



XENIA S.P.A.
BILANCIO
2019

XENIA S.P.A.

Sede:

Via Gramsci, 79 - 66016
GUARDIAGRELE (CH)

Capitale sociale euro 1.200.000,00 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2019

Prospetti contabili

Situazione patrimoniale-finanziaria	1
Conto economico	3
Conto economico complessivo	3
Rendiconto finanziario	4
Prospetto delle variazioni di Patrimonio netto	5

Note esplicative al bilancio di esercizio al 31/12/2019

Premessa	6
Specifico richiamo all'emergenza Coronavirus-COVID 19	6
Altri fatti di rilievo	7
Principi contabili	8

Situazione patrimoniale-finanziaria

Immobilizzazioni materiali	30
Avviamento	31
Altre immobilizzazioni immateriali	31
Partecipazioni	31
Crediti verso controllate	32
Imposte differite attive e passive	32
Altre attività non correnti	32
Rimanenze	32
Crediti commerciali	33
Crediti tributari	34
Altre attività correnti	34
Disponibilità liquide	35
Patrimonio netto	36
Fondo Trattamento di fine rapporto	37
Debiti finanziari verso istituti di credito - corrente e non corrente	37
Debiti finanziari per affitti di ramo d'azienda IFRS16	38
Debiti commerciali	39
Altri debiti finanziari	39
Debiti tributari	39
Altre passività correnti e non correnti	40

Conto economico

Ricavi	41
Acquisti di materie prime e materiali vari	41
Costi per servizi	42
Costi per il personale	43
Ammortamenti	43
Accantonamenti e altre valutazioni	43
Altri costi operativi	44
Oneri finanziari	44
Proventi finanziari	44
Utili /(Perdite) derivanti da transazioni in valuta estera	45
Imposte	45
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico	46
Informazioni su garanzie prestate, impegni e altre passività potenziali	47
Rapporti con le parti correlate	47
Compensi degli amministratori, del collegio sindacale e della Società di revisione	48
Attività e passività finanziarie per categoria	48
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	49
Contributi e sovvenzioni ricevute dalla Pubblica Amministrazione	49

Allegati

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2019	
Relazione del Collegio sindacale ai sensi dell'art. 2429 del Codice civile	
Relazione della Società di revisione	
Verbale Assemblea ordinaria di Xenia S.p.A.	

XENIA S.P.A.

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

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2019

SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

ATTIVITÀ	Note	31/12/2019	31/12/2018
Immobilizzazioni Materiali	1	8.604.385	2.050.601
Diritti d'uso su Locazioni di rami d'azienda IFRS 16	1	5.342.929	-
Avviamento	2	400.000	-
Altre Immobilizzazioni Immateriali	3	139.810	119.384
Partecipazioni	4	1.209	1.209
Crediti verso controllate	5	511.022	511.022
Imposte differite attive	6	10.722	8.285
Altre attività non correnti	7	227.628	310.526
Totale Attività non correnti		15.237.705	3.001.027
Rimanenze	8	59.128	25.849
Crediti commerciali	9	11.780.625	9.667.733
Crediti tributari	10	1.172.460	828.106
Altre attività correnti	11	608.423	930.511
Disponibilità liquide	12	4.024.121	2.868.491
Totale Attività correnti		17.644.757	14.320.690
TOTALE ATTIVITA'		32.882.462	17.321.717



PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	Note	31/12/2019	31/12/2018
Patrimonio netto			
Capitale sociale		1.200.000	1.200.000
Riserva legale		378.450	378.450
Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti		-113.606	-74.519
Riserva FTA (IAS/IFRS)		-1.282.468	-1.282.468
Altre riserve		1.050.085	770.718
Utile (Perdita) d'esercizio		86.978	279.368
Patrimonio Netto	13	1.319.439	1.271.549
Passività non correnti			
Fondo Trattamento di fine rapporto	14	576.432	437.261
Debiti finanziari verso istituti di credito	15	1.321.987	273.512
Debiti finanziari per rent to buy	16	5.641.146	-
Debiti finanziari per affitti di ramo d'azienda IFRS16	16	4.062.273	-
Altri debiti finanziari	18	411.950	58.430
Imposte differite passive	6	-	168.255
Altre passività non correnti	20	500.117	514.069
Totale Passività non correnti		12.513.905	1.451.527
Passività correnti			
Debiti commerciali	17	14.445.415	11.406.726
Debiti verso istituti di credito	15	2.562.660	2.456.334
Debiti finanziari per rent to buy	16	91.737	-
Debiti finanziari per affitti di ramo d'azienda IFRS16	16	605.898	-
Altri debiti finanziari	18	8.279	11.404
Debiti tributari	19	566.153	198.547
Altre passività correnti	20	768.976	525.630
Totale Passività correnti		19.049.118	14.598.641
TOTALE PASSIVITA'		32.882.462	17.321.717

CONTO ECONOMICO E CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

CONTO ECONOMICO	Note	2019	2018
Ricavi delle vendite		39.334.034	31.035.166
Variazione delle rimanenze di semilavorati e prodotti finiti		-	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		-	-
Altri ricavi e proventi operativi		442.041	71.383
Ricavi totali	21	39.776.075	31.106.549
Acquisti di materie prime e materiali vari	22	653.625	283.843
Variazione delle rimanenze di materie prime	8	-59.128	-22.409
Costi per servizi	23	34.195.383	27.892.780
Costi per il personale	24	3.230.688	1.616.463
Ammortamenti	25	828.164	124.766
Accantonamenti e altre svalutazioni	26	173.367	46.216
Altri costi operativi	27	344.093	554.173
Costi operativi		39.366.192	30.495.832
Risultato operativo		409.883	610.717
Oneri finanziari	28	-342.560	-193.469
Proventi finanziari	29	616.502	25.112
Utili/perdite derivanti da transazioni in valuta estera	30	666	706
Risultato prima delle imposte		684.491	443.066
Imposte	31	597.513	163.698
Utile (perdita) d'esercizio		86.978	279.368

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	Note	2019	2018
Utile (perdita) d'esercizio		86.978	279.368
Componenti che non saranno successivamente riclassificate a conto economico:			
Utili/perdite attuariali su piani a benefici definiti al netto	13, 14	-39.087	-23.642
Effetto fiscale		12.343	5.674
Riserva conversione cambi branch (Albania)		1.322	717
Componenti che saranno successivamente riclassificate a conto economico:			
Componenti del conto economico complessivo		-25.422	-17.251
Risultato d'esercizio complessivo		61.556	262.117



RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO	2019	2018
Flusso monetario dell'attività operativa		
Utile (perdita) d'esercizio	86.978	279.368
Ammortamenti:	828.164	124.766
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali</i>	762.011	71.181
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali</i>	66.153	53.585
Accantonamenti:	279.171	-
<i>Incremento (decremento) accantonamenti per fondo sv. cred.</i>	279.171	-
<i>Svalutazione partecipazioni</i>	-	-
Proventi finanziari	-616.502	-25.112
Plusvalenze (minusvalenze) da cessione cespiti	-	-113
Imposte sul reddito (escluse imposte anticipate/differite)	656.708	320.650
Oneri finanziari	342.560	193.469
Variazione delle imposte differite attive	-2.437	12.757
Variazione delle imposte differite passive	-168.255	-176.404
Subtotale flusso monetario dell'attività operativa	1.406.387	729.381
Variazione dei crediti commerciali	-2.392.066	-997.533
Variazione delle rimanenze	-33.278	-22.409
Variazione nei debiti commerciali	3.038.688	1.205.377
Variazione nei crediti diversi	60.632	-527.332
Variazione nei debiti diversi	-59.707	433.909
Variazione nel Fondo TFR	139.171	28.334
Totale flusso dell'attività operativa	2.159.827	849.727
(Oneri) proventi finanziari (pagati) incassati	273.942	-168.357
Imposte (pagate) incassate	-	-
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN	-	-
Flusso netto dell'attività operativa	2.433.769	681.370
Flusso monetario derivante dall'attività di investimento		
Acquisizione di immobilizzazioni materiali	-193.762	-518.360
Acquisizione di immobilizzazioni materiali in Rent to buy	-6.521.522	-
Incrementi immobilizzazioni materiali per IFRS 16	-5.943.441	-
Acquisizione di brevetti marchi e altre immobilizzazioni immateriali	-486.579	-38.880
Vendita di immobilizzazioni materiali	-	39.535
Variazione nelle partecipazioni	-	-
Variazione nelle altre attività finanziarie	-	-
Totale flusso derivante dall'attività di investimento	-13.145.304	-517.705
Flusso monetario derivante dall'attività di finanziamento		
Accensione (rimborsi) debiti verso banche	1.154.801	134.498
Accensione (rimborsi) altri finanziamenti	350.395	43.251
Accensione (rimborsi) debiti Rent to buy	5.732.883	-
Accensione (rimborsi) debiti finanziario per IFRS16	4.668.171	-
Incremento (riduzione) mezzi propri	-39.085	240.055
Totale flusso derivante dall'attività di finanziamento	11.867.164	417.804
Variazione delle disponibilità liquide e dei mezzi equivalenti	1.155.629	581.469
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziale	2.868.491	2.287.022
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finale	4.024.121	2.868.491

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 DI ESERCIZIO AL 31/12/2019

PREMESSA

Xenia S.p.A. è attiva dal 1992 (inizialmente e fino al 2015 con la denominazione di Seneca S.p.A.) ed è un player riconosciuto nel mercato dei servizi professionali e turistici.

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); una Ltd. controllata a **Londra** e oltre che 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).

Il presente bilancio è stato predisposto dal Consiglio di Amministrazione che lo ha approvato in data 08 aprile 2020.

Nel corso dell'esercizio 2020 Xenia potrebbe pubblicare informazioni e dati relativi alle proprie attività nell'area "**Governance**" del sito www.xeniahs.com, al cui interno il presente documento è pubblicato integralmente.

SPECIFICO RICHIAMO ALL'EMERGENZA CORONAVIRUS-COVID 19

L'Emergenza Coronavirus-COVID 19 iniziata il 22 febbraio 2020 e tutt'ora in corso ha interessato i settori in cui Xenia S.p.A. opera. Il Turismo è senz'altro una delle attività che ha subito i danni maggiori da questa emergenza. La società - nelle prime due settimane di emergenza - ha rielaborato piani aziendali, previsioni e budget per il breve e medio periodo. Sono state operate

scelte finalizzate alla continuità aziendale ed alla predisposizione a nuove dinamiche future dei propri business.

Stante le situazioni alla data della presentazione e dell'approvazione del presente bilancio, le nostre previsioni, elaborate con il criterio della prudenza, stimano un periodo di contrazione dei business al quale seguirà una ripresa nel medio/lungo termine. Tali assunti, in ogni caso, non compromettono la continuità aziendale e consentono alla società di porre in essere piani per nuove prospettive di business.

Eventuali successive evoluzioni dell'Emergenza che dovessero influenzare o modificare piani e previsioni, ove necessario, saranno pubblicate sul sito internet della società nell'area "Governance".

ALTRI FATTI DI RILIEVO

Lo scorso ottobre 2019, la società ha sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate un accordo a seguito del contenzioso relativo all'avviso di accertamento del 27 dicembre 2018 inerente IRES e IVA, periodo d'imposta 2013, il quale ha comportato un onere straordinario complessivo di Euro 434.100.



PRINCIPI CONTABILI

Il bilancio di Xenia al 31 dicembre 2019 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-finanziaria è presentata a sezioni contrapposte con separata indicazione delle attività, delle passività e del patrimonio netto. A loro volta, le attività e le passività sono espone, sulla base della loro classificazione, in correnti, non correnti e destinate alla vendita.

- Le componenti dell'utile/della perdita dell'esercizio sono presentate in un conto economico, redatto in forma scalare per natura, in quanto tale impostazione fornisce informazioni attendibili e più rilevanti per la Società rispetto alla classificazione per destinazione, esposto immediatamente prima del prospetto di conto economico complessivo.
- Il conto economico complessivo viene presentato con un prospetto separato e, partendo dal risultato d'esercizio, evidenzia le altre componenti previste dallo IAS 1.
- Il prospetto delle variazioni delle poste 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.**

C. PRINCIPI CONTABILI DI RECENTE EMANAZIONE

Nuovi principi contabili, interpretazioni e modifiche adottati dalla Società

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

- 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 ad 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. Sulla base delle analisi svolte, l'applicazione dei principi contenuti in tale Documento non ha un impatto significativo sugli importi iscritti a bilancio.

