



XENIA S.P.A.
BILANCIO
2020

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 2020

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 31/12/2020

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

Situazione patrimoniale-finanziaria

Immobilizzazioni materiali	28
Avviamento	29
Altre immobilizzazioni immateriali	29
Partecipazioni	29
Crediti verso controllate	30
Imposte differite attive e passive	30
Altre attività non correnti	30
Rimanenze	30
Crediti commerciali	31
Crediti tributari	31
Altre attività correnti	32
Disponibilità liquide	32
Patrimonio netto	33
Fondo Trattamento di fine rapporto e Fondi rischi e oneri	34
Debiti finanziari verso istituti di credito - corrente e non corrente	35
Debiti finanziari per affitti di ramo d'azienda IFRS16	36
Debiti commerciali	36
Altri debiti finanziari	36
Debiti tributari	37
Altre passività correnti e non correnti	37

Conto economico

Ricavi	38
Acquisti di materie prime e materiali vari	39
Costi per servizi	39
Costi per il personale	40
Ammortamenti	40
Accantonamenti e altre valutazioni	41
Altri costi operativi	41
Oneri finanziari	41
Proventi finanziari	42
Utili /(Perdite) derivanti da transazioni in valuta estera	42
Imposte	42
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico	43

Note esplicative al Rendiconto finanziario	44
Informazioni su garanzie prestate, impegni e altre passività potenziali	45
Rapporti con le parti correlate	45
Compensi degli amministratori, del collegio sindacale e della Società di revisione	46
Attività e passività finanziarie per categoria	46
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	47
Contributi e sovvenzioni ricevute dalla Pubblica Amministrazione	47

Allegati

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2020	
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. Società Benefit

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

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2020

SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

ATTIVITÀ	Note	31/12/2020	31/12/2019
Immobilizzazioni Materiali	1	9.913.437	8.604.386
Diritti d'uso su Locazioni di rami d'azienda IFRS 16	1	6.071.773	5.342.929
Avviamento	2	700.000	400.000
Altre Immobilizzazioni Immateriali	3	74.643	139.810
Partecipazioni	4	866	1.209
Crediti verso controllate	5	411.022	511.022
Imposte differite attive	6	194.868	10.722
Altre attività non correnti	7	233.827	227.628
Totale Attività non correnti		17.600.436	15.237.705
Rimanenze	8	42.847	59.128
Crediti commerciali	9	7.349.226	11.780.625
Crediti tributari	10	1.610.930	1.172.460
Altre attività correnti	11	401.393	608.423
Disponibilità liquide	12	4.700.535	4.024.121
Totale Attività correnti		14.104.931	17.644.757
TOTALE ATTIVITA'		31.705.367	32.882.462

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	Note	31/12/2020	31/12/2019
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		-64.414	-113.606
Riserva da rideterminazione IAS 16		606.433	-
Altre riserve		-200.618	-232.383
Utile (Perdita) d'esercizio		-649.234	86.978
Patrimonio Netto	13	1.270.617	1.319.439
Passività non correnti			
Fondo Trattamento di fine rapporto	14	607.694	576.432
Fondo rischi e oneri	14	67.024	-
Debiti finanziari verso istituti di credito	15	5.778.699	1.321.987
Debiti finanziari per rent to buy	16	5.548.110	5.641.146
Debiti finanziari per affitti di ramo d'azienda IFRS16	16	4.280.866	4.062.273
Altri debiti finanziari	18	271.950	411.950
Debiti tributari	19	192.443	266.704
Imposte differite passive	6	262.505	-
Altre passività non correnti	20	382.243	500.117
Totale Passività non correnti		17.391.534	12.780.609
Passività correnti			
Debiti commerciali	17	10.671.969	14.445.415
Debiti verso istituti di credito	15	454.425	2.562.660
Debiti finanziari per rent to buy	16	93.036	91.737
Debiti finanziari per affitti di ramo d'azienda IFRS16	16	752.274	605.898
Altri debiti finanziari	18	120.000	8.279
Debiti tributari	19	142.218	299.449
Altre passività correnti	20	809.293	768.976
Totale Passività correnti		13.043.216	18.782.414
TOTALE PASSIVITA'		31.705.367	32.882.462

CONTO ECONOMICO E CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

CONTO ECONOMICO	Note	2020	2019
Ricavi delle vendite		24.868.306	39.334.034
Altri ricavi e proventi operativi		519.470	442.041
Ricavi totali	21	25.387.776	39.776.075
Acquisti di materie prime e materiali vari	22	212.942	653.625
Variatione delle rimanenze di materie prime	8	16.280	-59.128
Costi per servizi	23	22.377.325	34.195.383
Costi per il personale	24	2.235.321	3.230.688
Ammortamenti	25	425.566	828.164
Accantonamenti e altre svalutazioni	26	183.649	173.367
Altri costi operativi	27	387.921	344.093
Costi operativi		25.839.005	39.366.192
Risultato operativo		-451.229	409.883
Oneri finanziari	28	-332.157	-342.560
Proventi finanziari	29	4.468	616.502
Utili/perdite derivanti da transazioni in valuta estera	30	-75.357	666
Risultato prima delle imposte		-854.275	684.491
Imposte	31	- 205.041	597.513
Utile (perdita) d'esercizio		-649.234	86.978

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	Note	2020	2019
Utile (perdita) d'esercizio		-649.234	86.978
<i>Componenti che non saranno successivamente riclassificate a conto economico:</i>			
Utili/perdite attuariali su piani a benefici definiti	13, 14	64.726	-39.087
Effetto fiscale		-15.534	12.343
Utili/perdite per rideterminazione del valore IAS 16	1	849.227	
Effetto fiscale		-242.794	
Riserva conversione cambi branch Albania		1.767	1.322
<i>Componenti che saranno successivamente riclassificate a conto economico:</i>			
Componenti del conto economico complessivo - Totale		657.392	-25.422
Risultato d'esercizio complessivo		8.158	61.556

RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	2020	2019
Flusso monetario dell'attività operativa			
Utile (perdita) d'esercizio		-649.234	86.978
Ammortamenti e svalutazioni/rivalutazioni:		-423.661	828.164
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali</i>		358.789	762.011
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali</i>		66.777	66.153
Svalutazione (rivalutazione) di un'attività in seguito all'adozione del FV		-849.227	-
Accantonamenti:		-30.157	279.171
<i>Incremento (decremento) per fondo sv. cred.</i>		-97.181	279.171
<i>Svalutazione partecipazioni</i>		67.024	-
Proventi finanziari		-4.468	-616.502
Plusvalenze (minusvalenze) da cessione cespiti		2.298	-
Imposte sul reddito (escluse imposte anticipate/differite)		-	656.708
Oneri finanziari		332.157	342.560
Variazione delle imposte differite attive		-184.146	-2.437
Variazione delle imposte differite passive		262.505	-168.255
Subtotale flusso monetario dell'attività operativa		-694.706	1.406.387
Variazione dei crediti commerciali		4.528.581	-2.392.066
Variazione delle rimanenze		16.280	-33.278
Variazione nei debiti commerciali		-3.773.446	3.038.688
Variazione nei crediti diversi		-237.640	60.632
Variazione nei debiti diversi		-309.049	-59.707
Variazione nel Fondo TFR		31.263	139.171
Totale flusso dell'attività operativa		-438.717	2.159.827
(Oneri) proventi finanziari (pagati) incassati		-327.689	273.942
Flusso netto dell'attività operativa		-766.406	2.433.769
Flusso monetario derivante dall'attività di investimento			
Acquisizione di immobilizzazioni materiali		-589.201	-193.762
Acquisizione di immobilizzazioni materiali in Rent to buy		-	-6.521.522
Incrementi (decrementi) immobilizzazioni materiali IFRS 16		-970.691	-5.943.441
Acquisizione di brevetti marchi e altre imm. immateriali		-300.000	-486.579
Vendita di immobilizzazioni materiali		10.137	-
(Incrementi) decrementi di immobilizzazioni immateriali		-1.612	-
Variazione nelle partecipazioni		343	-
Variazione nelle attività finanziarie		100.000	-
Totale flusso derivante dall'attività di investimento		-2.517.430	-10.711.535
Flusso monetario derivante dall'attività di finanziamento			
Accensione (rimborsi) debiti verso banche		2.348.478	1.154.801
Accensione (rimborsi) altri finanziamenti		-28.279	350.395
Accensione (rimborsi) debiti finanziario per IFRS16		273.233	4.668.171
Incremento (riduzione) mezzi propri		600.412	-39.085
Totale flusso derivante dall'attività di finanziamento		3.193.844	11.867.165
Variazione delle disp. liquide e dei mezzi equivalenti	32	676.414	1.155.630
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziale		4.024.121	2.868.491
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finale		4.700.535	4.024.121

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve utili/perdite attuariali per piani a benefici definiti	Altre riserve	Utile (perdita) dell'es.	Patrimonio netto
01/01/2019	1.200.000	378.450	-74.518	-511.751	279.368	1.271.549
Risultato complessivo dell'esercizio						
Allocazione del risultato del precedente esercizio				279.368	-279.368	
Utile/perdita dell'esercizio					86.978	86.978
Altri componenti del CE complessivo			-39.088			-39.088
Incremento riserva rivalutazione				-		-
Totale risultato complessivo dell'esercizio			- 39.088	279.368	-192.390	47.890
31/12/2019	1.200.000	378.450	-113.606	-232.383	86.978	1.319.439

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve utili/perdite attuariali per piani a benefici definiti	Riserva da rideterm. IAS	Altre riserve	Utile (perdita) dell'es.	Patrimonio netto
01/01/2020	1.200.000	378.450	-113.606		-232.383	86.978	1.319.439
Risultato complessivo dell'esercizio							
Allocazione del risultato del precedente esercizio					86.978	-86.978	-
Utile/perdita dell'esercizio						-649.234	-649.234
Utili esercizi precedenti Xenia Services					11.811		11.811
Altri componenti del CE complessivo			49.192				49.192
Incremento rideterminazione del valore IAS 16 al netto dell'effetto fiscale				606.433			606.433
Incremento riserva CFH					-67.024		-67.024
Totale risultato complessivo dell'esercizio			49.192	606.433	31.765	-736.212	-48.822
31/12/2020	1.200.000	378.450	-64.414	606.433	-200.618	-649.234	1.270.617

XENIA S.P.A. Società Benefit

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

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2020

PREMESSA

Xenia S.p.A. SB 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. (Di seguito la società potrà essere anche indicata come "Xenia S.p.A." oppure "Xenia" od anche "la società")

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 società controllata .Ltd 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 (Chieti); PHI Hotel Hortensis nell'area di Assisi (Comune di Cannara - Perugia); PHI Resort Coldimolino di Gubbio (Perugia); PHI Hotel Astoria di Susegana (Treviso); Phi Hotel dei Medaglioni di Correggio (Reggio Emilia); PHI Hotel Eurogarden di Bologna.

