinarie o straordinarie che potrebbero ingenerare perdita di credibilità o percezioni non positive dell'Azienda e dei servizi proposti.

Si tratta di un rischio collegato anche alla gestione finanziaria e, per esempio, al rispetto dei termini di pagamento con i fornitori e i partner oppure alla corretta esecuzione dei servizi

contrattualizzati con i Clienti.

La Società è molto attenta ad ogni possibile elemento di rischio. In tal senso, essa opera con la massima trasparenza e vigilanza favorendo relazioni corrette e costruttive affinché - al netto di ordinarie o straordinarie circostanze che possono comunque presentarsi - ogni eventuale evento negativo possa costituire un passaggio rafforzativo dei rapporti e della fiducia.

Per quanto non priva di difetti e di qualche ovvio detrattore, la storia quasi trentennale della Società supporta e sostiene con buona tenuta l'immagine dell'Azienda sul mercato dal quale emergono comunque riconoscimenti specifici di serietà mai tradita.

Ciò nonostante tutto il contesto aziendale ha consapevolezza del fatto che la dinamicità dei business e le continue modifiche che la stessa determina richiedono un impegno perseverante e crescente nella ricerca di qualità per i nostri brand, perché si possano sempre di più stabilire e consolidare apprezzamento e riconoscimento da parte del mercato.

#### **14.7 RISCHI EMERGENTI**

I rischi emergenti sono quelli che possono essere considerati *latenti* o *nuovi* e sono di difficile identificazione, individuazione o quantificazione. Essi possono derivare da cambiamenti dei contesti di mercato, da tendenze sociali, dalla tecnologia, dalle variazioni normative ecc. Esprimono rischi emergenti anche eventuali operazioni possibili o probabili che l'Azienda potrebbe trovarsi ad attuare nel breve periodo. Per tali rischi è imprescindibile un'osservazione costante e allargata dei mercati e dei contesti nazionale e internazionale. L'Azienda alimenta un confronto costante anche con le principali associazioni di categoria e con altre fonti autorevoli o di mercato perché possa aggiornare le proprie politiche e la propria mission qualora necessario.

È di particolare importanza per il nostro settore anche un'analisi di tipo geopolitico. Di un certo rilievo è inoltre la questione inerente al cambiamento climatico, per la significativa influenza che potrebbe avere nei prossimi anni in termini di scelte e flussi turistici.

Il management è deputato anche a intercettare ogni segnale che possa essere d'interesse e aprire a considerazioni e osservazioni rispetto a piani in corso e/o all'elaborazione di quelli prospettici.

## 15. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Ad integrazione delle informazioni di cui al precedente punto 4.1 "**FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE E DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**" si riportano gli ulteriori seguenti elementi

La Società ha acquisito un nuovo contratto per PHI Hotels con un Hotel della provincia di Treviso. L'inizio delle attività è previsto per il 1 aprile 2019, con il numero delle strutture PHI Hotels che sale così a sei.

Sono stati intrapresi dei dialoghi preliminari con alcuni Fondi per delle valutazioni non impegnative riguardo a eventuali ipotesi future di finanziamento/partecipazione.

## 16. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Preliminarmente va evidenziato come importanti fattori esogeni possano rapidamente influenzare le previsioni che - pur tenendo adeguatamente conto di variabili ragionevoli - non sono in grado di considerarne in modo compiuto l'influenza.

Lo scenario geopolitico (quello europeo in particolare) e il quadro macro/micro-economico generale richiamano a una più precisa sottolineatura della definizione di *prevedibilità*, che non s'intende eludere nelle considerazioni di questo documento.

Ad avviso della Società, infatti, si tratta di un accento necessario per specificare come si sia in presenza di una sensibile contrazione delle possibilità e capacità di previsione.

Riguardo ai fattori endogeni, Xenia alimenta la propria previsione con elementi di ragionevolezza considerando gli eventi presumibili in base alla propria esperienza e conoscenza dei fatti e alle convinzioni che possono derivarne, con l'intento di salvaguardare ogni portatore d'interesse e l'Azienda stessa quale valore fondativo del contesto.