- Documento "**Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)**", pubblicato dallo IASB il 7 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. Sulla base delle analisi svolte, l'applicazione dei principi contenuti in tale Documento non ha impatti sugli importi iscritti a bilancio.

- 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 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.

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 principio si applica a partire dal 1° gennaio 2019, ed ha avuto un impatto materiale sul Bilancio della Società, in quanto l'attività Alberghiera è svolta in gran parte attraverso contratti di affitto di azienda. In passato tali contratti non erano considerati leasing ai sensi dello IAS 17.

La Società ha applicato l'IFRS 16 con il metodo cd. Cumulativo, non rilevando alcuna differenza da FTA, in quanto ha rilevato la passività del leasing alla data del 1° gennaio 2019, determinata

in misura pari al valore attuale dei restanti pagamenti dovuti per il leasing, ^dattualizzati utilizzando il tasso 1,2%. Il Right of use (Rou) è stato quantificato in misura pari alla passività rilevata. Si segnala in particolare che la Società ha ritenuto applicabile l'IFRS 16 anche ai contratti di affitto di ramo d'azienda, nonostante non vi siano chiarimenti ufficiali sul punto. Sulla base delle informazioni disponibili, la Società ha attualizzato i flussi di cassa futuri considerando la data di scadenza ragionevole del contratto, che in alcuni casi è differente dalla data di scadenza effettiva. I contratti a cui è stato applicato l'IFRS 16 sono i contratti di affitto di azienda alberghiera siti in Coldimolino, Canalgrande, Francavilla, Cannara e Susegana. Di questi, solo Canalgrande, Francavilla e Cannara erano già in essere al 1° gennaio 2019.

La società, come previsto dal nuovo principio, non ha applicato l'IFRS 16 nel caso di contratti che hanno ad oggetto "low-value assets" e nel caso di leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi.

La transizione all'IFRS 16 ha introdotto alcuni elementi di giudizio professionale e l'utilizzo di assunzioni e di stime in relazione alla durata del leasing ed alla definizione del tasso di finanziamento marginale, come sopra indicato

L'applicazione del principio contabile IFRS 16 evidenzia impatti rilevanti sia sulla rappresentazione contabile della voce Attività non correnti che sull'indebitamento finanziario in quanto la Società per svolgere la sua attività si avvale di strutture alberghiere condotte attraverso contratti di affitto di ramo d'azienda.

Ai soli fini illustrativi nella tabella alla pagina seguente sono riepilogati gli effetti derivanti dall'applicazione del nuovo principio IFRS 16:

Aut

PROSPETTO ILLUSTRATIVO SUGLI EFFETTI IFRS 16

Attività	31/12/2018	31/12/2019 ante IFRS 16	Effetti IFRS 16	31/12/2019 post IFRS 16
Immobilizzazioni Materiali	2.050.601	8.604.385		8.604.385
Diritti d'uso su Locazioni di rami d'azienda IFRS 16			5.342.929	5.342.929
Avviamento	-	400.000		400.000
Altre Immobilizzazioni Immateriali	119.384	139.810		139.810
Partecipazioni	1.209	1.209		1.209
Crediti verso controllate	511.022	511.022		511.022
Imposte differite attive	8.285	10.722		10.722
Altre attività non correnti	310.526	227.628		227.628
Totale attività non correnti	3.001.027	9.894.776	5.342.929	15.237.705
Rimanenze	25.849	59.128		59.128
Crediti commerciali	9.667.733	11.780.625		11.780.625
Crediti finanziari verso controllanti	-	-		-
Crediti tributari	828.106	1.172.460		1.172.460
Altre attività correnti	930.511	1.306.198	-697.775	608.423
Disponibilità liquide	2.868.491	4.024.121		4.024.121
Totale Attività correnti	14.320.690	18.342.532	-697.775	17.644.757
Totale Attività correnti	14.320.690	18.342.532	-697.775	17.644.757
TOTALE ATTIVITA'	17.321.717	28.237.308	4.645.154	32.882.462

Patrimonio netto e passività	31/12/2018	31/12/2019 ante IFRS 16	Effetti IFRS 16	31/12/2019 post IFRS 16
Patrimonio netto				
Capitale sociale	1.200.000	1.200.000		1.200.000
Riserva legale	378.450	378.450		378.450
Riserva Utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	-74.519	-113.606		-113.606
Altre riserve	-511.750	-232.383		-232.383
Utile (Perdita) d'esercizio	279.368	109.995	-23.017	86.978
PATRIMONIO NETTO	1.271.549	1.342.456	-23.017	1.319.439
Passività non correnti				
Fondo Trattamento di fine rapporto	437.261	576.432		576.432
Debiti finanziari verso istituti di credito	273.513	1.321.987		1.321.987
Debiti finanziari per rent to buy	-	5.641.146		5.641.146
Debiti finanziari per affitti di ramo d'azienda IFRS16	-	-	4.062.273	4.062.273
Altri debiti finanziari	58.430	411.950		411.950
Imposte differite passive	168.255	-		-
Altre passività non correnti	514.069	500.117		500.117
Totale Passività non correnti	1.451.527	8.451.632	4.062.273	12.513.905
Passività correnti				
Debiti commerciali	11.406.726	14.445.415		14.445.415
Debiti verso istituti di credito	2.456.334	2.512.660		2.512.660
Debiti finanziari per rent to buy	-	91.737		91.737
Debiti finanziari per affitti di ramo d'azienda IFRS16	-	-	605.898	605.898
Altri debiti finanziari	11.404	8.279		8.279
Debiti tributari	198.547	566.153		566.153
Altre passività correnti	525.630	768.976		768.976
Totale passività correnti	14.598.641	18.443.220	605.898	18.049.118
TOTALE PASSIVITA'	17.321.717	28.237.308	4.645.154	32.882.462

PROSPETTO ILLUSTRATIVO SUGLI EFFETTI IFRS 16

Conto economico	2018	2019 ante IFRS 16	Effetti IFRS 16	2019 post IFRS 16
Ricavi delle vendite	31.035.166	39.334.034		39.334.034
Variazione delle rimanenze di semilavorati e prodotti finiti	-	-		-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-		-
Altri ricavi e proventi operativi	71.383	442.041		442.041
Ricavi totali	31.106.549	39.776.075		39.776.075
Acquisti di materie prime e materiali vari	283.843	663.339	-9.714	653.625
Variazione delle rimanenze di materie prime	-22.409	-59.128		-59.128
Costi per servizi	27.892.780	34.200.108	-4.725	34.195.383
Costi per il personale	1.616.463	3.230.688		3.230.688
Ammortamenti	124.766	227.653	600.511	828.164
Accantonamenti e altre svalutazioni	46.216	173.367		173.367
Altri costi operativi	554.173	962.749	-618.656	344.093
Costi operativi	30.495.833	39.398.776	-32.584	39.366.192
Risultato operativo	610.716	377.299	32.584	409.883
Oneri finanziari	-193.469	-286.958	-55.603	-342.560
Proventi finanziari	25.112	616.502		616.502
Utili/perdite derivanti da transazioni in valuta estera	705	666		666
Svalutazione Partecipazione	-	-		-
Risultato prima delle imposte	443.066	707.508	-23.017	684.491
Imposte	163.697	597.513		597.513
Utile (perdita) d'esercizio	279.368	109.995	-23.017	86.978

Si segnala che al 31 dicembre 2019 il valore contabile delle attività relative al diritto d'uso delle attività in locazione è pari a Euro 5.343 mila (in prevalenza immobili, al loro della riclassifica dei risconti attivi), con ammortamenti pari a Euro 601 mila.

La contabilizzazione del diritto d'uso sui contratti di affitto di ramo d'azienda ha comportato la rilevazione del corrispondente debito finanziario per l'importo di Euro 4.668 mila.

L'applicazione dell'IFRS 16 ha comportato un effetto negativo sul Conto Economico pari ad Euro 23 mila, scaturito principalmente dallo storno dei canoni di affitto (Euro 618 mila) e dal addebito degli ammortamenti sul ROU (Euro 600 mila) e dalla contabilizzazione degli oneri finanziari (Euro 56 mila); mentre sull'EBITA l'effetto positivo è stato di circa Euro 33 mila.

- 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. Sulla base delle analisi svolte, l'applicazione dei principi contenuti in tale Documento non ha un impatto significativo sugli importi iscritti a bilancio.

- 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. Sulla base delle analisi svolte, l'applicazione dei principi contenuti in tale Documento non ha un impatto significativo sugli importi iscritti a bilancio.
- Emendamento allo **IAS 28 "Long-term Interests in Associates and Joint Ventures"** (pubblicato il 12 ottobre 2017 e omologato in data 11 febbraio 2019). 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 alcun effetto sul bilancio d'esercizio dall'adozione di queste modifiche.

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 2019.

- Emendamento all'**IFRS 9 "Financial Instruments"** (omologato in data 16 gennaio 2020). Tale emendamento chiarisce che un'operazione di copertura è direttamente interessata dalla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse solo se la riforma genera incertezze in merito a quanto segue:
 - L'indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse (definito contrattualmente o non contrattualmente) designato come rischio coperto;
 - La tempistica o l'importo dei flussi finanziari correlati agli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse dell'elemento coperto o dello strumento di copertura.



Con l'espressione "riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse" ci si riferisce alla riforma, che riguarda l'intero mercato, di un indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse, inclusa la sostituzione di un indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse con un tasso di riferimento alternativo.

L'emendamento si applica dal 1° gennaio 2020. La Società non si attende un effetto significativo sul bilancio d'esercizio dall'adozione di queste modifiche.

- Emendamento allo **IAS 39 "Financial Instruments"** (omologato in data 16 gennaio 2020). Tale emendamento chiarisce che un'operazione programmata deve essere altamente probabile e l'impresa deve quindi presumere che l'indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse su cui si basano i flussi finanziari coperti (definito contrattualmente o non contrattualmente) non sia modificato a seguito della riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse. La modifica si applica dal 1° gennaio 2020. La Società sta valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio d'esercizio.
- Emendamento all'**IFRS 7 "Financial Instruments: Disclosures"** (omologato in data 16 gennaio 2020). Tale emendamento chiarisce che, in caso di incertezza derivante dalla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse, per le relazioni di copertura alle quali sono applicate le deroghe di cui all'IFRS 9 o allo IAS 39, l'impresa deve indicare:
 - Gli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse significativi ai quali sono esposte le relazioni di copertura dell'entità;
 - La misura dell'esposizione al rischio che l'entità gestisce che è direttamente interessata dalla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse;
 - Il modo in cui l'entità gestisce il processo di transazione a tassi di riferimento alternativi;
 - La descrizione delle valutazioni o delle ipotesi significative formulate dall'impresa nell'applicare le deroghe prescritte (per esempio, le valutazioni o le ipotesi in merito al momento in cui non sussiste più l'incertezza derivante dalla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse per quanto concerne la tempistica e l'importo dei flussi finanziari correlati agli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse);
 - L'importo nominale degli strumenti di copertura in tali relazioni di copertura.



L'emendamento si applica dal 1° gennaio 2020. La Società sta valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio d'esercizio.

- **Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards** (pubblicato il 29 marzo 2018 e omologato il 6 dicembre 2019). Lo scopo di questo *Exposure Draft* è di aggiornare i riferimenti e le citazioni della versione esistente del *Conceptual Framework*. Inoltre, lo IASB rimuove alcune note a piè di pagina che fanno riferimento alle modifiche apportate nel 2010. Le modifiche si applicano dal 1° gennaio 2020. 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.

- Documento "**Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture (Amendments to IFRS 10 and IAS 28)**" pubblicato dallo IASB l'11 settembre 2014, ha l'obiettivo di chiarire il trattamento contabile, sia nel caso di perdita del controllo di una controllata (regolata dall'IFRS 10) che nel caso di *downstream transactions* regolato dallo IAS 28, a seconda che l'oggetto della transazione sia (o non sia) un business, come definito da IFRS 3. Se l'oggetto della transazione è un *business*, allora l'utile deve essere rilevato per intero in entrambi i casi mentre, se l'oggetto della transazione non è un *business*, allora l'utile deve essere rilevato, in entrambi i casi, solo per la quota relativa alle interessenze dei terzi.
- Principio IFRS 14 "**Regulatory Deferral accounts**" pubblicato dallo IASB il 31 gennaio 2014. Il principio consente solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta di continuare a rilevare gli importi relativi alla *rate regulation* secondo i precedenti principi contabili adottati. Al fine di migliorare la comparabilità con le entità che già applicano gli IFRS e che non rilevano tali importi, lo standard richiede che l'effetto della *rate regulation* debba essere presentato separatamente dalle altre voci.
- Documento "**Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendments to IAS 1)**" pubblicato dallo IASB il 24 gennaio 2020 con l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività tra quelli a breve o lungo termine.