Il presente bilancio è stato predisposto dal Consiglio di Amministrazione che lo ha approvato in data 12 aprile 2021.

Nel corso dell'esercizio 2021 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 COVID-19

L'emergenza Covid-19, con le conseguenti misure contenitive poste in essere dalle diverse Autorità, ha avuto un impatto importante sui risultati della Società, in quanto il settore Turismo, in

cui Xenia opera, è tra quelli che ha subito maggiori danni. La Società, a marzo 2021 ha approvato un piano industriale 2021 - 2025 con il quale ha inteso definire il proprio percorso futuro considerando tempi medio-lunghi per la ripresa e con importanti modifiche nei modelli di business. Xenia S.p.A. SB - grazie ai propri fondamentali - ha potuto resistere, riorganizzarsi e prepararsi alla ripresa nel corso del 2020 e nella prima parte del 2021. La Società ha adottato ogni possibile soluzione per contrastare gli effetti della pandemia salvaguardando i propri dipendenti, il proprio know-how e le proprie strutture anche investendo in formazione, tecnologia, riorganizzazione, operando anche nuove acquisizioni.

Stante le situazioni alla data della presentazione e dell'approvazione del presente bilancio, le nostre previsioni definite con il criterio della prudenza, indicano un periodo di forte contrazione dei business e poi la ripresa nel medio/lungo termine. Tali assunti, in ogni caso, non compromettono la continuità aziendale e consentono alla società di predisporre anche i 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

Con delibera dell'assemblea straordinaria del 24 marzo 2021 Xenia S.p.A. si è trasformata in Società Benefit ai sensi della L. 208 del 28 dicembre 2015 assumendo la denominazione si Xenia Hotellerie Solutions S.p.A. Società Benefit (in forma estesa) o Xenia S.p.A. SB od anche Xenia S.p.A. Società Benefit (in forma breve).

Il Consiglio di Amministrazione nominerà a breve il Comitato Benefit mentre la valutazione d'impatto è stata affidata alla società di consulenza PwC.

Inoltre la società ha deciso per la pubblicazione del Bilancio di Sostenibilità per l'esercizio 2021 con assurance affidata a DNV GL. Alla data di redazione del presente documento risultano conclusi lo stakeholders engagement e l'analisi di materialità.

La scelta "sociale" e di "sostenibilità" della società è fondativa del nuovo corso che l'azienda si è proposta per i prossimi anni.



PRINCIPI CONTABILI

Il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 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 di riferimento adottati:

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 e del fair value su determinate categorie di immobilizzazioni, affinché il valore dei beni rappresentato a bilancio sia ragionevolmente allineate al valore corrente dei beni. Per la valutazione delle attività e passività finanziarie è stato applicato il metodo del fair value;
- è redatto nella prospettiva della continuità aziendale.

Si rileva inoltre che gli IFRS sono stati applicati in modo coerente a tutti i periodi presentati nel presente documento.

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 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.

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

Il bilancio della società è soggetto a revisione contabile da parte della KPMG Italia 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.

La seguente tabella contiene l'elenco dei principi contabili internazionali e delle interpretazioni approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa e applicati per la prima volta nell'esercizio in corso.

Descrizione	Data di omologa	Pubblicazione in G.U.C.E.	Data di efficacia prevista dal principio
Modifiche allo IFRS 16 "Leases Covid 19-Related Rent Concessions" (emesso il 22 Maggio 2020)"	09.10.2020	12.10.2020	01.06.2020
Modifiche allo IFRS 3 "Business Combinations" (emesso il 22 Ottobre 2018)	21.04.2020	22.04.2020	01.01.2020
Modifiche allo IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 "Interest Rate Benchmark Reform" (emesso il 26 Settembre 2019)	15.01.2020	16.01.2020	01.01.2020
Modifiche ai riferimenti al Conceptual Framework negli IFRS (emesso il 29 Marzo 2018)	29.11.2019	06.12.2019	01.01.2020
Modifiche allo IAS 1 e IAS 8 "Definition of Material" (emesso il 31 Ottobre 2018)	29.11.2019	10.12.2019	01.01.2020

Le modifiche all'IFRS 16 "Leases Covid 19-Related Rent Concessions" hanno introdotto un espediente pratico al capitolo "Modifiche del leasing" che permette al locatario di non considerare le eventuali concessioni sul pagamento dei canoni ricevute dal 1° gennaio 2020 e derivanti dagli effetti del Covid-19 come una modifica del contratto originario. Pertanto, le suddette concessioni possono essere contabilizzate come canoni variabili positivi senza passare attraverso una modifica contrattuale.

Al fine di poter applicare tale esenzione occorre che tutte le seguenti condizioni siano verificate:

- la concessione sui pagamenti sia una diretta conseguenza della pandemia di Covid-19 e la riduzione dei pagamenti si riferisca unicamente a quelli originariamente dovuti sino al mese di giugno 2021;

- la modifica nei pagamenti abbia lasciato inalterato, rispetto alle condizioni originali, il medesimo importo da pagare o ne abbia ridotto l'ammontare;
- non vi siano modifiche sostanziali di altri termini o condizioni contrattuali del leasing.

La società si è avvalsa dell'applicazione di tale espediente pratico, ove applicabile.

Le modifiche al principio IFRS 3 "Business Combinations" emesse in data 22 ottobre 2018, chiariscono l'inquadramento di una transazione quale acquisizione di un business oppure di un gruppo di attività.

L'emendamento denominato "Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform" modifica alcuni dei requisiti richiesti per l'applicazione dell'hedge accounting, prevedendo deroghe temporanee agli stessi, al fine di mitigare l'impatto derivante dall'incertezza della riforma dell'IBOR sui flussi di cassa futuri nel periodo precedente il suo completamento. L'emendamento impone inoltre alle società di fornire in bilancio ulteriori informazioni in merito alle loro relazioni di copertura che sono direttamente interessate dalle incertezze generate dalla riforma e a cui applicano le suddette deroghe, ove applicabile.

In data 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al "References to the Conceptual Framework in IFRS Standards". Il Conceptual Framework definisce i concetti fondamentali per l'informativa finanziaria. Il documento aiuta a garantire che gli Standard siano concettualmente coerenti e che transazioni simili siano trattate allo stesso modo, in modo da fornire informazioni utili a investitori, finanziatori e altri creditori. Il Conceptual Framework supporta le aziende nell'applicazione di principi contabili quando nessuno standard IFRS è applicabile ad una particolare transazione e, più in generale, aiuta le parti interessate a comprendere ed interpretare gli Standard.

Il documento "Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definizione di materialità" ha l'obiettivo di chiarire la definizione di "materialità" al fine di aiutare le società a valutare se un'informazione è rilevante e dunque da includere in bilancio.

In particolare, è specificato che un'informazione è rilevante se è ragionevole presumere che la sua omissione, errata indicazione od occultamento potrebbe influenzare le decisioni che gli utilizzatori principali dei bilanci redatti per scopi di carattere generale prendono sulla base di questi bilanci, che forniscono informazioni finanziarie circa la specifica entità che redige il bilancio.



Per quanto concerne i principi sopra elencati, ad eccezione dell'IFRS 16, i cui effetti sul bilancio dell'esercizio di XENIA S.p.A. SB sono stati ampiamente illustrati sopra, la loro adozione non ha comportato impatti materiali nella valutazione delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi della Società.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni non ancora in vigore

La seguente tabella indica gli IFRS/Interpretazioni approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31/12/2020.

Descrizione	Data di omologa	Pubblicazione in G.U.C.E.	Data di efficacia prevista dal principio
Modifiche allo IFRS 4 "Insurance Contracts - deferral of IFRS 9" (emesso il 25 Giugno 2020)	15.12.2020	16.12.2020	01.01.2021
Modifiche allo IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 "Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2" (emesso il 27 Agosto 2020)	01.01.2021	13.01.2021	14.01.2021

L'emendamento "Modifiche allo IFRS 4 "Insurance Contracts - deferral of IFRS 9" supporta le società nell'implementazione del nuovo standard IFRS 17, e rende più agevole l'esposizione delle loro performance finanziarie.

Le modifiche all' IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 "Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2" integrano quelle emesse nel 2019. Gli emendamenti riferiti alla fase 2, riguardano principalmente gli effetti delle modifiche ai flussi di cassa contrattuali o alle relazioni di copertura derivanti dalla sostituzione di un tasso con un altro tasso alternativo di riferimento (replacement issue) e assistono le società nell'applicazione degli IFRS quando vengono apportate modifiche ai flussi finanziari contrattuali o alle relazioni di copertura a causa della riforma dei tassi di interesse e nel fornire informazioni utili ai fruitori del bilancio.