L'evoluzione prevedibile della gestione ha come principale obiettivo la crescita dei segmenti alberghiero e distribuzione. L'Azienda è decisa a costituire un gruppo alberghiero significativo nel panorama nazionale nei prossimi tre anni e poi a considerare anche alcune

destinazioni estere.

È influente quanto potrà conseguire dalle valutazioni e/o dall'esito della menzionata nuova gara di uno dei principali clienti del segmento crew accommodation in particolare dall'esercizio 2020.

Influiscono inoltre sull'evoluzione della gestione fattori esogeni come - a titolo esemplificativo - aspetti economico-congiunturali, eventi geopolitici e fattori di tipo ambientale. Tutti i business in cui la Società opera sono molto sensibili ad eventi esterni pur conservando una certa solidità di fondo.

In conclusione, l'esercizio 2019 sarà quello in cui con ogni probabilità gli effetti del nuovo piano aziendale avranno maggiore evidenza, rimodulando il peso dei segmenti di business ed evidenziando maggiormente una vision orientata alla costituzione di un gruppo alberghiero e di un punto di riferimento nella distribuzione di offerta nell'hospitality.

Guardiagrele, 15 marzo 2019

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

*Ercolino Ranieri*



## RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

Signori Soci della XENIA S.p.A.,

avendo la Società conferito incarico per la revisione legale dei conti alla KPMG S.p.A., riferiamo in merito alle nostre attività unicamente per quanto attiene agli adempimenti di cui all'art. 2429, comma 2, del codice civile.

### Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

#### 1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

*Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati*

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "*pianificazione*" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

L'attività tipica svolta dalla società riguarda la gestione di servizi crew accommodation, la gestione di hotels e l'assistenza alle strutture alberghiere con la fornitura di servizi.

L'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono in linea con le attività esercitate.

La società è dotata dell'organismo di vigilanza i cui componenti fino al 28.02.2019 sono stati gli stessi componenti del Collegio sindacale. A far data dal 1 marzo la società ha nominato un nuovo Organismo di vigilanza.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

#### *Attività svolta*

Il collegio ha periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.



I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Nell'esercizio in esame si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti amministrativi risulta adeguato alla struttura aziendale e il livello di preparazione tecnica dello stesso resta adeguato potendo vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica sono in parte mutati; l'innesto di nuove professionalità non ha generato alcun impatto negativo.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dal Presidente del Consiglio di amministrazione con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei membri del collegio sindacale presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con l'organo amministrativo: da tutto quanto sopra deriva che il Presidente del Consiglio di amministrazione ha, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto a lui imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

## 2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

La società di revisione ha rilasciato in data 28 marzo 2019 la relazione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. n. 39/2010 in cui attesta che il bilancio d'esercizio al 31.12.2018 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dal rendiconto finanziario.

Inoltre il Collegio ha atto che:

- l'organo di amministrazione ha predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- il socio unico della società ha rinunciato ai termini previsti dall'art. 2429 del codice civile.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS), come indicato dal Consiglio di amministrazione nelle note esplicative al bilancio.

In particolare, nella relazione sulla gestione e nelle note illustrative gli Amministratori hanno rispettato quanto previsto dalla vigente normativa in merito all'informativa sul sistema di gestione dei rischi e di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria;

- le note esplicative al bilancio, oltre alle indicazioni specifiche previste dalle norme in materia di redazione del bilancio d'esercizio, forniscono le informazioni ritenute opportune per rappresentare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società;
- le informazioni fornite nella relazione sulla gestione sono complete ed esaurienti, ivi comprese quelle relative ai principali eventi avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e sulla sua prevedibile evoluzione;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni.

#### *Risultato dell'esercizio sociale*

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 279.368.