- Documento **“Definition of a Business (Amendments to IFRS 3)”** pubblicato dallo IASB il 22 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.
- 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° gennaio 2020.
- Modifiche all’**IFRS 17 “Insurance contracts”** pubblicate in consultazione nell’*Exposure Draft* a giugno 2019 con la finalità di ridurre i costi di adeguamento e semplificare la procedura per la pubblicazione dei risultati ottenuti attraverso l’applicazione dello standard, ma senza che tali emendamenti proposti modificassero l’utilità delle informazioni per gli investitori. Le modifiche si applicano dal 1° gennaio 2021.

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

D. CRITERI DI VALUTAZIONE

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

Immobilizzazioni materiali

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

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 / 50 anni
• Fabbricati (ROU affitti rami d'azienda gestione hotel)	ragionevole durata dei contratti
• 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.

Gli immobili utilizzati a fronte di un contratto *rent to buy*, per cui la società intende esercitare l'opzione di riscatto al termine del contratto di durata decennale sono stati iscritti tra le attività immobilizzate, con conseguente rilevazione del debito finanziario.

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

Immobilizzazioni immateriali

Le attività immateriali sono costituite da elementi non monetari, identificabili e privi di consistenza

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

Gli interessi passivi sostenuti su finanziamenti destinati all'acquisizione o produzione delle immobilizzazioni immateriali sono imputati 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

L'avviamento derivante da business combinations non è ammortizzato.

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

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



avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione e fossero stati effettuati gli ammortamenti.

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, diversi da quelli cui si applica l'IFRS 16, sono imputati a conto economico in base alla competenza temporale.

Proventi e oneri finanziari

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

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

Imposte

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

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



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

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

Distribuzione di dividendi

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

Stime e assunzioni

La predisposizione dei bilanci richiede l'applicazione di principi e metodologie contabili, da parte degli Amministratori, che, in talune circostanze, trovano fondamento in difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e su assunzioni che sono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze e dei momenti nei quali queste vengono valutate. La Pandemia in corso, inoltre, determina ulteriori incertezze nelle stime e valutazioni in ordine prospettico. Tuttavia, anche in questo caso sono state utilizzati criteri prudenziali e considerate le informazioni relative a studi e proiezioni nazionali ed internazionali. In particolare le stime e le valutazioni - per quanto orientate a principi di ragionevolezza e prudenza - tengono anche conto di studi e argomentazioni proposti da terze parti qualificate o di opinione affidabile come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, Quotidiani Economici; Dati ISTAT; Informazioni e Quaderni della Cassa Depositi e Prestiti; Istituzioni Private. L'applicazione di tali stime e assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di bilancio, quali il prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria, il conto economico e il rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime e assunzioni possono differire da quelli riportati nei bilanci che rilevano gli effetti del manifestarsi dell'evento oggetto di stima, a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime.

Valutazione 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	1.824.282
Totale debito residuo tasso variabile	1.824.282

A tal riguardo, 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 continua ad implementare le procedure per la gestione del credit risk e per il monitoraggio dei relativi flussi di cassa attesi.

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

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. Il rischio è significativamente influenzato - per il prossimo futuro - dall'Emergenza Coronavirus-COVID 19.

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

Per quanto riguarda l'equilibrio del capitale circolante e, in particolare, la copertura dei debiti verso fornitori, a essa concorrono a provvedere la consistenza dei crediti commerciali e le condizioni cui sono regolati 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):



2019	0-6 mesi	7-12 mesi	1-5 anni	>5 anni	Totale
Finanziamenti bancari a breve termine	2.060.365	-	-	-	2.060.365
Mutui - Quota a breve termine	267.475	234.820	-	-	502.295
Mutui - Quota a medio-lungo termine	-	-	1.264.819	57.168	1.321.987
Altri debiti finanziari correnti	4.088	4.191	-	-	8.279
Altri debiti finanziari non correnti	-	-	51.950	360000	411.950
Debiti verso fornitori	14.445.415	-	-	-	14.445.415
Debiti finanziari per affitti di ramo d'azienda IFRS16	366.053	239.845	2.925.369	1.136.904	4.668.171
Debiti finanziari per rent to buy	45.917	45.820	378.682	5.262.464	5.732.883
Totale	17.189.312	474.677	4.670.820	6.816.536	29.151.345

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

Dal punto di vista degli strumenti di gestione del rischio di liquidità di segnala che la società, per tutti i contratti di affitto d'azienda, ha il diritto di recesso anticipato (non concesso ai soggetti locatori) con preavviso di dodici mesi senza applicazione di alcuna penale.

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 2019.

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



SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

1) Immobilizzazioni materiali

Le Immobilizzazioni materiali hanno subito le seguenti movimentazioni negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018.

Descrizione	Costo storico 01/01/2019	Incrementi	Incrementi Rent to buy	Incrementi IFRS 16	Costo storico 31/12/2019	F.do Amm.to 01/01/2019	Amm.ti	Decrementi	F.do Amm.to 31/12/2019	Val. bilancio 01/01/2019	Val. bilancio 31/12/2019
Terreni	418.081				418.081					418.081	418.081
Fabbricati	1.864.777		6.521.522	5.943.441	14.329.740	276.895	717.051		993.947	1.587.882	13.335.793
Costruzioni leggere		9.003			9.003		900		900	-	8.103
Terreni e fabbricati	2.282.858	9.003	6.521.522	12.464.962	14.756.823	276.895	717.951	-	994.846	2.005.963	13.761.977
Impianti generici	19.651				19.651	19.651			19.651	-	-
Macchinari, apparec. e attrez. varie	40.027	57.181			97.208	37.935	8.982		46.917	2.092	50.291
Macchine d'ufficio elettr. ed elettr.	253.023	11.319			264.342	241.675	5.833	-	247.508	11.348	16.834
Impianti e macchinario	312.701	68.500	-	-	381.201	299.261	14.815	-	314.076	13.440	67.125
Arredamento	76.958	111.259			188.217	76.286	17.235		93.521	672	94.696
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	8.884				8.884	8.884			8.884	-	-
Autovetture	43.035	5.000	-		48.035	12.509	12.009	-	24.518	30.526	23.517
Altri beni	128.877	116.259	-	-	245.136	97.679	29.244	-	126.923	31.198	118.213
Totale immobilizzazioni materiali	2.724.436	193.762	6.521.522	12.464.962	15.383.160	673.835	762.011	-	1.435.846	2.050.601	13.947.315

Si riportano i movimenti relativi alle attività per diritto di utilizzo derivanti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16:

Attività per diritto di utilizzo	Affitti d'azienda
01/01/2019	-
Prima adozione IFRS 16	5.943.441
Ammortamenti	-600.512
31/12/2019	5.342.929

L'applicazione del principio IFRS 16 ha riguardato n. 5 contratti di affitto di aziende alberghiere che comprendono tutti al loro interno anche l'immobile nel quale è svolta l'attività.



L'approccio seguito per i n. 3 contratti stipulati prima del 1/01/2019 è stato quello "retrospettivo modificato", ragione per cui non sono stati rideterminati i dati comparativi.

La durata di ogni singolo contratto è stata determinata sulla base della ragionevole certezza circa l'esercizio di opzione di risoluzione anticipata che, per tutti i contratti, è contrattualmente prevista solo a favore della società, senza alcuna penale.

I piani di ammortamento del diritto d'uso sono stati determinati seguendo un criterio incrementale correlato alla produzione prevista dei servizi.

2) Avviamento

L'avviamento è stato iscritto per la prima volta nel 2019 per un valore di Euro 400.000, relativo all'azienda alberghiera svolta in Baranzate (MI), oggetto di acquisizione mediante contratto di acquisto di azienda.

3) Altre immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni immateriali hanno subito le seguenti movimentazioni negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018.

Descrizione	Costo storico 2018	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Svalut.	Costo storico 2019	F.do Amm.to 2018	Amm.ti	Decrementi	F.do Amm.to 2019	Valore bilancio 2018	Valore bilancio 2019
Marchio Xenia	479					479	347	24		371	132	108
Software per CED	353.152	63.093				416.245	269.921	47.659		317.580	83.231	98.665
Sviluppo Software	534.680					534.680	513.038	9.380		522.418	21.642	12.262
Concessioni, licenze, marchi e diritti	888.310	63.093	-	-	-	951.403	783.306	57.063	-	840.369	105.005	111.035
Spese pluriennali diverse	21.965	23.486				45.451	7.586	9.090		16.676	14.379	28.775
Altre immobilizzazioni immateriali	21.965	23.486	-	-	-	45.451	7.586	9.090	-	16.676	14.379	28.775
Totale	910.275	86.579	-	-	-	996.854	790.892	66.153	-	857.045	119.384	139.810

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati a una utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

4) Partecipazioni

Euro	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Imprese controllate:			
Xenia International Ltd.	1.209	1.209	-
Totale	1.209	1.209	-

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.

5) Crediti verso controllate

Euro	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Crediti verso società controllate	511.022	511.022	-
Totale	511.022	511.022	-

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. Nel corso del 2019 è continuata la selezione e ricerca di nuove strutture ricettive da inserire nella nostra piattaforma, il risultato ha portato il numero delle strutture a 85. Inoltre la Società è anche alla ricerca di partner internazionali con i quali definire partnership di collaborazione per aumentare la numerica degli hotel aggregati.

6) Imposte differite attive e passive

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

Euro	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Perdite fiscali riportate	-	-	-
Altre poste	10.722	8.285	2.437
Imposte differite attive	10.722	8.285	2.437
Plusvalenze	-	170.730	-170.731)
Altre poste	-	-2.475	-2.475
Imposte differite passive	-	168.255	-168.255

7) Altre attività non correnti

Al 31 dicembre 2019 ammontano a Euro 227.628 (Euro 310.526 al 31/12/2018) e fanno riferimento per Euro 221.674 a crediti finanziari (polizze di accumulo) e per Euro 5.954 ad acconti pagati a fornitori.

8) Rimanenze

Euro	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Merci (gestione Hotel)	59.128	25.849	33.279
Totale	59.128	25.849	33.279

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

9) Crediti commerciali

I crediti commerciali al 31 dicembre 2019 ammontano a Euro 11.780.625 (Euro 9.667.733 al 31/12/2018).

Euro	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Crediti verso clienti	12.096.687	10.262.966	1.833.721
F.do svalutazione crediti verso clienti	-316.062	-595.233	279.171
Totale	11.780.625	9.667.733	2.112.892

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Il fondo svalutazione crediti nel corso del biennio ha subito la seguente movimentazione:

Euro	31/12/2019	31/12/2018
Saldo a inizio esercizio	595.233	549.017
Accantonamenti	58.695	46.216
Utilizzi	-337.866	-
Totale	316.062	595.233

Circa il 60% (67% nel 2018 e 74% nel 2017) del fatturato è coperto prevalentemente da un cliente istituzionale di medio-alta solvibilità.

La ripartizione per area geografica è la seguente:

Euro	31/12/2019	31/12/2018
Italia	11.366.273	9.138.601
UE	13.839	1.124.365
Extra UE	716.575	-
Totale	12.096.687	10.262.966

10) Crediti tributari

I crediti tributari sono pari a Euro 1.172.460 al 31 dicembre 2019 (Euro 828.106 al 31 dicembre 2018) e sono dettagliati come segue:

Euro	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Credito IVA	1.138.046	824.429	313.617
Credito IRES	30.737	-	30.737
Altri	3.677	3.677	-
Totale	1.172.460	828.106	344.354

L'incremento dei crediti tributari è riconducibile, essenzialmente, al maggiore credito IVA dovuto ad un incremento del fatturato soggetto al regime di split payment e, in misura inferiore, al credito IRES dovuto ad acconti versati in eccedenza rispetto a quanto dovuto per l'esercizio 2019.