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 2020.

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

Di seguito sono indicati i principi contabili internazionali, le interpretazioni, le modifiche a esistenti principi contabili e interpretazioni, ovvero specifiche previsioni contenute nei principi e nelle interpretazioni approvati dallo IASB che non sono ancora state omologate per l'adozione in Europa al 31/12/2020.

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.

Descrizione	Data di efficacia prevista dal principio
IFRS 17 <i>"Insurance Contracts"</i> (emesso il 18 Maggio 2017)	Esercizi che iniziano il o a partire dal 01.01.2023
Modifiche allo IAS 1: <i>"Presentation of Financial Statements - Classification of liabilities as current or non-current"</i> (emesso il 23 Gennaio 2020)	Esercizi che iniziano il o a partire dal 01.01.2023
Modifiche a: <ul style="list-style-type: none"> • IFRS 3 <i>Business Combinations</i> • IAS 16 <i>Property, Plant and Equipment</i> • IAS 37 <i>Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets</i> • <i>Annual Improvements 2018-2020</i> (emessi tutti il 14 Maggio 2020)	Esercizi che iniziano il o a partire dal 01.01.2022

Il principio l'IFRS 17 Insurance Contracts, è un nuovo principio completo relativo ai contratti di assicurazione che copre la rilevazione e misurazione, presentazione ed informativa. Tale principio sostituirà l'IFRS 4 Contratti Assicurativi, emesso nel 2005. L'IFRS 17 si applica a tutti i tipi di contratti assicurativi indipendentemente dal tipo di entità che li emette, come anche ad alcune garanzie e strumenti finanziari con caratteristiche di partecipazione discrezionale.

Il 23 gennaio 2020 lo IASB ha emesso le modifiche alle definizioni di attività correnti e non correnti contenute nello IAS 1, fornendo un approccio più generale alla classificazione delle passività secondo tale principio, basato sugli accordi contrattuali.

In data 14 maggio 2020, lo IASB ha emesso le seguenti modifiche:



- Modifiche all'IFRS 3 "Reference to the Conceptual Framework", per: (i) completare l'aggiornamento dei riferimenti al Conceptual Framework for Financial Reporting presenti nel principio contabile; (ii) fornire chiarimenti in merito ai presupposti per la rilevazione, all'acquisition date, di fondi, passività potenziali e passività per tributi (cd levy) assunti nell'ambito di un'operazione di business combination; (iii) esplicitare il fatto che le attività potenziali non possono essere rilevate nell'ambito di una business combination.
- Modifiche a IAS 16 "Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use", volte a definire che i ricavi derivanti dalla vendita di beni prodotti da un asset prima che lo stesso sia pronto per l'uso previsto siano imputati a conto economico unitamente ai relativi costi di produzione.
- Modifiche allo IAS 37 "Onerous Contracts - Cost of Fulfilling a Contract" volte a fornire chiarimenti in merito alle modalità di determinazione dell'onerosità di un contratto.
- Annual Improvements to IFRS Standards 2018- 2020 Cycle", contenente modifiche, essenzialmente di natura tecnica e redazionale, dei principi contabili.

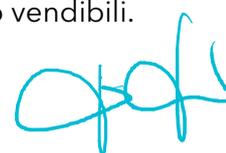
La Società adotterà tali nuovi principi ed emendamenti, sulla base della data di applicazione prevista, e ne valuterà i potenziali impatti sul Bilancio d'Esercizio, quando questi saranno omologati dall'Unione Europea.

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.



In sede di valutazione successiva delle seguenti categoria di immobilizzazioni:

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

la società ha optato per l'applicazione del metodo della rideterminazione del valore dei cespiti. La rideterminazione è stata effettuata sulla base del valore di mercato alla data di redazione del presente bilancio.

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:

- Fabbricati 3% / 1%
- Costruzioni leggere: 10%
- Impianti e macchinari 15%
- Impianti generici PHI Hotels: 8%
- Impianti specifici PHI Hotels: 12%
- Macchinari, apparecchi e attrezzature varie: 15%
- Macchine ufficio elettromeccaniche ed elettroniche 20%
- Mobili e arredi 15%



- Mobili e arredi PHI Hotels: 10%
- Mobili e macchine ordinarie d'ufficio: 12%
- Autovetture: 25%

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.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono inizialmente rilevati al fair value alla data in cui sono stipulati.

Le operazioni che soddisfano i criteri per l'hedge accounting sono contabilizzate come segue:

Cash flow hedge

La società detiene esclusivamente strumenti finanziari derivati di copertura, pertanto sono contabilizzate secondo il metodo cash flow hedge, a partire dalla data di acquisizione le variazioni di fair value del derivato sono imputate a patrimonio netto; le variazioni di fair value del derivato imputate a patrimonio netto saranno riclassificate a conto economico nel periodo in cui l'operazione oggetto di copertura influenza il conto economico.

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

Ove applicabile, 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 stati 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

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.

Rischio di cambio

I rischi di cambio sono di fatto non significativi.

Rischio di tasso d'interesse

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

Euro	Debito residuo
Debito residuo mutui	6.121.986
Totale debito residuo tasso variabile	6.121.986

La strategia della società è finalizzata a minimizzare il rischio cambio e prevede la copertura del rischio derivante dalle posizioni finanziarie a tasso variabile attraverso la stipula di strumenti finanziari derivati di copertura del rischio.

Sulla base di quanto sopra riportato, le oscillazioni dei tassi di interesse verificatesi nell'esercizio non hanno comportato effetti significativi sul bilancio.

Rischio di credito

Il rischio 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 accommodation service e distribuzione alberghiera - 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: (i) analisi economica/patrimoniale, commerciale ed organizzativa dei clienti; (ii) raccolta dei dati comportamentali
2. gestione: (i) controllo degli ordini; (ii) procedure di sollecito e di recupero eventuale;
3. reporting nelle sue diverse declinazioni di: (i) reporting operativo; (ii) indicatori di performance e reporting direzionale.

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

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 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 della pandemia in corso.

Per quanto riguarda l'equilibrio del capitale circolante e, in particolare, la copertura dei debiti verso fornitori, a essa concorrono a provvedere la consistenza dei crediti commerciali 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.

2020	0-6 mesi	7-12 mesi	1-5 anni	>5 anni	Totale
Finanziamenti bancari a breve termine	111.137	-	-	-	111.137
Quota a breve finanziamenti a medio-lungo termine	182.032	161.256	-	-	343.288
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	-	-	5.338.191	440.507	5.778.698
Altri debiti finanziari	91.951	60.000	-	-	151.951
Altri debiti finanziari a medio-lungo termine	-	-	120.000	120.000	240.000
Debiti verso fornitori	10.671.969	-	-	-	10.671.969
Debiti finanziari per leasing IFRS16	375.962	375.962	3.213.289	1.067.927	5.033.140
Debiti finanziari per Rent to buy	46.649	46.387	403.316	5.144.803	5.641.155
Totale	11.433.051	597.218	8.671.480	6.773.237	27.971.338

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

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

scadenza. Il diritto di acquisto può essere esercitato a partire dal terzo anno (2021) e fino al decimo anno di durata del contratto (2028).

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 2020.

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 nel corso dell'esercizio;

Descrizione	Costo storico 01/01/2020	Incrementi per acquisti / Decrementi per cessioni	Incrementi Rent to buy	Incrementi IFRS 16	Rideterminazione Fair Value	Costo storico 31/12/2020	F.do Amm.to a inizio es.	Amm.ti	Decrementi del F.do / Riclassifiche	F.do Amm.to 31/12/2020	Val. bilancio 01/01/2020	Val. bilancio 31/12/2020
Terreni	418.081	-	-	-	-	418.081	-	-	-	-	418.081	418.081
Fabbricati	8.284.777	-	446.582	-	-	8.731.359	328.221	64.804	-	393.025	7.956.556	8.338.334
Spese increm. ROU PHM	101.522	-	-	22.367	-	123.889	65.215	22.249	-	87.464	36.307	36.424
Costruzioni leggere	9.003	-	-	-	-	9.003	900	900	-	1.800	8.103	7.203
Affitti ramo d'azienda	5.943.441	-	-	948.324	-	6.891.765	600.511	219.481	-	819.992	5.342.930	6.071.773
Terreni e fabbricati	14.756.824	-	446.582	970.691	-	16.174.097	994.847	307.434	-	1.302.281	13.761.977	14.871.815
Impianti generici	19.651	39.201	-	-	163.680	222.532	19.651	9.874	-5.867	23.658	-	200.993
Impianti specifici	-	31.530	-	-	130.449	161.979	-	-	-	-	-	153.001
Macchinari, apparec. e attrezz. varie	97.208	-57.181	-	-	-	40.027	46.917	405	-8.577	38.745	50.291	8.141
Macchine d'ufficio elettr. ed elettron.	264.342	25.606	-	-	-	289.948	247.508	10.444	3.466	261.419	16.834	28.530
Impianti e macchinario	381.201	39.155	-	-	294.129	714.485	314.076	20.723	-10.978	323.822	67.125	390.665
Arredamento	188.217	46.282	-	-	555.098	789.597	93.521	19.497	-33.769	79.249	94.696	710.348
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	8.884	-	-	-	-	8.884	8.884	-	-	8.884	-	-
Autovetture	48.035	-3.500	-	-	-	44.535	24.518	11.134	-3.500	32.152	23.517	12.382
Altri beni	245.136	42.782	-	-	555.098	843.016	126.923	30.631	-37.269	120.285	118.213	722.730
Totale immobilizzazioni materiali	15.383.161	81.937	446.582	970.691	849.227	17.731.598	1.435.846	358.788	-48.247	1.746.387	13.947.315	15.985.210

La società ha optato per l'applicazione del metodo della rideterminazione del valore dei cespiti. La rideterminazione, per un valore complessivo pari a 849.227 Euro, è stata effettuata sulla base del valore di mercato alla data di redazione del presente bilancio.