### **3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018.

Guardagrele 28 marzo 2019

Il collegio sindacale

Venanzio Paciocco (Presidente)

Gabriele Bascelli (Sindaco effettivo)

Antonino Ianieri (Sindaco effettivo)





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 della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

*Agli Azionisti della  
Xenia S.p.A.*

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Xenia S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2018, del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e del rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Xenia S.p.A. al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

#### **Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Xenia S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### **Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Xenia S.p.A. per il bilancio d'esercizio**

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per

consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### ***Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi

probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

### ***Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10***

Gli Amministratori della Xenia S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Xenia S.p.A. al 31 dicembre 2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Xenia S.p.A. al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Xenia S.p.A. al 31 dicembre 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Pescara, 28 marzo 2019

KPMG S.p.A.



Alfonso Suppa  
Socio



## Xenia SpA

### VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Del 15 MARZO 2019

Il giorno 15 del mese di Marzo 2019 alle ore 17.30, presso i locali di Phi Park Hotel Alcione di Francavilla Al Mare (CH), si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Società "**Xenia Hotellerie Solution S.p.A.**", in forma abbreviata "**Xenia S.p.A.**", per discutere e deliberare in merito al seguente

#### ORDINE DEL GIORNO

- 1) Approvazione schema di Bilancio al 31.12.2018 e relativa Nota Integrativa
- 2) Relazione sulla gestione
- 3) Convocazione dell'Assemblea Ordinaria degli azionisti.
- 4) Varie ed eventuali

Assume la Presidenza della seduta il Presidente del Consiglio di Amministrazione, nonché Amministratore Delegato, Sig. Ranieri Ercolino, il quale, dopo aver invitato alle funzioni di segretario la Sig.ra Maria Di Rosato, constata e fa constatare che sono presenti i membri del Consiglio di Amministrazione nella persona di se medesimo Presidente Sig. Ranieri Ercolino, dei consiglieri Sig.ra Di Rosato Maria, Sig. Ennio Amendola, Sig. Mauro Cencioni ed il Dr. Ermando Bozza ed il Dr. Giulio Caso che sono presenti per il Collegio Sindacale il Dr. Venanzio Paciocco Presidente, il Dr. Gabriele Bascelli Sindaco e che è assente giustificato il Dr. Antonino Ianieri, che tutti i presenti si dichiarano informati sui punti all'ordine del giorno, dichiara il Consiglio validamente costituito ed idoneo a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

Prendendo la parola sul primo punto all'ordine del giorno, il Presidente illustra le risultanze del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31.12.2018, che documenta un utile di esercizio, al



netto delle imposte, di euro € 279.368,00. Il Presidente quindi, illustra ai presenti le operazioni di assestamento del bilancio commentando i dati indicati nella Nota Integrativa.

Il Consiglio procede altresì nella stesura della Relazione sulla gestione da presentare agli azionisti in assemblea unitamente al bilancio.

Il Presidente, dopo ampia discussione, invita il Consiglio a deliberare in merito allo schema di bilancio predisposto al 31/12/2018 ed alla relazione sulla gestione, nonché a sottoporre all'Assemblea degli azionisti la seguente proposta di destinazione degli utili netti conseguiti:

- Utile esercizio 2018	€	279.368,00
- Parte di utile da destinare a completamento della copertura perdite 2016	€	53.408,00
Utili residui da destinare a riserva straordinaria	€	225.960,00

Dopo ulteriore discussione il Consiglio, con voto unanime verbalmente espresso, delibera di approvare il progetto di bilancio chiuso al 31.12.2018, comprensivo di Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrative e Relazione sulla Gestione, e la proposta di destinazione dell'utile di esercizio.