11) Altre attività correnti

Le altre attività correnti sono dettagliate nella seguente tabella:

Euro	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ratei attivi	9.977	-	9.977
Risconti attivi	384.749	673.601	-288.852
Altri crediti	213.697	256.910	-43.213
Totale	608.423	930.511	-322.088

I principali risconti attivi iscritti sono riconducibili alle seguenti componenti:

- risconti attivi su costi start up;
- risconti attivi su costi relativi agli hotel in gestione, imputati in base al principio di competenza economica, i quali sono incrementati nel corso dell'esercizio in quanto sono aumentati i costi per la gestione alberghiera (a seguito dell'aumento del numero di hotel attualmente in gestione rispetto all'esercizio precedente).

Si riporta nel seguito un prospetto di dettaglio della scadenza delle attività correnti nel corso dell'esercizio:

Scadenza	Meno di 1 anno	Tra 1 e 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
Importo	77.294	129.455	401.674	608.423

A seguito dell'applicazione dell'IFRS16, sono stati portati ad incremento del valore delle immobilizzazioni materiali per ROU tutti i costi futuri relativi agli stessi contratti di affitto, che in precedenza formavano i risconti attivi.

12) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono dettagliate nella seguente tabella:

Euro	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi bancari e posta	4.012.505	2.857.364	1.155.141
Denaro e altri valori in cassa	11.616	11.127	489
Totale	4.024.121	2.868.491	1.155.630

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

Ai fini della predisposizione del rendiconto finanziario, sono escluse le transazioni di carattere economico e di investimento che sono state effettuate senza movimentazione dei flussi di cassa.

Riconciliazione delle attività derivanti dalle operazioni di finanziamento

Nella tabella seguente è riportato il dettaglio delle variazioni delle passività finanziarie, con la separata evidenza di quelle che hanno comportato flussi di cassa e sono quindi riportate nel rendiconto finanziario, nella sezione "flussi da attività di finanziamento", rispetto alle altre variazioni che non determinano impatti di carattere monetario.

Euro	01/01/2019	Flussi finanziari netti	Transazioni non monetarie (Nuove)	Transazioni non monetarie (Altre)	31/12/2019
Debiti finanziari verso istituti di credito (correnti i e non correnti)	2.729.846	1.154.801			3.884.647
Altri debiti finanziari	69.834	29.605			40.229
Finanziamenti verso soc. controllate	511.022	-			511.022
Totale	3.310.702	1.125.196	-	-	4.435.898



13) Patrimonio netto

La composizione del capitale sociale e delle riserve di patrimonio netto al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è riportata nella seguente tabella:

Euro	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Capitale sociale	1.200.000	1.200.000	-
Riserva legale	378.450	378.450	-
Riserva FTA (IAS/IFRS)	-1.282.468	-1.282.468	-
Riserva utili/perdite attuariali piani a benefici diff.	-113.606	-74.519	-39.087
Altre riserve:	1.050.085	770.718	279.367
- Riserva di rivalutazione	326.194	326.194	-
- Riserva da differenza cambio branch	1.321	717	604
- Riserva straordinaria	787.662	562.307	225.355
- Utile/Perdite portati a nuovo	-65.092	-118.500	53.408
Risultato dell'esercizio	86.978	279.368	-192.390
Totale	1.319.439	1.271.549	47.890

Il saldo della "Riserva FTA (IAS/IFRS)" al 31 dicembre 2019, invariato rispetto al precedente esercizio, deriva dalla transizione ai principi contabili internazionali IAS/IFRS (First Time Adoption) effettuata con data di riferimento 1° gennaio 2014.

La "Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti" presenta un saldo negativo pari a Euro 113.606 e si riferisce agli utili e perdite attuariali, previste dallo IAS 19R, al netto del relativo effetto fiscale.

L'incremento delle voci "Riserva straordinaria" e "Utile/Perdite portati a nuovo" è attribuibile all'utile dell'esercizio precedente che i soci hanno imputato, per le rispettive quote parti, a riserva straordinaria e a copertura di perdite pregresse.

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 legale	378.450	B			
Riserva FTA (IAS/IFRS)	-1.282.468				
Riserva utili/perdite attuariali p.b.d.	-113.606				
Riserva di rivalutazione	326.194	A, B			
Riserva da differenza cambio branch	1.321				
Riserva straordinaria	787.662	B			
Utile/Perdite portati a nuovo	-65.092				
Totale	1.232.461				
Quota non distribuibile	1.232.461				
(*) 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 (TFR) passa da Euro 437.261 al 31 dicembre 2018 a Euro 576.432 al 31 dicembre 2019.

Euro	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Saldo iniziale	437.261	408.927	28.334
Accantonamenti: Service cost + interest cost	118.359	44.471	73.888
(Utili) Perdite attuariali	51.430	23.641	27.789
Utilizzi e anticipi	-30.618	- 39.778	9.160
Totale	576.432	437.261	139.171

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

Parametri	31/12/2019	31/12/2018
Tasso di attualizzazione	0,77%	1,57%
Tasso di incremento TFR	2,400%	2,625%
Tasso di inflazione	1,20%	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	31/12/2019	31/12/2018
Mutui - quota a medio e lungo termine	1.321.987	273.512
Debiti finanziari verso istituti di credito - non corrente	1.321.987	273.512
Debiti verso banche per anticipi e scoperti bancari	1.507.872	1.511.458
Mutui - quota a breve termine	502.295	387.469
Altri debiti verso banche	552.492	557.407
Debiti finanziari verso istituti di credito - corrente	2.562.660	2.456.334
Totale	3.884.647	2.729.846

Le caratteristiche dei mutui e finanziamenti in essere al 31 dicembre 2019 sono sintetizzate nella seguente tabella:

Descrizione	Importo originario	Debito residuo al 31/12/2019	Scadenza	Tasso %
Mutuo ipotecario	350.000	187.329	30/11/2026	2,20 variabile
Finanziamento chirografario	300.000	84.295	30/05/2020	2,13 variabile
Finanziamento chirografario	500.000	477.851	30/09/2024	5,00 variabile
Finanziamento chirografario	105.000	74.807	31/05/2021	2,00 fisso
Finanziamento chirografario	1.000.000	1.000.000	27/06/2024	1,00 variabile
Di cui:				
- quota a breve		502.295		
- quota a lungo		1.321.987		

A fronte dei finanziamenti in essere al 31 dicembre 2019 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 finanziari per affitti di ramo d'azienda IFRS16

Viene riportata il dettaglio della passività per affitti di ramo d'azienda calcolata in accordo all'IFRS16 al 1 gennaio 2019:

Impegni per leasing operativi IAS 17 al 31/12/2018	-
Debiti per canoni di affitto di rami d'azienda da rilevare nello Stato Patrimoniale al 01/01/2019 non attualizzati	4.494.000
Effetto dell'attualizzazione (oneri finanziari)	-205.830
Debiti per canoni di affitto rami d'azienda al 01/01/2019	4.288.170
Impegni per canoni di affitto di rami d'azienda stipulati nel 2019 non attualizzati	950.000
Effetto dell'attualizzazione (oneri finanziari)	-36.102
Ulteriore debito per canoni di affitto di rami d'azienda IFRS16	913.898
Rimborsi quota capitale 2019	533.897
Debito residuo al 31/12/2019	4.688.171

I debiti derivanti dai canoni a scadere sui contratti di affitto di rami di azienda sono stati contabilizzati sulla base delle previsioni del principio IFRS 16 utilizzando un tasso di attualizzazione per determinare il valore attuale dei pagamenti dovuti pari all'1,2%,



corrispondente al tasso di interesse implicito stimato sui contratti di affitto (tasso di finanziamento marginale della Società).

17) Debiti commerciali

I debiti commerciali al 31 dicembre 2019 ammontano a Euro 14.445.415 (Euro 11.406.726 al 31 dicembre 2018).

I debiti verso fornitori sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte. I debiti commerciali sono interamente a scadenza entro 12 mesi.

18) Altri debiti finanziari

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

Euro	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Altri debiti finanziari	411.950	58.430	353.520
Altri debiti finanziari - non corrente	411.950	58.430	353.520
Altri debiti finanziari	8.279	11.404	-3.125
Altri debiti finanziari - corrente	8.279	11.404	-3.125
Totale	420.229	69.834	350.395

19) Debiti tributari

Al 31 dicembre 2019, i debiti tributari sono pari a Euro 566.153 (Euro 198.547 al 31 dicembre 2018) e sono dettagliati come segue:

Euro	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
IRES	0	124.949	-124.949
IRAP	21.927	9.113	12.814
Debiti per ritenute operate alla fonte	92.188	48.950	43.238
Debiti per conciliazione AdE	407.974	0	407.974
Altri	44.064	15.535	28.529
Totale	566.153	198.547	367.606
Di cui:			
- entro 12 mesi	266.704		
- oltre 12 mesi	299.449		

Il debito a scadenza oltre 12 mesi è relativo alla conciliazione addivenuta con l'Agenzia delle Entrate, che è stato oggetto di rateizzazione.

20) Altre passività correnti e non correnti

Le altre passività correnti sono composte come segue:

Euro	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Debiti e ratei verso il personale	465.208	339.861	125.347
Debiti verso istituti previdenziali	160.945	135.154	25.791
Acconti da clienti	126.464	39.225	87.239
Altri debiti	16.360	11.390	4.970
Totale	768.977	525.630	243.347

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.

Euro	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Debiti per accollo TFR	500.117	514.069	-13.952
Totale	500.117	514.069	-13.952

CONTO ECONOMICO

21) Ricavi

Euro	2019	2018	Variazione
Ricavi delle vendite	39.334.034	31.035.166	8.298.868
Variazione delle rimanenze di semilavorati e p.f.	-	-	-
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-
Altri ricavi e proventi	442.041	71.383	370.658
Totale	39.776.075	31.106.549	8.669.526

Nel seguito si fornisce il dettaglio dei ricavi dalle vendite del 2019 e del 2018.

Euro	2019	2018	Variazione
Ricavi per servizi	34.786.514	29.088.035	5.698.479
Ricavi hotel	4.547.520	1.947.131	2.600.389
Totale	39.334.034	31.035.166	8.298.868

Gli altri ricavi e proventi sono composti come segue:

Euro	2019	2018	Variazione
Proventi immobiliari	44.400	44.400	-
Indennizzi per sinistri assicurativi	64.605	8.150	56.455
Plusvalenza cessione cespite	-	113	113
Affitti attrezzature	9.000	-	9.000
Altri ricavi	324.036	18.720	305.316
Totale	442.041	71.383	370.658

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

22) Acquisti di materie prime e materiali vari

Euro	2019	2018	Variazione
Merci gestione Hotel	490.189	173.582	316.607
Materiali di consumo	41.026	32.096	8.930
Materiale di pulizia	50.620	17.666	32.954
Cancelleria	41.599	38.513	3.086
Carburanti e lubrificanti	7.346	5.691	1.655
Beni di costo < 516,46	12.621	15.036	2.415
Acquisti vari	10.717	1.674	9.043
Sconti, abbuoni, etc.	493	415	78
Totale	653.625	283.843	369.782

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.

23) Costi per servizi

I costi per servizi sono dettagliati come segue:

Euro	2019	2018	Variazione
Costi alberghi e acquisti agenzia	31.499.424	26.190.022	5.309.403
Trasporti	1.370	739	631
Spese di pulizia/lavanderia	589.005	251.310	337.696
Utenze varie	494.738	178.255	316.483
Indennità chilometriche	4.404	323	4.081
Manutenzione impianti, fabbricati, ecc	114.326	34.195	80.131
Consulenze	547.327	385.811	161.517
Consulenze operative	172.986	308.000	-135.014
Compensi amministratori e sindaci	119.184	119.716	-532
Pubblicità	44.128	12.206	31.922
Mostre e fiere	3.962	298	3.664
Spese per automezzi	3.975	2.925	1.050
Canoni di assistenza tecnica	8.169	2.294	5.875
Spese telefoniche	59.570	62.611	-3.041
Spese postali e di affrancatura	6.317	1.237	5.080
Spese servizi bancari	79.932	38.688	41.244
Assicurazioni	181.601	97.991	83.610
Spese di rappresentanza	57.780	50.905	6.875
Viaggi	85.562	76.067	9.495
Altri servizi	121.623	79.189	42.434
Totale	34.195.383	27.892.780	6.302.603

Per una migliore rappresentazione, si è proceduto a riclassificare nel prospetto di dettaglio relativo all'esercizio 2018 costi per complessivi Euro 110.500 da Servizi vari su acquisti a Consulenze operative, in quanto si tratta di consulenze specifiche di natura analoga alle altre già incluse nella voce Consulenze operative, più altri aggiustamenti di valore non rilevante tra i conti Consulenze, Spese postali ed affrancature, Assicurazioni ed Altri servizi.