2) Avviamento

Euro	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Avviamento	700.000	400.000	300.000
Totale	700.000	400.000	300.000

L'avviamento è relativo alle aziende alberghiere site in Baranzate (MI) e in Correggio (RE), acquistate 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 2020 e al 31 dicembre 2019.

Descrizione	Costo storico 2019	Decrementi	Riclassifiche	Svalut.	Costo storico 2020	F.do Amm.to 2019	Amm.ti	Decrementi	Riclassifiche	F.do Amm.to 2020	Valore bilancio 2019	Valore bilancio 2020
Marchio Xenia	479				479	371	24			395	108	83
Software per CED	416.245	165.921			250.324	317.580	48.715	171.202		195.093	98.665	55.231
Sviluppo Software	534.680	486.021			48.659	522.418	9.380	485.771		46.027	12.262	2.632
Concessioni, licenze, marchi e diritti	951.404	651.942	-	-	299.462	840.369	58.119	656.973		241.515	111.035	57.946
Spese pluriennali diverse	45.451		-4.146		41.305	16.676	8.261		-329	24.608	28.775	16.697
Altre immobilizzazioni immateriali	45.451	-	-4.146	-	41.305	16.676	8.261	-	-329	24.608	28.775	16.697
Totale	996.855	651.942	-4.146	-	340.767	857.045	66.380	656.973	-329	266.123	139.810	74.643

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	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Imprese controllate: Xenia International Ltd.	866	1.209	-343
Totale	866	1.209	-343

La minore partecipazione nella società Xenia International Ltd. è dovuta alla cessione delle quote.

5) Crediti verso controllate

Euro	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Crediti verso società controllate	411.022	511.022	-100.000
Totale	411.022	511.022	-100.000

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. Nell'anno 2020, a titolo prudenziale, la società ha svalutato il finanziamento per un importo di Euro 100.000.

La Società dopo lo stop causato dal Covid-19, è sempre 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	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Perdite fiscali riportate	192.526	-	-
Altre poste	2.342	10.722	-8.380
Imposte differite attive	194.868	10.722	184.146
Fondo imposte per rideterminazione FV	262.505	-	262.505
Altre poste	-	-	-
Imposte differite passive	262.505	-	262.505

7) Altre attività non correnti

Al 31 dicembre 2020 ammontano a Euro 233.827 (Euro 227.628 al 31/12/2019) e fanno riferimento per Euro 227.873 a crediti finanziari (polizze di accumulo) e per Euro 5.954 ad acconti pagati a fornitori.

8) Rimanenze

Euro	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Merci (gestione Hotel)	42.847	59.128	-16.280
Totale	42.847	59.128	-16.280

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

9) Crediti commerciali

I crediti commerciali al 31 dicembre 2020 ammontano a Euro 7.349.226 (Euro 11.780.625 al 31/12/2019).

Euro	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Crediti verso clienti	7.568.107	12.096.687	-4.528.580
F.do svalutazione crediti verso clienti	-218.881	-316.062	97.181
Totale	7.349.226	11.780.625	-4.431.399

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	31/12/2020	31/12/2019
Saldo a inizio esercizio	316.063	595.233
Accantonamenti	10.307	58.695
Utilizzi	-107.489	-337.865
Totale	218.881	316.063

La ripartizione per area geografica non è significativa, in quanto l'attività nel 2020, a causa delle limitazioni agli spostamenti imposti dalla pandemia da Coronavirus, si è svolta quasi interamente in Italia.

10) Crediti tributari

I crediti tributari sono pari a Euro 1.610.930 al 31 dicembre 2020 (Euro 1.172.460 al 31 dicembre 2019) e sono dettagliati come segue:

Euro	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Credito IVA	1.373.626	1.138.046	235.580
Credito IRES	55.875	30.737	25.138
Credito IRAP	33.817	-	33.817
Altri	147.612	3.677	143.935
Totale	1.610.930	1.172.460	438.470

L'incremento dei crediti tributari è riconducibile, essenzialmente, al maggiore credito IVA dovuto ad un ritardo nei rimborsi da parte dell'agenzia delle Entrate, ed al credito IRES e IRAP dovuti ad acconti versati in eccedenza. Inoltre incidono i seguenti crediti d'imposta, introdotti al fine di mitigare gli effetti negativi nel settore portati dagli eventi pandemici:

- Credito d'imposta per affitti e locazioni;
- Credito d'imposta sanificazione ed adeguamento dei locali;
- Bonus vacanza.

11) Altre attività correnti

Le altre attività correnti sono dettagliate nella seguente tabella:

Euro	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ratei attivi	7.995	9.977	-1.982
Risconti attivi	309.408	384.749	-75.341
Altri crediti	83.990	213.697	-129.707
Totale	401.393	608.423	-207.030

I principali risconti attivi iscritti sono riconducibili alle seguenti componenti:

- risconti attivi su contratti di consulenza pluriennale;
- risconti attivi su polizze fideiussorie.

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	33.050	368.010	333	401.393

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	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi bancari e posta	4.692.726	4.012.505	680.221
Denaro e altri valori in cassa	7.809	11.616	-3.807
Totale	4.700.535	4.024.121	676.414

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	01/01/2020	Flussi finanziari netti	Transazioni non monetarie (Nuove)	Transazioni non monetarie (Altre)	31/12/2020
Debiti finanziari verso istituti di credito (correnti i e non correnti)	3.884.647	2.348.477	-	-	6.233.124
Altri debiti finanziari	420.229	-28.279	-	-	391.950
Finanziamenti verso soc. controllate	511.022	-	-	-100.000	411.022
Totale	4.815.898	2.320.198	-	-100.000	7.036.096

13) Patrimonio netto

La composizione del capitale sociale e delle riserve di patrimonio netto al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019 è riportata nella seguente tabella:

Euro	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Capitale sociale	1.200.000	1.200.000	-
Riserva legale	378.450	378.450	-
Riserva utili/perdite attuariali piani a benefici diff.	-64.414	-113.606	49.192
Riserva rideterminazione IAS	606.433	-	606.433
Altre riserve:	-200.618	-232.382	31.764
- Riserva di rivalutazione	326.194	326.194	-
- Riserva da differenza cambio branch	1.767	1.322	445
- Riserva straordinaria	809.102	787.662	21.440
- Riserva FTA	-1.282.468	-1.282.468	-
- Riserva cash flow hedge	-67.024	-	-67.024
- Utile/Perdite portati a nuovo	11.811	-65.092	76.903
Risultato dell'esercizio	-649.234	86.978	-736.212
Totale	1.270.617	1.319.440	-48.823

La "Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti" presenta un saldo negativo pari a Euro -64.414 e si riferisce agli utili e perdite attuariali, previste dallo IAS 19R, al netto del relativo

effetto fiscale.

Il decremento delle voci "Riserva straordinaria" e "Utili/Perdite portati a nuovo" è attribuibile (al netto dell'effetto cambio della branch) all'utile dell'esercizio precedente che i soci hanno imputato, per le rispettive quote parti, a riserva straordinaria e a copertura di perdite pregresse.

La voce "Riserva rideterminazione IAS" è relativa all'incremento del valore dei cespiti descritto nella Nota 1 (Euro 846.279) al netto dell'effetto fiscale.

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	378.450	-	-
Riserva FTA (IAS/IFRS)	-1.282.468	-	-	-	-
Riserva utili/perdite attuariali	-64.414	-	-	-	-
Riserva di rivalutazione	326.194	A, B	326.194	-	-
Riserva da differenza cambio branch	1.767	-	-	-	-
Riserva straordinaria	809.103	B	809.103	-	-
Riserva rideterminazione IAS	606.433	A, B	-	-	-
Riserva cash flow hedge	-67.024	-	-	-	-
Utile/Perdite portati a nuovo	11.811	A, B, C	11.811	-	-
Totale	1.908.040		1.525.558	-	-
Quota non distribuibile	1.908.040		1.525.558		

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

14) Fondo Trattamento di fine rapporto e Fondi rischi e oneri

Il fondo Trattamento di fine rapporto (TFR) passa da Euro 576.432 al 31 dicembre 2019 a Euro 607.694 al 31 dicembre 2020.

Euro	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Saldo iniziale	576.432	437.261	139.171
Accantonamenti:			
Service cost + interest cost	146.816	118.359	28.457
(Utili) Perdite attuariali	-64.726	51.430	-116.156
Utilizzi e anticipi	-50.827	-30.618	-20.209
Totale	607.694	576.432	31.262

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

Parametri	31/12/2020	31/12/2019
Tasso di attualizzazione	0,34%	0,77%
Tasso di incremento TFR	0,80%	2,400%
Tasso di inflazione	2,10%	1,20%
Tasso di incremento salariale	0,50%	0,50%

Al 31 dicembre 2020 è iscritto un Fondo rischi e oneri pari a Euro 67.024, derivante dalla contabilizzazione degli strumenti finanziari derivanti secondo il metodo contabile Cash Flow Hedge Accounting.