Passando al terzo punto all'ordine del giorno, il Presidente propone di convocare l'Assemblea ordinaria degli azionisti per il giorno 30 Marzo 2019 alle ore 10,30, comunicando ai presenti l'intenzione, essendo anche il socio unico della Phi Srl, di rinunciare ai termini dei 15 giorni, con il seguente

#### ORDINE DEL GIORNO

- 5) Bilancio al 31.12.2018 e deliberazioni conseguenti;
- 6) Relazione sulla gestione;
- 7) Relazione del Collegio Sindacale;
- 8) Relazione della Società di Revisione;
- 9) Rinnovo della carica alla società di revisione



Dopo breve discussione, alla quale prendono parte tutti gli amministratori, il Consiglio di amministrazione all'unanimità

DELIBERA

di dare mandato al Presidente perché proceda, ai sensi di legge e statutari, a convocare l'Assemblea ordinaria degli azionisti, per il giorno 30 marzo 2019 alle ore 11,00, con il predefinito ordine del giorno.

Dopo ciò, non richiedendo alcuno la parola e null'altro essendoci da deliberare, il Presidente, ringraziando gli intervenuti, dichiara sciolta la riunione alle ore 19,00.

Delle operazioni compiute è dato atto con il presente verbale che, redatto seduta stante, viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente

( Ercolino Ranieri )

Il Segretario

( Maria Di Rosato )

**XENIA S.P.A.**

Sede in VIA GRAMSCI 79 - 66016 GUARDIAGRELE (CH) Capitale sociale Euro  
1.200.000,00 i.v.

**Verbale assemblea ordinaria**

Il giorno 30 del mese di marzo 2019, alle ore 10.30, presso la sede legale di Guardiagrele (CH), Via Gramsci n. 79, si è riunita l'Assemblea ordinaria degli azionisti della Società "**Xenia Hotellerie Solution S.p.A.**", in forma abbreviata "**Xenia S.p.A.**", debitamente convocata in questo giorno, luogo ed ora per discutere e deliberare in merito al seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

- Bilancio al 31.12.2018 ed adempimenti conseguenti;
- Relazione sulla gestione;
- Relazione del Collegio Sindacale;
- Relazione della Società di Revisione;
- Rinnovo incarico di revisione legale per il triennio 2019 – 2021;

Assume la presidenza della riunione il Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Ercolino Ranieri, il quale, dopo aver chiamato alle funzioni di segretario la Signora Maria Di Rosato, constata e fa constatare che sono presenti per il Consiglio di Amministrazione Il Presidente ed Amministratore Delegato Ercolino Ranieri il consigliere Maria Di Rosato, e che sono in collegamento telefonico con identificazione di PIN specifico, i consiglieri Giulio Caso, Mauro Cencioni ed Ennio Amendola e che è assente giustificato il consigliere Dr. Ermando Bozza, sono altresì presenti sempre in collegamento telefonico con identificazione di PIN specifico, per il collegio Sindacale il Dr. Ianieri Antonino ed Il Dr. Gabriele Bascelli, mentre è assente giustificato il Presidente del Collegio Sindacale Dr. Venanzio Paciocco, che sono presenti entrambi gli azionisti Sig. Ercolino Ranieri e Phi Srl,

legalmente rappresentata dal Sig. Ercolino Ranieri, i quali rappresentano in proprio l'intero capitale sociale, che tutti gli intervenuti si dichiarano informati sui punti all'ordine del giorno, dichiara l'assemblea validamente costituita ed idonea a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.



Prendendo la parola sul primo punto all'ordine del giorno il Presidente Sig. Ercolino Ranieri illustra i dati contabili del Bilancio chiuso al 31/12/2018 con le specifiche informazioni riportate nella Nota Integrativa, Bilancio che, allegato in calce al presente verbale sotto la lettera "A", ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Inoltre, il Sig. Ranieri espone i contenuti della Relazione sulla gestione, allegato B del presente verbale, evidenziando gli ulteriori sviluppi dell'attività aziendale ed i fatti di rilievo intervenuti nell'esercizio 2018.

Si procede anche alla lettura della Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio oggetto di approvazione dell'assemblea, relazione che si allega sotto la lettera C, e la relazione della società di Revisione KPMG SpA, che si allega sotto la lettera D.