L'andamento dei costi per servizi è strettamente correlato a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento dei ricavi delle vendite, di cui alla precedente nota 21.

I servizi includono compensi riconosciuti alla società di revisione, per la revisione legale dei conti, pari a Euro 16.000.

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



24) Costi per il personale

Euro	2019	2018	Variazione
Salari e stipendi	2.360.600	1.219.130	1.141.470
Oneri sociali	745.444	353.089	392.355
Trattamento di fine rapporto	124.644	44.244	80.400
Altri costi	-	-	-
Totale	3.230.688	1.616.463	1.614.225

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	2019	2018	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Impiegati	51	30	21
Altri	42	16	26
Totale	94	47	47

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

25) Ammortamenti

Gli ammortamenti rilevati nel corso del 2019 sono pari a Euro 828.164 (Euro 124.766 nel 2018) e risultano così composti:

Euro	2019	2018	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni materiali	96.285	71.181	25.104
Ammortamento del diritto d'uso IFRS 16	665.726	-	665.726
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	66.153	53.585	12.568
Totale	828.164	124.766	703.398

26) Accantonamenti e altre svalutazioni

Gli accantonamenti e le svalutazioni dell'esercizio sono pari a Euro 173.367 (Euro 46.216 nel 2018). La variazione è così composta:

Euro	2019	2018	Variazione
Accantonamento per rischi su crediti	58.695	46.216	12.479
Perdite su crediti	114.672	-	114.672
Totale	173.367	46.216	127.151



27) Altri costi operativi

Gli altri costi operativi sono pari a Euro 344.093 nel 2019 (Euro 554.173 nel precedente esercizio) e sono così dettagliati.

Euro	2019	2018	Variazione
Affitti passivi locali	45.479	30.311	15.168
Affitti diversi	11.392	322.254	-310.862
Noleggi	173.654	134.748	38.906
IMU	26.474	2.366	24.108
Imposte e tasse	61.645	47.660	13.985
Altri oneri di gestione	25.449	16.834	8.615
Totale	344.093	554.173	-210.080

28) Oneri finanziari

Gli oneri finanziari dell'esercizio sono pari a Euro 342.560 (Euro 193.469 nel 2018) e risultano essere così composti:

Euro	2019	2018	Variazione
Interessi passivi verso banche	559	5.074	-4.515
Interessi passivi su mutui	13.262	25.212	-11.950
Interessi passivi su debiti v/altri finanziatori	48.210	51.157	-2.947
Oneri bancari	157.922	105.695	52.227
Oneri finanziari contratti rent to buy	57.813	-	57.813
Oneri finanziari IFRS 16 contratti affitto d'azienda	55.602	-	55.602
Interessi passivi su attualizzazione TFR	6.625	5.057	1.567
Altri interessi passivi	2.567	1.274	1.293
Totale	342.560	193.469	149.091

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

29) Proventi finanziari

I proventi finanziari sono pari a Euro 616.502 nel 2019 (Euro 25.112 nel precedente esercizio) e sono così costituiti:

Euro	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Day One Profit da costo amm. (Rent to buy)	591.712	-	591.712
Interessi di altri crediti	20.582	21.022	-440
Interessi su depositi bancari e postali	4.208	127	4.082
Altri proventi finanziari	-	3.963	-3.963
Totale	616.502	25.112	591.391

Il Day One Profit è il provento finanziario derivante dalla rilevazione al costo ammortizzato del debito relativo al contratto di *rent to buy* dell'immobile di Baranzate.

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

Al 31 dicembre 2019 è stata rilevato un utile netto pari a Euro 666 (utile netto pari a Euro 706 nel precedente esercizio).

31) Imposte

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio e le imposte di esercizi precedenti che si sono manifestate nel corso dell'esercizio. Nel 2019 le imposte sono pari a Euro 597.513 (Euro 163.698 nel 2018) e risultano essere così composte:

Euro	2019	2018	Variazione
Imposte correnti - IRES	238.509	247.360	-8.851
Imposte correnti - IRAP	78.789	70.290	8.499
Imposte differite - IRES	-158.033	-170.730	12.697
Imposte anticipate - IRES	-317	13.778	-14.095
Imposte esercizi precedenti	438.565	3.000	435.565
Totale	597.513	163.698	433.815

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

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

Prospetto di riconciliazione tra onere fiscale teorico e di bilancio			
Euro			
Risultato prima delle imposte	684.491		
Onere fiscale teorico		24%	164.278
<u>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi</u>			
Interessi di mora su crediti commerciali non incassati	-310		
Differenze positive su cambi non realizzati	-26.830		
<u>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi</u>			
Differenze negative su cambi non realizzati	1.322		
<u>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</u>			
Quote ammortamento fiscale avviamento	-		
Quota costante plusvalenze rateizzate	711.376		
Ammortamento avviamento	- 22.222		
Interessi di mora incassati	918,00		
Eccedenza interessi passivi	- 525.293		
Perdite su crediti, fiscalmente imputate a utilizzo f.do svalutazione	114.672		
<u>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</u>			
Costi e spese non deducibili	155.435		
Altre variazioni in diminuzione	-83.501		
ACE	-16.272		
Imponibile fiscale	993.786		
Utilizzo perdite esercizi precedenti			
Imposte correnti sul reddito di esercizio		24%	238.509
Imposte (anticipate) iscritte a conto economico			-158.350
Imposte (anticipate)	-317		
Imposte (anticipate) imputate direttamente a Stato Patrimoniale			
Imposte differite	-158.033		
Irap dell'esercizio			78.789
Imposte sostitutive			-
Imposte esercizi precedenti			438.565
Imposte dell'esercizio			597.513

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

a) Fidejussioni e altre garanzie prestate

Al 31 dicembre 2019 la Società ha rilasciato le seguenti garanzie:

Garanzie bancarie (Euro)	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	758.000

Garanzie assicurative (Euro)	Importo
Fidejussioni a favore di clienti per contratti aggiudicati con gara	3.150.000
Fidejussioni a favore di Agenzia delle Entrate (rimborso IVA)	1.623.373

b) Impegni di acquisto

La Società ha sottoscritto un contratto di acquisto di azienda, con decorrenza 01/02/2019, del valore complessivo di Euro 600.000, di cui al 31/12/2019 ne sono stati versati Euro 220.000 in base alle scadenze contrattuali.

c) Passività potenziali

Alla data di redazione del bilancio non si rilevano passività potenziali che possano impattare sui numeri esposti.

33) Rapporti con le parti correlate

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

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

Parte correlata	Crediti finanziari	Debiti finanziari	Crediti commerciali	Debiti commerciali	Costi	Ricavi
Xenia International Ltd.	511.022				80.319	17.886

L'importo di Euro 511.022 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)					130.000	
Thot S.r.l.			325.744			

34) Compensi degli amministratori, del collegio sindacale e della Società di revisione

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e all'organo di controllo:

Organo	Compenso (Euro)
Consiglio di amministrazione	109.658
Collegio sindacale	9.526
Società di revisione	16.000

35) 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	31/12/2019	31/12/2018
ATTIVITA' FINANZIARIE		
<i>Valutate al fair value con contropartita a CE:</i>		
Finanziamenti e crediti:		
Crediti commerciali	11.780.625	9.667.733
Crediti verso società controllate	511.022	511.022
Altre attività:		
Altre attività finanziarie e crediti non correnti	227.628	310.526
Altre attività correnti	608.423	930.511
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	4.024.121	2.868.491
Totale attività finanziarie	17.151.819	14.288.283
PASSIVITA' FINANZIARIE		
<i>Valutate al costo ammortizzato</i>		
Debiti commerciali	14.445.415	11.406.726
Debiti verso banche e istituti finanziari e altre passività finanziarie	3.884.647	2.729.846
Altre passività correnti	1.343.409	735.582
Totale passività finanziarie	19.673.471	14.872.154

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

Livelli di gerarchia del fair value

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

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

Con riferimento agli strumenti derivati esistenti al 31 dicembre 2019:

- tutti gli strumenti finanziari valutati al *fair value* rientrano nel Livello 2 (identica situazione nel 2018);
- nel corso dell'esercizio 2019 non vi sono stati trasferimenti dal Livello 1 al Livello 2 e viceversa;
- nel corso dell'esercizio 2019 non vi sono stati trasferimenti dal Livello 3 ad altri livelli e viceversa.

Si segnala che la Società non ha emesso strumenti finanziari.

36) Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Per i fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio - incluse le informazioni riguardo l'Emergenza Coronavirus-COVID 19 - si rimanda all'apposita sezione della Relazione sulla gestione.

37) 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. Nel corso dell'esercizio ultimo trascorso, la Società non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e, comunque, vantaggi economici di cui alla



Legge 124/2017, articolo I, comma 25, in aggiunta a quelli elencati nel Registro Nazionale degli aiuti.

Il Consiglio di Amministrazione propone la destinazione del risultato d'esercizio pari ad Euro 86.978,00 come segue:

- | | |
|--|----------------|
| • Destinazione a copertura perdite pregresse | Euro 65.092,00 |
| • Destinazione a riserva straordinaria | Euro 21.886,00 |

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

Guardiagrele, 8 aprile 2020

Il Presidente del C.d.A.

Ercolino Ranieri



+

XENIA S.P.A.

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

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31/12/2019

(allegata al Bilancio al 31/12/2019)

1. PREMESSA

A corredo del Bilancio d'esercizio al 31/12/2019, Xenia S.p.A. ha redatto la presente Relazione sulla Gestione che offre ulteriori spunti di analisi e valutazioni alla luce anche della situazione emergenziale determinata dal Coronavirus-COVID 19.

La Società continua l'implementazione del suo piano aziendale (già adeguato con le analisi inerenti alla pandemia Coronavirus-COVID 19) teso al potenziamento dei suoi asset: Crew accommodation, Hôtellerie e Distribuzione a cui si uniranno tre nuovi segmenti di business a partire dall'esercizio 2020.

Nel corso dell'esercizio 2020, anche in relazione alle evoluzioni dell'Emergenza Coronavirus-COVID 19, Xenia S.p.A. potrebbe pubblicare informazioni e dati relativi alle proprie attività nell'area "**Governance**" del sito www.xeniahs.com, al cui interno il presente documento è pubblicato integralmente.



2. DESCRIZIONE DEL GRUPPO

Xenia S.p.A. appartiene al **Gruppo PHI** e controlla direttamente, con una partecipazione del 70%, la società di diritto inglese Xenia International Ltd. Ha una *branch* albanese, la "Xenia Balkan Service". È proprietaria del brand alberghiero "PHI Hotels", di "Logos Hotel Advisory", di "Together" e "Affiliate PHI Hotels"

La governance della Società è composta da un gruppo di amministratori indipendenti, dal collegio sindacale, dall'organismo di vigilanza e dalla società di revisione.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Ercolino Ranieri	Presidente e Amministratore delegato
Maria Di Rosato	Consigliere con deleghe
Ennio Amendola	Consigliere indipendente
Ermando Bozza	Consigliere indipendente
Giulio Caso	Consigliere indipendente
Mauro Cencioni	Consigliere indipendente

COLLEGIO SINDACALE

Venanzio Paciocco	Presidente
Antonino Ianieri	Sindaco
Gabriele Bascelli	Sindaco
Cicchini Nicolina	Sindaco supplente
Di Federico Carmine	Sindaco supplente

ORGANISMO DI VIGILANZA

Luigi Pecorario	Presidente
Francesco De Luca	Componente
Marco Giuliani	Componente

REVISORE LEGALE

KPMG S.p.A.



Le altre società del Gruppo PHI non sono partecipate da Xenia S.p.A. e svolgono attività per il Gruppo e per Terzi.

THOT S.r.l.

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

XENIA BALKAN Sh.p.k.

Società di diritto albanese con sede legale: Donika Kastrioti, Pallati 14, Tirana. Le attività svolte si riferiscono ai servizi tipicamente operativi di supporto all'Hôtellerie e all'Accommodation. Inoltre, la società offre consulenza, prodotti e servizi per Agenzie di Viaggi e Tour Operator a livello internazionale.