Euro	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Fondi Rischi e Oneri Strumenti Finanz. Derivati	67.024	-	67.024
Totale	67.024	-	67.024

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

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

Euro	31/12/2020	31/12/2019
Mutui - quota a medio e lungo termine	5.778.699	1.321.987
Debiti finanziari verso istituti di credito - non corrente	5.778.699	1.321.987
Debiti verso banche per anticipi e scoperti bancari	-	1.507.872
Mutui - quota a breve termine	343.288	502.295
Altri debiti verso banche	111.137	552.492
Debiti finanziari verso istituti di credito - corrente	454.425	2.562.660
Totale	6.233.124	3.884.647

Le caratteristiche dei mutui e finanziamenti in essere al 31 dicembre 2020 sono sintetizzate nella seguente tabella:

Descrizione	Importo originario	Debito residuo al 31/12/2020	Scadenza
Mutuo ipotecario	350.000	163.324	30/11/2026
Finanziamento chirografario	500.000	386.441	30/09/2024
Finanziamento chirografario	105.000	22.222	31/05/2021
Finanziamento chirografario	1.000.000	750.000	27/06/2024
Finanziamento chirografario	2.300.000	2.300.000	31/12/2025
Finanziamento chirografario	1.000.000	1.000.000	05/08/2026
Finanziamento chirografario	1.500.000	1.500.000	16/07/2026
Totale	6.755.000	6.121.987	
Di cui:			
- entro 12 mesi:		343.288	
- oltre 12 mesi:		5.778.699	

A fronte dei finanziamenti in essere al 31 dicembre 2020 non sono state concesse garanzie dalla Società, ad eccezione del mutuo ipotecario contratto per Euro 350.000, per il quale è stata concessa ipoteca di primo grado sull'immobile sito a Guardiagrele fino a un importo garantito di Euro 700.000. I finanziamenti chirografari stipulati nel 2020 sono stati ottenuti mediante garanzie statali.

16) Debiti finanziari per affitti di ramo d'azienda IFRS 16

Viene riportata il dettaglio della passività per affitti di ramo d'azienda calcolata in accordo all'IFRS16 al 31 dicembre 2020:

Debiti per canoni di affitto rami d'azienda al 01/01/2020	4.668.171
Impegni per canoni di affitto di rami d'azienda stipulati nel 2020 non attualizzati	1.047.500
Effetto dell'attualizzazione (oneri finanziari)	-56.430
Ulteriore debito per canoni di affitto di rami d'azienda IFRS16	991.070
Rimborsi quota capitale 2020	-626.100
Debito residuo al 31/12/2020	5.033.140

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 2020 ammontano a Euro 10.671.969 (Euro 14.445.415 al 31 dicembre 2019).

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	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Altri debiti finanziari	271.950	411.950	-140.000
Altri debiti finanziari - non corrente	271.950	411.950	-140.000
Altri debiti finanziari	120.000	8.279	111.721
Altri debiti finanziari - corrente	120.000	8.279	111.721
Totale	391.950	420.229	-28.279

19) Debiti tributari

Al 31 dicembre 2020, i debiti tributari sono pari a Euro 334.660 (Euro 566.153 al 31 dicembre 2019) e sono dettagliati come segue:

Euro	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
IRES	-	-	-
IRAP	-	21.927	-21.927
Debiti per ritenute operate alla fonte	15.601	92.188	-76.586
Debiti per conciliazione AdE	298.607	407.974	109.367
Altri	20.452	44.064	-23.612
Totale	334.660	566.153	-231.493
Di cui:			
- entro 12 mesi	142.218	266.704	-124.486
- oltre 12 mesi	192.443	299.449	-107.006

Il debito a scadenza oltre 12 mesi è relativo alla conciliazione avvenuta 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	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Debiti e ratei verso il personale	551.556	465.208	86.348
Debiti verso istituti previdenziali	177.123	160.945	16.178
Acconti da clienti	74.301	126.464	-52.163
Altri debiti	6.313	16.359	-10.046
Totale	809.293	768.976	40.317

Le altre passività non correnti sono costituite a partire dall'esercizio 2019 dal debito nei confronti dei dipendenti relativo all'accollo del TFR derivante dalla stipula di contratto di affitto di ramo d'azienda per la gestione alberghiera.

Euro	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Debiti per accollo TFR	382.243	500.117	-117.874
Totale	382.243	500.117	-117.874

CONTO ECONOMICO

21) Ricavi

Euro	2020	2019	Variazione
Ricavi delle vendite	24.868.306	39.334.034	-14.465.728
Altri ricavi e proventi	519.470	442.041	77.429
Totale	25.387.776	39.776.075	-14.388.299

Nel seguito si fornisce il dettaglio dei ricavi dalle vendite del 2020 e del 2019.

Euro	2020	2019	Variazione
Ricavi per servizi	23.259.453	34.786.514	-11.527.061
Ricavi hotel	1.608.853	4.547.520	-2.938.667
Totale	24.868.306	39.334.034	-14.465.728

Gli altri ricavi e proventi sono composti come segue:

Euro	2020	2019	Variazione
Proventi immobiliari	44.400	44.400	-
Indennizzi per sinistri assicurativi	-	64.605	-64.605
Plusvalenza cessione cespite	2.298	-	2.298
Affitti attrezzature	10.250	9.000	1.250
Altri ricavi	462.522	324.036	138.486
Totale	519.470	442.041	77.429

Si segnala inoltre che alla voce altri ricavi, sono compresi i contributi ottenuti in conto esercizio, di cui si riporta il dettaglio:

Euro	2020	2019	Variazione
Contributo Fondo perduto Agenzia delle Entrate	150.000	-	150.000
Credito imposta affitti	126.938	-	126.938
Credito imposta sanificazione e adeguamento	14.487	-	14.487
Totale	291.425	-	291.425

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

22) Acquisti di materie prime e materiali vari

Euro	2020	2019	Variazione
Merci gestione Hotel	150.271	490.188	-339.917
Materiali di consumo	28.329	41.026	-12.697
Materiale di pulizia	10.035	50.620	-40.585
Cancelleria	16.107	41.599	-25.492
Carburanti e lubrificanti	2.472	7.346	-4.874
Beni di costo < 516,46	1.796	12.621	-10.825
Acquisti vari	4.183	10.717	-6.534
Sconti, abbuoni, etc.	-252	-493	242
Totale	212.942	653.625	-440.683

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	2020	2019	Variazione
Costi alberghi e acquisti agenzia	20.405.932	31.499.424	-11.093.492
Trasporti	11.902	1.370	10.532
Spese di pulizia/lavanderia	256.307	589.005	-332.698
Utenze varie	311.488	494.738	-183.250
Indennità chilometriche	625	4.404	-3.779
Manutenzione impianti, fabbricati, ecc.	91.615	114.326	-22.711
Consulenze	544.239	527.247	16.992
Consulenze operative	123.261	193.066	-69.805
Compensi amministratori e sindaci	118.946	119.184	-238
Pubblicità	0	44.128	-44.128
Mostre e fiere	2.173	3.962	-1.789
Spese per automezzi	4.117	3.975	142
Canoni di assistenza tecnica	17.369	8.169	9.200
Spese telefoniche	41.466	59.570	-18.104
Spese postali e di affrancatura	1.441	6.317	-4.876
Spese servizi bancari	33.618	79.932	-46.314
Assicurazioni	96.791	181.601	-84.810
Spese di rappresentanza	37.928	57.780	-19.852
Viaggi	5.825	85.562	-79.737
Altri servizi	272.282	121.623	150.659
Totale	22.377.325	34.195.383	-11.818.058

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 17.432.

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

24) Costi per il personale

Euro	2020	2019	Variazione
Salari e stipendi	1.545.557	2.360.600	-815.043
Oneri sociali	479.276	745.445	-266.169
Trattamento di fine rapporto	210.488	124.643	85.845
Totale	2.235.321	3.230.688	-995.367

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	2020	2019	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Impiegati	41	51	-10
Altri	31	42	-11
Totale	73	94	-21

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

25) Ammortamenti

Gli ammortamenti rilevati nel corso del 2020 sono pari a Euro 425.566 (Euro 828.164 nel 2019) e risultano così composti:

Euro	2020	2019	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni materiali	117.058	96.285	20.774
Ammortamento del diritto d'uso IFRS 16	241.730	665.726	-423.996
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	66.777	66.153	624
Totale	425.566	828.164	-402.598

La quota di ammortamento riconducibile al diritto d'uso IFRS 16 (Euro 241.730) registra una riduzione rispetto al precedente esercizio (Euro 665.726) a seguito della rimodulazione degli stessi con riferimento al 2020, optando per un rinvio di tali oneri nel futuro, entro i limiti della durata contrattuale dei contratti, proporzionalmente ai volumi di affari attesi. In ottemperanza a quanto previsto dal principio contabile IFRS 16, si è tenuto conto del fatto che le strutture alberghiere oggetto di leasing sono state chiuse in più periodi dell'anno per effetto di

provvedimenti delle autorità governative (in particolare nel periodo marzo-aprile 2020) o si sono caratterizzate per un tasso di occupazione annuo mediamente inferiore di circa il 59% rispetto al 2019, per effetto principalmente delle restrizioni e delle limitazioni agli spostamenti.

26) Accantonamenti e altre svalutazioni

Gli accantonamenti e le svalutazioni dell'esercizio sono pari a Euro 183.649 (Euro 173.367 nel 2019). La variazione è così composta:

Euro	2020	2019	Variazione
Accantonamento per rischi su crediti	10.307	58.695	-48.388
Perdite su crediti	173.342	114.672	58.670
Totale	183.649	173.367	10.282

27) Altri costi operativi

Gli altri costi operativi sono pari a Euro 387.921 nel 2020 (Euro 344.093 nel precedente esercizio) e sono così dettagliati.