Dopo ampia discussione, alla quale prendono parte tutti i presenti, l'assemblea con voto unanime verbalmente espresso delibera:

- 1) di approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 con un utile netto di Euro 279.368 e la Relazione sulla gestione;
- 2) di approvare la proposta di destinazione dell'utile netto dell'esercizio 2018 come segue:

- Accantonamento a copertura perdite anno 2016	€	53.408
- Accantonamento a riserva straordinaria	€	225.960

Proseguendo sull'altro punto all'ordine del giorno, il Presidente fa presente che è scaduto il termine triennale di incarico di revisione legale alla società KPMG SpA e pertanto, ai sensi di legge e di statuto, invita l'assemblea a deliberare in merito.

Su indicazione del Collegio Sindacale, il quale suggerisce  
approfondimento dei preventivi ricevuti, che richiedono maggior tempo per  
la loro valutazione, il Presidente prendendo atto di tale richiesta propone di  
riconvocare una successiva Assemblea per deliberare in merito  
all'affidamento dell'incarico alla società di revisione entro i termini della  
scadenza formale di quello in corso alla KPMG.

L'assemblea, preso atto di quanto esposto, dopo breve discussione, con  
voto unanime verbalmente espresso, delibera di convocare una successiva  
Assemblea per affidare l'incarico di revisione legale per il prossimo triennio.  
Dopo ciò, non richiedendo alcuno la parola e null'altro essendovi da  
deliberare, il Presidente, ringraziando gli intervenuti, dichiara sciolta la  
riunione alle ore 11,00 previa stesura, lettura ed unanime approvazione del  
presente verbale.

Il Segretario  
Maria Di Rosato

Il Presidente  
Ercolino Ranieri



N. PRA/13337/2019/CCHAUTO

CHIETI, 01/04/2019

RICEVUTA DELL'AVVENUTA PRESENTAZIONE VIA TELEMATICA ALL'UFFICIO  
REGISTRO IMPRESE CHIETI PESCARA  
DEI SEGUENTI ATTI E DOMANDE:

RELATIVAMENTE ALL'IMPRESA:  
XENIA HOTELLERIE SOLUTION S.P.A.

FORMA GIURIDICA: SOCIETA' PER AZIONI  
CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE: 01691390692  
DEL REGISTRO IMPRESE CHIETI PESCARA

SIGLA PROVINCIA E N. REA: CH-102263

ELENCO DEGLI ATTI PRESENTATI:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1) 711 BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO                    | DT.ATTO: 31/12/2018 |
| 2) 508 COMUNICAZIONE ELENCO SOCI<br>CONFERMA ELENCO SOCI | DT.ATTO: 30/03/2019 |

ELENCO DEI MODELLI PRESENTATI:

B DEPOSITO DI BILANCI D'ESERCIZIO ED ELENCO DEI SOCI  
S ELENCO SOCI E TITOLARI DI DIRITTI SU AZIONI O QUOTE SOCIALI

DATA DOMANDA: 01/04/2019 DATA PROTOCOLLO: 01/04/2019

INDIRIZZO DI RIFERIMENTO: CARAVATI-FILIPPO-TELEMACO@CARAVATIPAGANI.

Estremi di firma digitale

N. PRA/13337/2019/CCHAUTO

CHIETI, 01/04/2019

VOCE PAG.	MODALITA' PAG.	IMPORTO	DATA/ORA
DIRITTI DI SEGRETERIA	CASSA AUTOMATICA	**62,70**	01/04/2019 11:50:48
IMPOSTA DI BOLLO	CASSA AUTOMATICA	**65,00**	01/04/2019 11:50:48

RISULTANTI ESATTI PER:

BOLLI		**65,00**	CASSA AUTOMATICA
DIRITTI		**62,70**	CASSA AUTOMATICA
TOTALE	EURO	**127,70**	

\*\*\* Pagamento effettuato in Euro \*\*\*

FIRMA DELL'ADDETTO  
PROTOCOLLAZIONE AUTOMATICA

Data e ora di protocollo: 01/04/2019 11:50:48

Data e ora di stampa della presente ricevuta: 01/04/2019 11:51:41