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

Società di diritto italiano, con sede legale: Via Antonio Gramsci 79, 66016 Guardiagrele (CH). Codice Fiscale e Partita IVA: 02600770693. Iscr. Uff. Reg. Chieti (CH) - REA: 191134. L'azienda, in fase di start-up, si propone di offrire servizi sanitari territoriali, in particolare diagnostica e cura, fondamentale per prevenzione così come per offrire un'appropriata e tempestiva cura specialistica. Allo stato sono state rilasciate alcune Autorizzazioni dalla Regione Abruzzo e sono in itinere altre richieste autorizzative.

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

Xenia S.p.A. (già Seneca S.p.A.), dal 1992 è attiva nel settore del turismo, servizi e consulenza.

MILESTONES - tappe principali della storia imprenditoriale del Gruppo.

1991 | Ercolino Ranieri avvia la sua attività nel settore del **Crew Hotel Accommodation**, impiegando formule di co-sourcing già allora innovative.

1992 | Nasce l'azienda **Seneca S.p.A.** per la consulenza e la gestione dei **servizi di viaggio**.

1994 | Seneca S.p.A. estende la propria attività anche alla **consulenza alberghiera**, per favorire un miglior posizionamento commerciale agli hotel indipendenti.

1996 | L'Azienda si espande al settore del **Business Travel**, creando una divisione interna dedicata e implementando un sistema IT proprietario.

1998 | Inizia una **collaborazione** molto importante con il **Dipartimento di Scienze Statistiche** dell'Università di Bologna -tutt'ora in corso- che ha permesso di individuare sistemi di dashboard e analisi dei dati dell'accommodation e del travel, oltre che modelli di previsione dei prezzi a livello internazionale.

Da questa attività di ricerca applicata, nasce **Thot s.r.l.**, la società che si occupa oggi di analisi consuntive e predittive nel travel e in altri business. Diverse ricerche del gruppo sono state pubblicate da prestigiose riviste scientifiche internazionali di settore (International Journal of Contemporary Hospitality Management, Journal Current Issues in Tourism).

2011 | A seguito di un importante investimento, l'azienda fa il suo ingresso nella distribuzione mondiale di accommodation attraverso tutti i **Global Distribution System** (GDS) come Amadeus, Sabre, Travelport e Worldspan.

Si concretizza, così, la realizzazione del progetto di connessione e integrazione con il web per il segmento B2B che consente di lanciare sul mercato - dopo pochi mesi - il tool per la distribuzione alberghiera: **XENIAtoBOOK®**.

2014 | Nascono a Tirana la società **Xenia Balkan Sh.p.k.** e la Branch **Xenia Balkan Service** dove vengono implementate molte attività operative.

2015 | Viene costituita, a Londra, **Xenia International Ltd.**, la società di diritto inglese a cui vengono demandate le attività di sales di alcune linee di business del gruppo.

Con la cessione del ramo d'azienda Business Travel, seguita da importanti investimenti nello sviluppo di modelli innovativi e soluzioni tecnologiche, l'azienda prende il nome di **Xenia S.p.A.**

Nasce il brand **PHI Hotels** dedicato alla gestione alberghiera, con cui viene acquisita la prima struttura 4 stelle, dotata di centro congressi e SPA.



L'attività si consolida, quindi, sulle quattro aree che rappresentano il core business del gruppo: **Crew Accommodation Service, Distribuzione alberghiera, Gestione alberghiera e Analisi dei dati.**

2018 | Il Gruppo Phi poggia sui segmenti rappresentati dai suoi brand: Xenia per i servizi di crew accommodation e di distribuzione GDS; Thot per la business intelligence e data analysis; PHI Hotels per la gestione diretta che arriva a contare diverse strutture alberghiere. Tutte linee di business, queste, rispetto alle quali l'Azienda ha maturato una significativa expertise.

2019 | È l'anno del consolidamento del piano aziendale di Xenia. PHI Hotels arriva ad annoverare 6 strutture alberghiere in gestione diretta.

I PHI HOTELS in Italia

PHI Park Hotel Alcione ****

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

PHI Hotel Astoria ****

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

PHI Hotel Canalgrande *****

Corso Canalgrande 6, 41121 Modena
www.hotelcanalgrandemodena.com

PHI Hotel Hortensis ***

Via Berlinguer 4, 06033 Cannara (PG)
www.hotelhortensis.com

PHI Hotel Milano ****

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

PHI Resort Coldimolino ****

Località Coldimolino, 06024 Gubbio (PG)
www.phiresortcoldimolino.com

Brand di Xenia S.p.A.:

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



Come già detto, a febbraio 2019 è stato nominato il nuovo **Organismo di Vigilanza** composto dall'Avv. Luigi Pecorario (Presidente), dal Dott. Marco Giuliani e dal Prof. Francesco De Luca, professionisti esperti e particolarmente preparati per tale funzione.

È stato pubblicato il **Codice Etico** nella nuova versione unitamente agli adeguamenti relativi agli aggiornamenti del Modello 231 adottato dalla Società.

Nell'ottica di migliorare le proprie funzioni di controllo interno è stata nominata una Funzione di Internal Audit che ha ricevuto mandato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 19 luglio 2019 di implementare anche analisi e verifiche in ordine al nuovo **Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (D. Lgs 14/2019)**. Il sistema di controllo interno è stato ulteriormente potenziato con nuovi sistemi e software specifici in grado di supportare il management e la governance nelle verifiche sempre più puntuali e immediate. Tutto ciò anche alla luce delle esigenze di monitoraggio che l'Emergenza Coronavirus-COVID 19 ha evidenziato.

Nel 2019 sono state adeguate la **Certificazione di Qualità** alla nuova Norma UNI EN ISO 9001:2015 con l'Ente Certificatore DNV GL - Business Assurance e 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 Guardigliare anche attraverso le sedi di:

- 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 - PG)
- 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.

In considerazione anche dell'Emergenza Coronavirus-COVID 19, la Società ha deciso di anticipare l'attivazione di alcuni nuovi business affinché possano essere ottimizzate risorse e



favorito il consolidamento di nuove linee di ricavo. Tali attività riguardano - tra l'altro - la ristorazione take away, la consulenza alberghiera e l'attività consortile tra strutture alberghiere.

4. ANDAMENTO COMPLESSIVO DELLA SOCIETA'

L'esercizio 2019 ha evidenziato un incremento dell'EBITDA e un risultato positivo dopo le imposte. Il trend è di crescita e in linea con i piani e i budget della Società. Rispetto all'esercizio precedente tali evidenze sono significative e lo sono anche nella considerazione dei primi due mesi del 2020 ante Emergenza Coronavirus-COVID 19. Il mese di marzo 2020 ha segnato un rallentamento, ma il mix dei prodotti e dei servizi offerti ha consentito una migliore capacità di resilienza della Società. Un risultato, questo, di particolare importanza se si considerano anche le quattro nuove startup alberghiere e l'assorbimento dell'Accordo con l'Agenzia delle Entrate relative al 2019 di cui si potrà leggere di seguito.

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

Nel corso dell'esercizio 2019, la Società ha attivato quattro nuovi esercizi PHI Hotels: Baranzate (MI); Susegana (TV); Gubbio (PG) e il Ristorante La Secchia Rapita di Modena. Sono state implementate anche nuove linee di Servizio di Crew Accommodation e incrementato il business della Distribuzione. Tutti gli asset aziendali hanno acquisito nuovi Clienti.

A ottobre 2019 la Società ha definitivamente chiuso il Contenzioso con l'Agenzia delle Entrate conseguente a un Avviso di Accertamento del 27 dicembre 2018 e che ha comportato un onere straordinario di € 434.100,00.

L'Emergenza Coronavirus-COVID 19 rappresenta un elemento di particolare rilevanza per quanto iniziato lo scorso 22 febbraio 2020. La pandemia sta condizionando l'andamento dei business della Società ed è destinata a influenzarli anche nel prossimo breve e medio termine. Inoltre, è probabile che le conseguenze dell'Emergenza modificheranno parte dei modelli attuali di business anche nel lungo termine e in futuro.

Grazie al mix di servizi offerti, tuttavia, la Società ha contenuto le prime conseguenze e ha prontamente revisionato e rimodulato i propri piani aziendali e il budget economico e finanziario al fine di programmare percorsi più utili nel breve, medio e lungo termine. Le revisioni hanno considerato assunzioni prudenti sono riferite a orientamenti e scenari tracciati dagli studi di settore nazionali e internazionali più accreditati, siano essi generici quanto specifici del settore. Grazie alla solidità della maggior parte dei Clienti, per lo più Istituzionali e Grandi Corporation, non si sono registrate criticità specifiche al netto delle inevitabili e fisiologiche riduzioni dei

volumi. Il Budget Economico e Finanziario evidenzia, pur in un contesto di forte stress, una sostanziale tenuta della Società anche in proiezione del quadriennio 2020-2023.

Il Piano aziendale 2020-2023 è stato presentato e approvato dal Consiglio di Amministrazione, convocato per tale scopo, il 18 marzo 2020.

5. NUOVA ORGANIZZAZIONE

L'organizzazione è stata adeguata all'incremento dei processi di business già avviati e alle nuove iniziative. Tale adeguamento è avvenuto nell'ottica di un'ottimizzazione dei costi e non in termini di mero incremento del personale e di infrastrutture. Dopo l'Emergenza Coronavirus-COVID 19, sono state opportunamente verificate anche le strutture dell'organizzazione.

Particolare attenzione è rivolta allo sviluppo tecnologico a supporto delle attività manuali e di controllo, con specifico inserimento - per ora ancora in fase di test - di elementi di Intelligenza Artificiale in alcuni processi e iter di ordine tecnico e tattico.

6. ANALISI DEI COSTI PRINCIPALI

I Costi principali dell'esercizio sono ascrivibili al Personale, all'Innovazione Tecnologica, ai Servizi e alle Consulenze. A seguire si evidenziano le Materie Prime rappresentate prevalentemente dal Food delle aree ristorative delle strutture alberghiere PHI Hotels e dal materiale di consumo (Amenities).

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. A questo proposito, dall'esercizio 2020, nel Budget sono stati pianificati anche interventi per la Formazione Post Coronavirus-COVID 19 così come per i Dispositivi di Protezione Individuali (DPI).

Relativamente agli approvvigionamenti, l'introduzione di specifici protocolli nella gestione degli acquisti ha consentito significativi risparmi con un'ottimizzazione delle spese generali.

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.



7. RISULTATO ECONOMICO 2019

L'utile operativo dell'esercizio - maturato nonostante gli start-up delle attività alberghiere avviate nell'esercizio e l'assorbimento dell'onere straordinario relativo all'accordo con l'Agenzia delle Entrate - deriva dalla contribuzione, sia diretta sia indiretta, di tutti i segmenti di business.

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 2020, gli hotel sconteranno inevitabilmente le conseguenze della pandemia anche se ci si attende una contrazione minore rispetto alle posizioni tipicamente "leisure", essendo le strutture PHI Hotels dedicate prevalentemente al segmento business.

7.1 ANDAMENTO ECONOMICO COMPLESSIVO

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

CONTO ECONOMICO	2019	2018	Variazione
Ricavi netti	39.334.034	31.035.166	8.298.868
Altri proventi	442.041	71.383	370.658
Costi esterni	35.133.973	28.708.387	6.425.586
Valore Aggiunto	4.642.102	2.398.162	2.243.940
Costo del lavoro	3.230.688	1.616.463	1.614.225
Margine Operativo Lordo	1.411.414	781.699	629.715
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.001.531	170.983	830.548
Risultato Operativo	409.883	610.716	-200.833
Proventi e oneri finanziari	274.609	- 167.650	442.258
Risultato prima delle imposte	684.491	443.066	241.425
Imposte sul reddito	597.513	163.698	433.815
Risultato netto	86.978	279.368	-192.390

Il Margine Operativo Lordo (MOL) conseguito nel 2019 è pari a Euro 1.411.414 mentre il Risultato netto di esercizio è positivo per Euro 86.978. Si evidenzia come il MOL risenta positivamente degli effetti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16. In assenza di tale impatto, il MOL dell'esercizio sarebbe stato pari a circa Euro 811.000 e, seppur lieve, comunque in crescita rispetto a quello conseguito nel corso del 2018.

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 2019 con quello precedente.