Euro	2020	2019	Variazione
Affitti passivi locali	28.800	45.477	-16.677
Affitti diversi	19.915	11.393	8.522
Noleggi	258.699	173.654	85.045
IMU	3.474	26.474	-23.000
Imposte e tasse	65.766	61.645	4.121
Altri oneri di gestione	11.267	25.450	-14.183
Totale	387.921	344.093	43.828

28) Oneri finanziari

Gli oneri finanziari dell'esercizio sono pari a Euro 332.157 (Euro 342.560 nel 2019) e risultano essere così composti:

Euro	2020	2019	Variazione
Interessi passivi verso banche	2	559	-557
Interessi passivi su mutui	3.249	13.262	-10.013
Interessi passivi su debiti v/altri finanziatori	89.937	48.210	41.727
Oneri bancari	111.108	157.922	-46.815
Oneri finanziari contratti <i>rent to buy</i>	68.370	57.813	10.557
Oneri finanziari IFRS 16 contratti affitto d'azienda	54.988	55.602	-614
Interessi passivi su attualizzazione TFR	4.243	6.625	-2.382
Altri interessi passivi	260	2.567	-2.307
Totale	332.157	342.560	-10.403

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

29) Proventi finanziari

I proventi finanziari sono pari a Euro 4.468 nel 2020 (Euro 616.502 nel precedente esercizio) e sono così costituiti:

Euro	2020	2019	Variazione
Day One Profit da costo amm. (Rent to buy)	-	591.712	-591.712
Interessi di altri crediti	4.286	20.582	-16.296
Interessi su depositi bancari e postali	182	4.208	-4.027
Altri proventi finanziari	-	-	-
Totale	4.468	616.502	-612.034

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

Al 31 dicembre 2020 è stata rilevata una perdita netta pari a Euro 75.357 (utile netto pari a Euro 666 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 2020 le imposte sono pari a Euro - 205.041 (Euro 597.513 nel 2019) e risultano essere così composte:

Euro	2020	2019	Variazione
Imposte correnti - IRES	-	238.509	-238.509
Imposte correnti - IRAP	-	78.789	-78.789
Imposte differite - IRES	6.298	-158.033	164.330
Imposte anticipate - IRES	-186.267	-317	-185.950
Imposte esercizi precedenti	-25.072	-	-25.072
Totale	-205.041	158.948	-363.989

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	-854.275		
Onere fiscale teorico		24%	-205.026
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	-		
Quote ammortamento fiscale avviamento	-38.889		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	-		
Differenze negative su cambi non realizzati	1.767		
Eccedenza interessi passivi indeducibili	109.626		
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	-		
Interessi di mora incassati	310		
Differenze positive su cambi realizzati	26.830		
Differenze negative su cambi realizzati	-1.322		
Perdite su crediti, fiscalmente imputate a utilizzo f.do svalutazione	73.342		
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	-		
Costi e spese non deducibili	236.132		
Altre variazioni in diminuzione	-329.187		
Imponibile fiscale	-775.666		
Utilizzo perdite esercizi precedenti	-		
Imposte correnti sul reddito di esercizio		24%	-
Imposte (anticipate) iscritte a conto economico			-179.969
Imposte (anticipate)	-186.266		
Imposte differite	6.298		
Imposte differite imputate direttamente a Stato Patrimoniale	258.328		
Irap dell'esercizio	-		
Imposte esercizi precedenti			-25.072
Imposte dell'esercizio			-205.041
Risultato prima delle imposte	-854.275		
Onere fiscale teorico		24%	-205.026

32) Note esplicative al Rendiconto finanziario

La liquidità generata dalla gestione corrente nell'esercizio è pari a Euro 676.414, dovuto all'effetto combinato di quanto segue:

- l'attività operativa ha assorbito risorse finanziarie per Euro 766.406;
- l'attività di investimento ha assorbito risorse finanziarie per Euro 2.517.430, riferibili, in particolare, ad investimenti immobiliari e mobiliari effettuati nel corso dell'anno (inclusivi anche degli effetti del principio contabile IFRS 16 in riferimento all'ingresso del PHI Hotel dei Medaglioni sito in Correggio - Reggio Emilia);
- l'attività di finanziamento ha generato risorse finanziarie per Euro 3.193.844, principalmente per effetto di: (i) nuovi finanziamenti sottoscritti nel corso dell'esercizio (Euro 4.800.000) con tre diversi istituti di credito per far fronte al sostenimento del capitale circolante nella seconda parte dell'esercizio e del rimborso di quelli esistenti; (ii) riduzione dei debiti finanziari derivanti dall'applicazione del principio IFRS 16 (Euro 273.233) e (iii) incremento dei mezzi propri (Euro 600.412) in particolare per la rilevazione della Riserva di rideterminazione IAS (per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 13).

Pertanto, le risorse finanziarie necessarie per l'attività operativa e di investimento hanno determinato un fabbisogno netto pari a circa Euro 2,5 milioni coperto dalla liquidità generata dall'attività di finanziamento.

Lo scopo della Società è stato anche quello di preservare la giacenza delle disponibilità liquide, al fine di fronteggiare le eventuali tensioni finanziarie derivanti dalle incertezze legate agli effetti della pandemia attualmente in corso.



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

a) Fidejussioni e altre garanzie prestate

Al 31 dicembre 2020 la Società ha rilasciato le seguenti garanzie:

Garanzie bancarie (Euro)	Importo
Conto corrente vincolato a garanzia di fidi bancari e di fidejussioni	600.000
Fidejussione a favore di proprietà real estate/hotel	419.000

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)	2.404.203

b) Impegni di acquisto

La Società ha sottoscritto un contratto di acquisto di azienda, con decorrenza 01/02/2020, del valore complessivo di Euro 600.000, di cui al 31/12/2020 ne sono stati versati Euro 240.000 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.

34) 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.	411.022				36.008	

L'importo di Euro 411.022 fa riferimento a un prestito infruttifero di interessi teso a finanziare lo

start-up della società. Xenia ha svalutato il finanziamento per Euro 100.000. Il valore è stato inserito tra le perdite a Conto Economico. 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)					77.000	
Thot S.r.l.			324.622			

35) 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	2020
Consiglio di amministrazione	109.420
Collegio sindacale	9.526
Società di revisione	17.432

36) 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	31/12/2020	31/12/2019
ATTIVITA' FINANZIARIE		
<i>Valutate al fair value con contropartita a CE:</i>		
Finanziamenti e crediti:		
Crediti commerciali	7.349.226	11.780.625
Crediti verso società controllate	411.022	511.022
Altre attività:		
Altre attività finanziarie e crediti non correnti	233.828	227.628
Altre attività correnti	401.393	608.423
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	4.700.535	4.024.121
Totale attività finanziarie	13.096.004	17.151.819
PASSIVITA' FINANZIARIE		
<i>Valutate al costo ammortizzato</i>		
Debiti commerciali	10.671.969	14.445.415
Debiti verso banche e istituti finanziari e altre passività finanziarie	6.233.124	3.884.647
Altre passività correnti	1.263.954	1.343.409
Totale passività finanziarie	18.169.047	19.673.471

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 2020:

- tutti gli strumenti finanziari valutati al *fair value* rientrano nel Livello 2;
- nel corso dell'esercizio 2020 non vi sono stati trasferimenti dal Livello 1 al Livello 2 e viceversa;
- nel corso dell'esercizio 2020 non vi sono stati trasferimenti dal Livello 3 ad altri livelli e viceversa.

Si segnala che la Società non ha emesso strumenti finanziari.

37) Fatti successivi alla chiusura dell'esercizio

Per i fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio si segnala quanto segue: (i) è stata deliberata la trasformazione in Società Benefit con assemblea straordinaria del 24 marzo 2021; (ii) è stato sottoscritto un protocollo d'intesa con l'Ente Cottolengo Piccola Casa Della Divina Provvidenza di Torino ai fini dello sviluppo di attività di beneficio comune; (iii) è stato acquisito un nuovo albergo nella città metropolitana di Bologna denominato PHI Hotel Eurogarden.

Con riferimento, invece, all'andamento economico del primo trimestre 2021 si rimanda al paragrafo 16 della Relazione sulla gestione.

38) 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. 135/2019.

Il Consiglio di Amministrazione propone la destinazione della perdita d'esercizio pari ad Euro 649.234 interamente a nuovo.

Il presente bilancio di esercizio è composto da:

- Situazione patrimoniale-finanziaria;
- Conto economico, dal Conto economico complessivo;
- Prospetto delle variazioni di patrimonio netto;
- 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.
- È inoltre corredato della Relazione Sulla Gestione che costituisce parte integrante ed essenziale dell'informativa.

Guardiagrele, 12 aprile 2021

Il Presidente del C.d.A.

Ercolino Ranieri



XENIA S.P.A. Società Benefit

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

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31/12/2020

(allegata al Bilancio al 31/12/2020)

1. PREMESSA

A integrazione del Bilancio d'esercizio al 31/12/2020, Xenia S.p.A. SB ha redatto questa *Relazione sulla Gestione* con informativa approfondita, analisi e valutazione riguardo i dati dell'esercizio, la prospettiva con particolare riferimento agli effetti dell'emergenza pandemica conseguente al COVID 19.

Al momento della redazione del bilancio e della relazione, la Pandemia è ancora in fase acuta. La campagna vaccinale è iniziata con previsioni di efficacia complessiva ipotizzate per l'autunno 2021. La Crisi economica è sempre più evidente e ci sono interi settori come il turismo e il retail che risentono in modo significativo dei lockdown e della limitazione agli spostamenti.

La società ha approvato a marzo il Business plan 2021 - 2025 con il quale ha inteso definire il proprio percorso futuro considerando tempi medio-lunghi per la ripresa e con importanti modifiche nei modelli di business.

Xenia S.p.A. SB - grazie ai propri fondamentali - ha potuto resistere, riorganizzarsi e prepararsi alla ripresa nel corso del 2020 e nella prima parte del 2021. La società ha adottato ogni possibile soluzione per contrastare gli effetti della Pandemia salvaguardando i propri Dipendenti, il proprio know-how e le proprie strutture anche investendo in formazione, tecnologia, riorganizzazione e definizione di nuovi modelli di business e operando anche nuove acquisizioni.



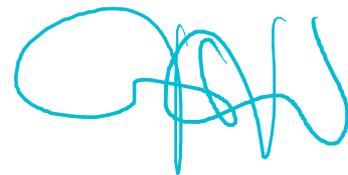
Con delibera dell'assemblea straordinaria del 24 marzo 2021 si è trasformata in Società Benefit ai sensi della L. 208 del 28 dicembre 2015 assumendo la denominazione si Xenia Hotellerie Solutions S.p.A. Società Benefit (in forma estesa) o Xenia S.p.A. SB od anche Xenia S.p.A. Società Benefit (in forma breve).

Il Consiglio Di Amministrazione nominerà a breve il Comitato Benefit mentre la valutazione d'impatto è stata affidata alla PWC.

Inoltre la società ha deciso per la pubblicazione del Bilancio di Sostenibilità per l'esercizio 2021 con assurance affidata a DNV GL anticipando nel presente documento l'analisi di materialità.

La scelta "sociale" e di "sostenibilità" della società è un elemento fondativo del nuovo corso che l'azienda si è proposta per i prossimi anni.

Nel corso dell'esercizio 2021, anche in relazione all'evoluzione dell'Emergenza 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. SB è una società del Gruppo PHI dalla quale è controllata con una partecipazione del 93,5%. Controlla, a sua volta, la società di diritto inglese "Xenia International Ltd." Con una partecipazione al 100%; una *branch* in Albania denominata "Xenia Balkan Service" e la società di diritto svizzero "PHI Hotelier Suisse SA" con una partecipazione del 100%. È proprietaria dei brand "PHI Hotels", di "Logos Hotel Advisory", di "Together" e "Affiliate PHI Hotels".

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

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
Marcello Valenti	Consigliere indipendente

COLLEGIO SINDACALE

Venanzio Paciocco	Presidente
Antonino Ianieri	Sindaco
Gabriele Bascelli	Sindaco (dal 2021 Francesco Cancelli)
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 avanzato, offre 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 Autorizzazioni dalla Regione Abruzzo e sono in itinere altre richieste autorizzative. La società è stata oggetto di una perizia che ne ha determinato il più probabile valore di mercato in relazione al progetto specifico di sviluppo, anche perché oggetto di alcune trattative con Partner Terzi interessati a partecipare attivamente allo sviluppo del programma di aperture dei centri socio-sanitari.

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

Xenia S.p.A. SB (già Seneca S.p.A.), dal 1992 è attiva nel settore dell'hotellerie, servizi e consulenza.

MILESTONES - tappe principali della storia imprenditoriale del Gruppo.



1991 | **Ercolino Ranieri** avvia la sua attività nel settore dell'**Accommodation** impiegando formule di co-sourcing e consulenza.

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 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: **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 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.

2020 | Xenia acquisisce ancora due alberghi e un locale su una delle strade più frequentate di Modena per il progetto di street food Together.

2021 (al 31 marzo 2021) La Società costituisce la PHI Hotelier Suisse SA, per sostenere il proprio sviluppo nell'area tedesca e svizzera d'interesse.

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

PHI Hotel Dei Medaglioni

Corso Giuseppe Mazzini 8, 42015 Correggio (RE)
www.phihoteldeimedaglioni.com

PHI Hotel Eurogarden

Via Dei Billi 2°, 40064 Ozzano Emilia (BO)
www.phihoteleurogarden.com

Brand di Xenia S.p.A. SB:

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

Nel corso dell'esercizio è stato adeguato il Modello 231 della Società ed è stato approvato dal CDA in data 26 marzo 2021.

La società ha costituito una propria funzione di pianificazione e controllo ed ha adottato supporti tecnici e software per una puntuale e migliore analisi delle performance economiche e dei flussi finanziari. Tali ulteriori adeguamenti sono finalizzati anche alla produzione sistematica di report e informative utili - peraltro - negli adempimenti previsti nel nuovo **Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (D. Lgs 14/2019)**.

Nel 2020 sono state aggiornate:

- la **Certificazione di Qualità** Norma UNI EN ISO 9001:2015 con l'Ente Certificatore DNV GL - Business Assurance;
- la **Certificazione Ambientale** UNI EN ISO 14001:2015 con l'Ente Certificatore DNV GL - Business Assurance.

È stata confermata l'attribuzione del **Rating di Legalità Due Stelle+** dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato.

Ai sensi dell'Art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta oltre che nella sede legale di Guardiagrele anche 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)
- PHI Hotel Dei Medaglioni di Correggio (RE)
- PHI Hotel Eurogarden di Bologna

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

4. ANDAMENTO COMPLESSIVO DELLA SOCIETA'

Grazie al particolare mix di servizi, l'esercizio 2020 ha contenuto le perdite che hanno mediamente interessato il settore. Il risultato è negativo seppur ci ha consentito una sostanziale conservazione del patrimonio netto anche per gli effetti delle rideterminazioni materiali effettuate previa perizia di Terzi.

La Società non ha richiesto moratorie bancarie o fiscali e non ha rinviato scadenze fiscali a seguito della valutazione dei flussi finanziari, tenuto conto anche dell'impatto a conto economico che è stato valutato come non significativo.

Da segnalare che - ad eccezione di un contributo di Euro 150.000 e di alcuni crediti d'imposta - non è stato possibile accedere a ristori di maggiore entità a causa dei Codici Ateco e delle limitazioni in ordine al fatturato previsti nei vari decreti "Ristori" e "Sostegni".

4.1) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE L'ESERCIZIO

Nel corso dell'esercizio 2020 la società: (i) ha acquistato l'asset alberghiero Dei Medaglioni di Correggio; (ii) ha attivato lo smartworking per tutte le funzioni che lo consentivano; (iii) ha fruito della Cassa Integrazione a rotazione; (iv) ha aderito all'apertura per il finanziamento di cui al Decreto Liquidità n. 23 del 8/04/2020 convertito in Legge 5 Giugno 2020 N. 40 con garanzia MCC; (v) ha attivato i Protocolli Sanitari nelle proprie sedi conformemente a quanto stabilito dalle Autorità anche in coordinamento con le Associazioni di Categoria; (vi) riorganizzato funzioni e management in ottica di prospettiva e miglior controllo interno; (vii) è stato nominato il nuovo Consigliere Marcello Valenti che si è aggiunto a quelli già in carica; (viii) è stata incaricata la DNV

GL per il supporto e l'assurance al bilancio di sostenibilità.

4.2) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nel 2021 e fino alla data della presente relazione si segnalano i seguenti eventi: (i) è stata deliberata la trasformazione in Società Benefit con assemblea straordinaria del 24 marzo 2021; (ii) è stato sottoscritto un protocollo d'intesa con l'Ente Cottolengo Piccola Casa Della Divina Provvidenza di Torino ai fini dello sviluppo di attività di beneficio comune; (iii) è stato acquisito un nuovo albergo nella città metropolitana di Bologna denominato PHI Hotel Eurogarden.

5. NUOVI ASSETTI ORGANIZZATIVI

La struttura aziendale è stata adeguata affinché possa supportare il nuovo piano di crescita e il nuovo modello di controllo interno. Sono state definite nuove funzioni e riordinate quelle precedenti e con esse il sistema delle deleghe.

La riorganizzazione ha integrato alcune soluzioni software in particolare a supporto dei controlli finanziari e degli Indici del Nuovo Codice Della Crisi d'Impresa.

Sono inoltre in corso implementazioni di nuove procedure per la produzione puntuale di trimestrali in base alle quali il management, gli amministratori e l'organo di controllo possano più agevolmente assumere eventuali decisioni quando opportuno.

6. ANALISI DEI COSTI PRINCIPALI

I costi principali dell'esercizio sono ascrivibili principalmente al Personale, ai Servizi e alle Consulenze. A seguire si evidenziano le Materie Prime riconducibili prevalentemente alle strutture alberghiere PHI Hotels.

Riguardo al Personale, l'esercizio 2020 si è caratterizzato per una flessione rispetto a quello precedente per effetto del ricorso da parte della Società alla CIGS (Cassa Integrazione Straordinaria) a seguito della pandemia attualmente in corso.

Il *commitment* al management, in linea con gli esercizi precedenti ed ancor più in considerazione della nuova era nella quale la Società è ormai proiettata, resta sempre un punto fondamentale affinché ogni aspetto dell'elemento organizzativo tuteli il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario di medio-lungo periodo.

7. RISULTATO ECONOMICO 2020

I business della società hanno registrato, in misura diversa, riduzioni di fatturato e ricavi. La perdita

operativa è concentrata nei segmenti dell'hôtellerie e della distribuzione GDS.

Tuttavia la diversificazione dei prodotti e servizi ha costituito un elemento di resilienza molto importante.

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	2020	2019	Variazione
Ricavi netti	24.868.306	39.334.034	-14.465.728
Altri proventi	519.470	442.041	77.429
Costi esterni	22.994.468	35.133.973	-12.139.505
Valore Aggiunto	2.393.308	4.642.102	-2.248.794
Costo del lavoro	2.235.321	3.230.688	-995.367
Margine Operativo Lordo	157.987	1.411.414	-1.253.427
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	609.215	1.001.531	-392.316
Risultato Operativo	-451.228	409.883	-861.111
Proventi e oneri finanziari	-403.047	274.609	-677.655
Risultato prima delle imposte	-854.275	684.491	-1.538.765
Imposte sul reddito	-205.041	597.513	-802.554
Risultato netto	-649.234	86.978	-736.212

I Ricavi netti e gli Altri proventi del 2020 - considerati congiuntamente - si attestano a circa Euro 25.4 milioni, con una riduzione di circa il 36.2% rispetto al 2019.