INDICATORI	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
ROE netto	6,59%	21,97%	-15,38%
ROE lordo	51,88%	34,84%	17,03%
ROI (netto)	2,79%	24,61%	-21,82%
ROS	1,04%	1,97%	-0,93%

8. PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI

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

ATTIVO	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	539.810	119.384	420.426
Immobilizzazioni materiali nette	13.947.315	2.050.600	11.896.715
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	750.581	831.042	-80.461
Capitale immobilizzato	15.237.706	3.001.026	12.236.680
Rimanenze di magazzino	59.128	25.849	33.279
Crediti commerciali e altri	13.561.509	11.426.350	2.135.159
Attività d'esercizio a breve termine	13.620.637	11.452.199	2.168.438
CAPITALE INVESTITO	28.858.343	14.453.225	14.405.118
PASSIVO	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Debiti commerciali	14.445.415	11.406.726	3.038.689
Debiti tributari	566.153	198.547	367.606
Altre passività correnti	768.977	525.630	243.347
Passività operative a breve	15.780.545	12.130.903	3.649.642
Capitale d'esercizio netto	-2.159.908	-678.704	-1.481.204
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	576.432	437.261	139.171
Fondo imposte differite	0	168.255	-168.255
Altre passività a medio e lungo termine	500.117	514.069	-13.952
Passività operative a medio lungo termine	1.076.549	1.119.585	-43.036
Patrimonio netto	1.319.440	1.271.548	47.892
Posizione finanziaria netta a breve termine	-978.077	-400.753	-577.324
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	11.659.886	331.942	11.327.944
Mezzi propri e indeb. finanziario netto	12.001.249	1.202.737	10.798.512
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	28.858.343	14.453.225	14.405.118

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 sia (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

INDICATORI	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Margine primario di struttura	-13.918.266	-1.729.479	-12.188.786
Quoziente primario di struttura	8,66%	42,37%	-33,71%
Margine secondario di struttura	-1.181.831	-277.952	-903.879
Quoziente secondario di struttura	92,24%	90,74%	1,51%

9. PRINCIPALI DATI FINANZIARI

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019, comparata con quella dell'esercizio precedente, è così dettagliata:

TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi bancari	4.012.505	2.857.364	1.155.141
Denaro e altri valori in cassa	11.616	11.127	489
Disponibilità liquide	4.024.121	2.868.491	1.155.630
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-2.562.660	-2.456.334	-106.326
Quota a breve di finanziamenti	-8.279	-11.404	3.125
Quota a breve di debiti IFRS16	-605.898	-	-605.898
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-91.737	-	-91.737
Debiti finanziari a breve termine	-3.268.574	-2.467.738	-800.836
Posizione finanziaria netta a breve termine	755.547	400.753	354.794
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-1.321.987	-273.512	-1.048.475
Quota a lungo di finanziamenti	-411.950	-58.430	-353.520
Quota a lungo di debiti IFRS16	-4.062.273	-	-4.062.273
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-5.641.146	-	-5.641.146
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	-11.437.356	-331.942	-11.105.414
Posizione finanziaria netta	-10.681.809	68.811	-10.750.620

TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (AL NETTO EFFETTI IFRS 16)	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi bancari	4.012.505	2.857.364	1.155.141
Denaro e altri valori in cassa	11.616	11.127	489
Disponibilità liquide	4.024.121	2.868.491	1.155.630
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-2.562.660	-2.456.334	-106.326
Quota a breve di finanziamenti	-8.279	-11.404	3.125
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-91.737	-	-91.737
Debiti finanziari a breve termine	-2.570.939	-2.467.738	-103.201
Posizione finanziaria netta a breve termine	1.453.182	400.753	1.052.429
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-1.321.987	-273.512	-1.048.475
Quota a lungo di finanziamenti	-411.950	-58.430	-353.520
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-5.641.146	-	-5.641.146
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	-7.375.083	-331.942	-7.043.141
Posizione finanziaria netta	-5.921.901	68.811	-5.990.712

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

INDICATORI	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Liquidità primaria	1,12	1,18	-0,06
Liquidità secondaria	1,12	1,18	-0,06
Indebitamento (Tot. Debiti/PN)	23,92	12,62	11,30
Rapporto debt/equity (PFN/PN)	-8,10	0,05	-8,15
Leverage	21,87	11,37	10,51
Grado di copertura dell'attivo immobilizzato	0,84	0,48	0,35

INDICATORI (AL NETTO EFFETTI IFRS 16)	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Liquidità primaria	1,12	1,18	-0,06
Liquidità secondaria	1,12	1,18	-0,06
Indebitamento (Tot. Debiti/PN)	20,38	12,62	7,76
Rapporto debt/equity (PFN/PN)	-4,49	0,05	-4,54
Leverage	18,35	11,37	6,98
Grado di copertura dell'attivo immobilizzato	0,82	0,48	0,34

Nelle tabelle seguenti, inoltre, si riportano gli indici di allerta (al netto degli effetti IAS 16 e IFRS 16) per la verifica dell'esistenza della crisi di impresa, in osservanza a quanto previsto dall'articolo 13, comma 2, D. Lgs.14/2019, ovvero il nuovo Codice della Crisi e dell'Insolvenza dell'Impresa.

A seguito dell'analisi svolta non emergono elementi circa la presenza di fondati indizi di crisi.

INDICI DI ALLERTA	31/12/2019	Alert ¹
Patrimonio netto negativo	1.319.440	PN < zero
Oneri finanziari/Ricavi	0,16%	> 1,15%
Patrimonio netto/Mezzi di terzi	6,33%	< 4,1%
Attività a breve/Passività a breve	86,31%	< 86%
Cash flow/Attivo	4,00%	> 1,4%
Debiti previdenziali e tributari/Attivo	1,16%	> 10,2%
DSCR	28,67	< 1

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 non favoriscono una perfetta stabilità dei flussi finanziari.

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

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 importante 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 l'accantonamento dell'utile dell'esercizio corrente, oltre a quello dell'esercizio precedente, il Patrimonio Netto della Società è pari a Euro 1.319.439 con consistenti componenti di tangibilità.

10. INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa, come evidenziato anche dalla 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. E' in corso una revisione delle procedure di Protezione, Salute e Sicurezza che, con l'Emergenza Coronavirus-COVID 19, dovranno essere adeguate e riorganizzate al fine di limitare al massimo i rischi per tutti

¹ I valori soglia sono stati estrapolati dalla bozza "Crisi di impresa - Gli indici dell'allerta" del 19 ottobre 2019 predisposta dal CNDEC. Il settore di riferimento assimilabile a quello della Società è Hotel (I55).



i Dipendenti e i Clienti.

10.1 PERSONALE

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro né infortuni gravi.

Non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali di dipendenti o ex dipendenti, così come non sono state istruite cause di mobbing. Pertanto, la Società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Nel corso dell'esercizio la Società ha effettuato investimenti in materia di sicurezza e per migliorare le condizioni di lavoro del personale in linea con la politica aziendale.

10.2 AMBIENTE

Nel corso dell'esercizio non sono stati procurati danni ambientali. Alla Società non sono state comminate sanzioni.

11. INVESTIMENTI

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati solo investimenti di mantenimento, ad eccezione dell'acquisizione dell'azienda relativa al Phi Hotel Milano Baranzate, il cui contratto è stato definito nel corso dell'esercizio 2018, con decorrenza 1° febbraio 2019.

L'incremento delle immobilizzazioni iscritte all'attivo immobilizzato è dovuto all'entrata in vigore dell'IFRS16, che richiede l'iscrizione all'attivo dello Stato Patrimoniale dei beni oggetto di lease anche operativo ed in contropartita di un debito finanziario.

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 attività di ricerca e sviluppo che attualmente è 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 2019 sono stati avviati dei progetti per la realizzazione di strumenti di analisi del pricing alberghiero da poter utilizzare sia per le strutture PHI Hotels sia in un'ottica di approccio consulenziale.

13.RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E PARTI CORRELATE

Di seguito si evidenziano i rapporti intercorsi con l'unica società controllata, 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 sue attività di promozione e vendita di 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 la fase di 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.

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.

Nel 2019 è continuata la selezione e ricerca di nuove strutture ricettive da inserire nella piattaforma Distributiva e il risultato raggiunto ha portato il numero delle strutture a 85. Xenia International Ltd. è anche alla ricerca di collaborazioni internazionali con le quali definire partnership strategiche con lo scopo di incrementare la numerica degli hotel aggregati, la corrispondenza e la presenza internazionale.

Successivamente alla Brexit, i servizi della Ltd. potrebbero rivelarsi, proprio in un'ottica prospettica, particolarmente importanti considerate le dinamiche restrittive annunciate per il posizionamento di operatori esteri in UK. Si considera quindi la controllata Xenia International Ltd. di rilevanza strategica per la promozione in ambito internazionale specie di alcuni servizi fondamentali della società.



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 suo 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.

L'Emergenza Coronavirus-COVID 19, inoltre, rende il rischio Volumi particolarmente evidente in questa fase.

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. Tale rischio, oggi, è aumentato ulteriormente a causa dell'Emergenza Coronavirus-COVID 19 anche per gli scenari incerti di prospettiva. Saranno necessarie dinamiche commerciali differenti che potrebbero richiedere investimenti, anche in comunicazione, di particolare rilevanza e difficilmente accessibili.

Xenia ha validi modelli di business e molta flessibilità. Questi sono elementi di competizione molto utili sebbene non del tutto sufficienti per un rapido ampliamento del proprio perimetro di business. Il turismo, in ogni caso, si troverà a dover ridisegnare confini e modelli ed è probabile che un ulteriore rischio sarà quello relativo alla preventiva interpretazione dell'efficacia di tali modelli.

Anche alla luce delle analisi dell'Emergenza Coronavirus-COVID 19 non sembrano essere presenti circostanze tali da poter rappresentare un pericolo di obsolescenza di modelli o di servizi erogati dalla Società.

La presenza di un ufficio studi interno insieme a un'attività di ricerca e sviluppo offrono alla Società una ragionevole possibilità di orientare al meglio le proprie scelte tattiche. Ciò, pur non essendo garanzia nei confronti del rischio, costituisce certamente un robusto antidoto.

14.3 RISCHIO TECNOLOGICO

Il rischio tecnologico è presente in almeno due ambiti: quello operativo e quello tattico. Nel primo, il rischio è legato soprattutto alla capacità d'innovazione interna e a quella d'investimento. Nell'ambito tattico, il rischio è relativo alle sempre più frequenti applicazioni di intelligenza artificiale.

Aumentano e risultano sempre più costosi gli sforzi per sorvegliare le evoluzioni e per individuare le soluzioni su cui far convergere gli investimenti.

La peculiarità dei servizi offerti dalla Società e la crescita del segmento alberghiero mitigano il rischio che risulta prevalentemente concentrato su qualche segmento di business. Tuttavia, nessuna attività è di fatto esente da caratterizzazioni dirette o indirette del rischio tecnologico. Ragione per cui Xenia monitora costantemente il mercato e ritiene di segnalare con opportuna evidenza questo fattore di rischio.

Nella 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 posizioni di leadership sul mercato sempre più evidenti.

Al contempo, va osservato come la continua evoluzione non consente di consolidare a lungo tali posizioni. Ciò costituisce, per la nostra Società, un vantaggio che deriva dall'adozione di una politica tecnologica di infrastruttura leggera e scalabile, puntando sull'aggregazione di *semilavorati* capaci di rappresentare soluzioni innovative.

14.4 RISCHIO FINANZIARIO

Per rischio finanziario si intende, principalmente, quello relativo alla tensione che può determinarsi nella gestione dei flussi. Le ragioni, nel nostro caso, possono risiedere nella difficoltà di conservare un equilibrio tra tempi di pagamento e di riscossione. Questo rischio è particolarmente accentuato dalla pandemia in corso e dalle sue inevitabili conseguenze.

Nel rischio finanziario sono compresi anche i 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 alberghiere e con qualche periodo di moderata difficoltà, la Società non ha riscontrato episodi di tensione finanziaria significativi. Nelle previsioni, che contemplan gli effetti dell'Emergenza Coronavirus-COVID 19, non sono emerse particolari criticità tali da compromettere significativamente l'equilibrio finanziario della Società.

Con gli istituti di credito con cui si intrattiene un rapporto di tipo continuativo, le relazioni sono buone e collaborative.

Come già evidenziato, l'applicazione dello split payment su volumi consistenti, come quelli prodotti da uno dei principali clienti della Società, 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 esigenze che si sono presentate è sempre stata robusta.

In riferimento allo sviluppo alberghiero, Xenia ha posto la sua attenzione soprattutto 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.

Il rischio finanziario assume una particolare rilevanza dato che l'Azienda è ancora in fase di consolidamento delle proprie politiche di sviluppo. Inoltre, operando in un settore come quello del turismo che - al momento - è da considerare a bassa marginalità e influenzato negativamente dagli effetti del Coronavirus-COVID 19, bisogna necessariamente ricorrere a strumenti utili ed adeguati alle nuove condizioni di mercato.

Le risorse finanziarie sono utilizzate con oculatezza e prudenza, valutando sempre il rischio di liquidità in relazione anche alla possibilità che si presentino eventi imprevisti.

L'Emergenza Coronavirus-COVID 19 rende utile ipotizzare, per il 2020, operazioni finanziarie finalizzate a un riallineamento dei Flussi di Cassa e Opportuni Approvvigionamenti per Investimenti, evitando il ricorso a supporti di Breve Termine.



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 potenziali circostanze negative.

I rischi operativi a cui 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. Attività di carattere ordinario o straordinario possono, per un motivo o per l'altro, determinare effetti negativi che ingenerano perdita di credibilità, dando una percezione non positiva al potenziale cliente dell'Azienda e dei servizi offerti dalla stessa.

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 potenziale evento negativo possa costituire un passaggio rafforzativo dei rapporti e della fiducia.

La Società è consapevole del fatto che la dinamicità del mercato e le continue modifiche che la stessa determina richiedono un impegno costante e crescente per garantire la qualità dei propri brand, indispensabile per fidelizzare la clientela e conquistare nuove fette di mercato.

14.7 RISCHI EMERGENTI

I rischi emergenti sono quelli che possono essere considerati *latenti* o *nuovi* e, come tali, sono di difficile identificazione, individuazione e quantificazione. Essi possono derivare da cambiamenti di mercato, da tendenze sociali, dalla tecnologia, dalle variazioni normative ecc. Anche operazioni possibili o probabili che l'Azienda potrebbe trovarsi ad attuare nel breve periodo possono esprimere rischi emergenti. Per tali rischi è doverosa un'osservazione costante e allargata dei



mercati e dei contesti nazionale e internazionale. L'Azienda alimenta un confronto costante anche con le associazioni di categoria e con altre fonti autorevoli o di mercato perché possa aggiornare le proprie politiche e la propria mission qualora necessario.

La pandemia in corso, imprevedibile e senza precedenti, richiede un'ulteriore e nuova valutazione dei rischi emergenti. tra i quali quello epidemiologico potrebbe costituire un elemento simmetrico in futuro.

La revisione dei rischi emergenti diventa - quindi - una necessaria attività da svolgere anche con il supporto di strutture di Risk Enterprise Management che nel corso dei prossimi 24 mesi.

Il Management è deputato anche a intercettare ogni segnale che possa essere d'interesse e capace di indurre a considerazioni e osservazioni diverse rispetto a piani in corso, favorendo l'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, qui di seguito, questi elementi.

L'Emergenza Coronavirus-COVID 19 ha determinato da parte del Legislatore e delle Autorità Competenti importanti decisioni che hanno generato iniziative che, inevitabilmente, condizionano i business della Società.

Le disposizioni per il distanziamento sociale e il divieto di mobilità hanno determinato la sostanziale chiusura degli Alberghi almeno fino a quando restano in vigore.

Sono state introdotte importanti modifiche alle Norme relative alla redazione dei Bilanci per l'Esercizio 2020.

Sono state, altresì, annunciate importanti iniziative a supporto della liquidità delle Imprese e a sostegno delle attività turistiche in particolare. Al momento della redazione del presente documento, sono in corso degli Approfondimenti da parte della Società con le Relative Parti Interessate.

E' attivo un gruppo di lavoro la cui finalità è quella di predisporre tutte le attività necessarie a fronteggiare al meglio le fasi attuali e quelle previste, al momento, dell'Emergenza Coronavirus-COVID 19.



16.EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Allo stato attuale, la Società ha ridefinito il piano aziendale e operativo con contestuale rimodulazione del budget economico-finanziario in base alle possibili previsioni del dopo pandemia. La scarsa conoscenza del virus e la condizione emergenziale rendono difficile ogni previsione o ipotesi di prospettiva.

Per tali ragioni la Società ha deciso di conservare un atteggiamento di grande prudenza nell'ipotizzare "riprese" dopo il lockdown, soprattutto considerando il fatto che si tratta di una emergenza planetaria.

Altro fattore non secondario è il "come" si riprenderà.

La Società ha confermato il proprio impegno nei segmenti di business in cui si trova già ad operare, considerando gli stessi come assolutamente fuori da qualsiasi ipotesi di definitivo tramonto. Di certo saranno necessari adattamenti e nuovi modelli di business, alcuni dei quali hanno già trovato revisione nel piano aziendale 2020-2023 del 18 marzo 2020.

Guardiagrele, 8 aprile 2020

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Ercolino Ranieri


†

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2429 DEL CODICE CIVILE

Signori Soci della società XENIA Spa,

Il Consiglio di Amministrazione ha messo a nostra disposizione il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 unitamente alla relazione sulla gestione nei termini di legge.

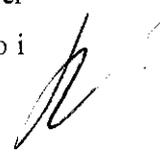
Il progetto di bilancio, che è composto dagli schemi dello stato patrimoniale, del conto economico, del prospetto delle variazioni del patrimonio netto, del rendiconto finanziario e della nota integrativa, è stato sottoposto alla revisione legale dei conti dalla Società KPMG Spa e può essere riassunto nelle seguenti risultanze:

Stato Patrimoniale	
Attivo	32.882.462
Passivo e Patrimonio Netto	32.795.484
Utile dell'esercizio	86.978
Conto Economico	
Ricavi totali	39.776.075
Costi Operativi	39.366.192
Risultato operativo	409.883
Oneri e proventi finanziari	274.608
Risultato prima delle imposte	684.491
Imposte sul reddito dell'esercizio	597.513
Utile dell'esercizio	86.978

La nota integrativa, poi, contiene le ulteriori informazioni ritenute utili per una rappresentazione più completa degli accadimenti aziendali e per una migliore comprensione dei dati di bilancio ed è altresì integrata con appositi dati ed informazioni, anche con riferimento a specifiche previsioni di legge. In tale ottica, la stessa fornisce le informazioni richieste dalle norme del codice civile, nonché altre informazioni ritenute opportune dall'organo amministrativo per rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società.

Sul bilancio nel suo complesso è stato rilasciato un giudizio senza rilievi dalla Società di revisione KPMG Spa che ha emesso, ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. N. 39/2010, una relazione in data 22/04/2020 per la funzione di revisione legale dei conti. Detta relazione evidenzia che il bilancio d'esercizio è stato redatto in base ai principi contabili internazionali International Financial Reporting Standards (IFRS) adottati dall'Unione Europea; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società. Inoltre, detta relazione evidenzia che la relazione sulla gestione presentata agli Amministratori è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2019 ed è stata redatta in conformità alle norme di legge.

Nel corso delle verifiche eseguite il Collegio Sindacale ha proceduto anche ad incontri periodici con la Società incaricata della revisione legale dei conti, prendendo così atto del lavoro svolto dalla medesima e procedendo allo scambio reciproco di informazioni nel rispetto dell'art. 2409-septies del cod. civ.. Per quanto concerne le voci del bilancio presentato alla Vostra attenzione il Collegio Sindacale ha effettuato i



controlli necessari per poter formulare le conseguenti osservazioni, così come richiesto dalle “Norme di comportamento del Collegio Sindacale” emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Tali controlli hanno interessato, in particolare, i principi di redazione e i criteri di valutazione adottati dagli amministratori e l’osservanza del principio di prudenza.

Il nostro esame è stato svolto secondo le richiamate Norme di comportamento del Collegio Sindacale e, in conformità a tali Norme, abbiamo fatto riferimento alle disposizioni che disciplinano il bilancio di esercizio, con riferimento: ai principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dall’International Accounting Standards Board (IASB) ed ai relativi documenti interpretativi emanati dall’International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), omologati dalla Commissione Europea ed in vigore alla data di riferimento del bilancio.

Dai riscontri effettuati non sono emerse discordanze rispetto alle norme che regolano la redazione del bilancio e rispetto all’applicazione dei principi contabili internazionali.

Nello svolgimento e nell’indirizzo delle nostre verifiche ed accertamenti ci siamo avvalsi delle strutture e delle funzioni amministrative interne alla Società ed abbiamo ricevuto dalle stesse adeguati flussi informativi. Il nostro esame è stato svolto secondo le richiamate Norme di comportamento del Collegio Sindacale.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull’osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l’integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall’organo amministrativo, anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo preso visione della relazione dell’organismo di vigilanza; non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull’adeguatezza dell’assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche in funzione della rilevazione tempestiva di situazioni di crisi o di perdita della continuità, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci *ex art.* 2408 c.c.

Nel corso dell’esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.



Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

I Soci hanno rinunciato espressamente ai termini previsti dall'art. 2429 c.c. per il deposito della presente relazione, sollevandoci da qualsiasi contestazione.

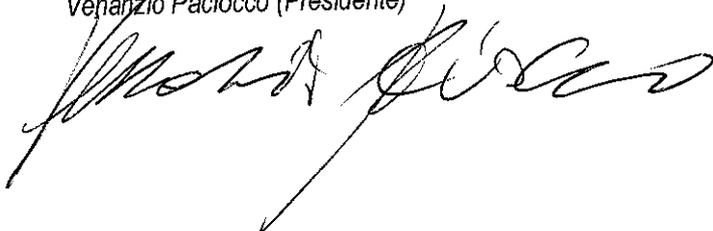
3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

In considerazione di quanto sopra, il Collegio esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio dell'esercizio e concorda con la proposta di destinazione del risultato di esercizio formulata dal Consiglio di Amministrazione.

Pescara, 22 aprile 2020

Per il collegio sindacale

Venanzio Paciocco (Presidente)





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 2019, 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 2019, 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 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

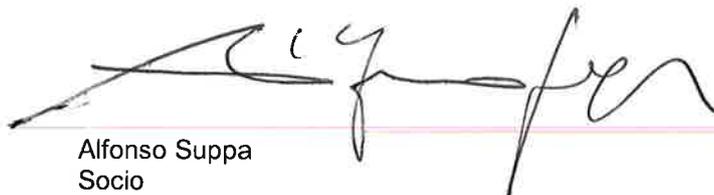
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Xenia S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare 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 2019 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, 22 aprile 2020

KPMG S.p.A.



Alfonso Suppa
Socio

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 23 del mese di aprile 2020, alle ore 16.30, in collegamento video-call, 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 31.12.2019 ed adempimenti conseguenti;
- Relazione sulla gestione;
- Relazione del Collegio Sindacale;
- Relazione della Società di Revisione;

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 Ermando Bozza, Giulio Caso, Maria Di Rosato, Mauro Cencioni ed Ennio Amendola, 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 sono presenti per il Collegio Sindacale il Presidente Venanzio Paciocco, ed il Sindaco Dr. Bascelli Gabriele, mentre è assente giustificato il Sindaco Dr. Ianieri Antonino, che tutti gli intervenuti si dichiarano informati sui punti all'ordine del giorno, dichiara

l'assemblea validamente costituita in forma totalitaria 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 31/12/2019 con
le specifiche informazioni riportate nella Nota Integrativa che ne costituisce
parte integrante e sostanziale.

Inoltre, il Sig. Ranieri espone i contenuti della Relazione sulla gestione,
evidenziando gli ulteriori sviluppi dell'attività aziendale ed i fatti di rilievo
intervenuti nell'esercizio 2019.

Il Presidente del Collegio Sindacale, Dott. Venanzio Paciocco fa seguire
lettura della Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio oggetto di
approvazione dell'assemblea.

Viene data lettura – infine – della relazione della società di Revisione KPMG
SpA.

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 31/12/2019 con un utile
netto di Euro 86.978 e la Relazione sulla gestione;
- 2) di approvare la proposta di destinazione dell'utile netto dell'esercizio
2019 come segue:

- Accantonamento a copertura perdite pregresse	€	65.092
- Accantonamento a riserva straordinaria	€	21.886

Dopo ciò, non richiedendo alcuno la parola e null'altro essendovi da
deliberare, il Presidente, ringraziando gli intervenuti, dichiara sciolta la
riunione alle ore 17.30 previa stesura, lettura ed unanime approvazione del
presente verbale.

Il Segretario
Maria Di Rosato

Il Presidente
Ercolino Ranieri