Il Margine Operativo Lordo (MOL) conseguito nell'esercizio è pari a Euro 158 mila (in flessione di Euro -1.253 mila rispetto al 2019), mentre il Risultato netto di esercizio è negativo per Euro 649 mila (-736 mila Euro rispetto al precedente periodo).

7.2 PRINCIPALI DATI ECONOMICI

Nella tabella successiva sono riportati i principali indici di redditività confrontati con l'esercizio precedente:

INDICATORI	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
ROE netto	-51,10%	6,59%	-57,69%
ROE lordo	-67,23%	51,88%	-119,11%
ROI (netto)	0,57%	2,79%	-2,22%
ROS	-1,78%	1,04%	-2,82%

8. PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI

Lo stato patrimoniale, riclassificato è confrontato con quello risultante nell'esercizio precedente, è il seguente:

ATTIVO	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	774.643	539.810	234.833
Immobilizzazioni materiali nette	15.985.210	13.947.315	2.037.895
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	840.583	750.581	90.002
Capitale immobilizzato	17.600.436	15.237.706	2.362.730
Rimanenze di magazzino	42.847	59.128	-16.281
Crediti commerciali e altri	9.361.548	13.561.509	-4.199.961
Attività d'esercizio a breve termine	9.404.396	13.620.637	-4.216.241
CAPITALE INVESTITO	27.004.832	28.858.343	-1.853.511
PASSIVO	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Debiti commerciali	10.671.969	14.445.415	-3.773.446
Debiti tributari	142.218	299.450	-157.232
Altre passività correnti	809.294	768.977	40.317
Passività operative a breve	11.623.481	15.513.842	-3.890.361
Capitale d'esercizio netto	-2.219.085	-1.893.205	-325.880
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	607.694	576.432	31.262
Debiti Tributari (lungo)	192.443	266.704	-74.261
Fondo imposte differite/Fondo rischi ed oneri	329.529	0	329.529
Altre passività a medio e lungo	382.243	500.116	-117.873
Passività operative a medio lungo termine	1.511.909	1.343.252	168.657
Patrimonio netto	1.270.617	1.319.440	-48.823
Posizione finanziaria netta a breve termine	-3.280.800	-978.077	-2.302.723
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	15.879.625	11.659.886	4.219.739
Mezzi propri e indeb. finanziario netto	13.869.442	12.001.249	1.868.193
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	27.004.832	28.858.343	-1.853.511

A migliore descrizione della struttura 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.

Il Patrimonio Netto è sostanzialmente conservato, principalmente per effetto delle rideterminazioni degli asset materiali.

9. PRINCIPALI DATI FINANZIARI

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020, comparata con quella dell'esercizio precedente, è così dettagliata:

TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi bancari	4.692.726	4.012.505	680.221
Denaro e altri valori in cassa	7.809	11.616	-3.807
Disponibilità liquide	4.700.535	4.024.121	676.414
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-454.425	-2.512.660	2.058.235
Quota a breve di finanziamenti	-120.000	-8.279	-111.721
Quota a breve di debiti IFRS16	-752.284	-605.898	-146.386
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-93.026	-91.737	-1.289
Debiti finanziari a breve termine	-1.419.735	-3.218.574	1.798.839
Posizione finanziaria netta a breve termine	3.280.800	805.547	2.475.253
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-5.778.699	-1.371.987	-4.406.712
Quota a lungo di finanziamenti	-271.950	-411.950	140.000
Quota a lungo di debiti IFRS16	-4.280.857	-4.062.273	-218.584
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-5.548.119	-5.641.146	93.027
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	-15.879.625	-11.487.356	-4.392.269
Posizione finanziaria netta	-12.598.825	-10.681.809	-1.917.016

TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (AL NETTO EFFETTI IFRS 16)	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi bancari	4.692.726	4.012.505	680.221
Denaro e altri valori in cassa	7.809	11.616	-3.807
Disponibilità liquide	4.700.535	4.024.121	676.414
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-454.425	-2.512.660	2.058.235
Quota a breve di finanziamenti	-120.000	-8.279	-111.721
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-93.026	-91.737	-1.289
Debiti finanziari a breve termine	-574.425	-2.520.939	1.946.514
Posizione finanziaria netta a breve termine	4.126.110	1.503.182	2.622.928
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-5.778.699	-1.371.987	-4.406.712
Quota a lungo di finanziamenti	-271.950	-411.950	140.000
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	-5.548.119	-5.641.146	93.027
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	-11.598.768	-7.425.083	-4.173.685
Posizione finanziaria netta	-7.472.658	-5.921.901	-1.550.757

Al fine di una 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	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Liquidità primaria	1,21	1,13	0,08
Liquidità secondaria	1,22	1,14	0,08
Indebitamento (Tot. Debiti/PN)	23,95	23,92	0,03
Rapporto debt/equity (PFN/PN)	-9,92	-8,10	-1,82
Leverage	21,25	21,87	-0,62
Grado di copertura dell'attivo immobilizzato	0,99	0,85	0,14

INDICATORI (AL NETTO EFFETTI IFRS 16)	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Liquidità primaria	1,21	1,12	0,09
Liquidità secondaria	1,22	1,12	0,10
Indebitamento (Tot. Debiti/PN)	23,95	20,38	3,57
Rapporto debt/equity (PFN/PN)	-5,88	-4,49	-1,39
Leverage	21,25	18,35	2,90
Grado di copertura dell'attivo immobilizzato	0,74	0,82	-0,08

La gestione finanziaria è stata influenzata, da un lato, dai finanziamenti sottoscritti ed erogati nel periodo luglio-agosto 2020 per complessivi Euro 4,8 milioni e, dall'altro, dal minor ricorso a linee di credito autoliquidanti in ragione dei minor volumi dovuti al rallentamento generale dei

business oltre che dalle consuete dinamiche dello *split payment*.

Risultano sostanzialmente invariati i tempi di incasso.

Le linee di credito disponibili non sono state saturate in nessun periodo dell'anno ed hanno mediamente registrato un utilizzo contenuto.

La momentanea sospensione dei massimali per i rimborsi IVA hanno favorito i flussi finanziari. Pertanto il ripristino di tali massimali comporterà un maggiore assorbimento di Cassa in futuro.

A fronte della perdita di esercizio il Patrimonio Netto della Società si attesta pari a Euro 1.270.617, conservando il proprio dimensionamento per effetto delle rideterminazioni di valore di alcuni beni materiali.

Nelle tabelle seguenti, inoltre, si riportano gli indici di allerta 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	31/12/2020	31/12/2019	Variazione	Alert ¹
Patrimonio netto negativo	1.270.617	1.319.440	-48.823	PN < zero
Oneri finanziari/Ricavi	0,37%	0,16%	0,21%	> 1,15%
Patrimonio netto/Mezzi di terzi	6,62%	6,33%	0,29%	< 4,1%
Attività a breve/Passività a breve	80,91%	87,80%	-6,89%	< 86%
Cash flow/Attivo	2,13%	4,00%	-1,88%	> 1,4%
Debiti previdenziali e tributari/Attivo	0,77%	1,16%	-0,39%	> 10,2%
DSCR	19,70	28,67	-8,97	< 1

09.1 RATING PUBBLICO EMESSO DALLA CRIF RATING S.p.A.

La società di Rating CRIF RATING S.p.A. è stata incaricata di emettere il *rating monitorato* per la società, in forma pubblica a partire dal 2021. Il report del rating sarà quindi disponibile sui canali della stessa agenzia, sul sito della società dalla data di emissione prevista per l'approvazione del bilancio di esercizio 2020.

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).

10. INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE

Le scelte della società in ordine a temi di sostenibilità e sociale, nel corso dell'esercizio 2020 così come nell'elaborazione del piano 2021-2025, sono state particolarmente orientate alla tutela della salute e sicurezza dei collaboratori, dei clienti e di chiunque fosse coinvolto nelle attività dell'azienda. La determinazione di assumere come output il bilancio di sostenibilità, rappresenta la sintesi anche degli impegni e delle procedure definite dalla società nei confronti dell'ambiente, dell'inclusione sociale e degli altri indirizzi propri della corporate social responsibility.

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 predisposto ogni possibile supporto per il contrasto alla Pandemia e per tutelare i propri dipendenti, clienti e collaboratori dal contagio. Sono in fase di aggiornamento anche le deleghe riguardo la sicurezza sul lavoro in modo da renderle più adeguate alle attuali circostanze.

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 investimenti di mantenimento e sono stati acquistati due asset: (i) l'azienda alberghiera Dei Medaglioni di Correggio (RE); (ii) un immobile a Modena per il progetto di street food Together. Inoltre (iii) sono stati avviati i lavori per l'adeguamento della sede di Guardiafrede.

12. ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

La società, in collaborazione con la società del gruppo Thot S.r.l., svolge attività di ricerca e sviluppo in ambito "accommodation" e nel 2020 ha anche elaborato informazioni circa studi e tendenze "durante" e per il "post Covid-19". Inoltre sono state condotte analisi per rilevare anche le tendenze riguardo allo smartworking.



Nel corso del 2020 è stato predisposto un progetto per la realizzazione di un software proprietario finalizzato alla gestione digitalizzata dell'accommodation.

13.RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E PARTI CORRELATE

Di seguito si evidenziano i rapporti intercorsi nel 2020 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 2020 i business della società controllata hanno subito le conseguenze della Pandemia, in particolare da maggio 2020. Si è quindi deciso per una riorganizzazione della società controllata Xenia International Ltd. al fine di poterla rendere maggiormente efficace in ottica di ripresa. Nell'fase di tale riorganizzazione è stato deciso di riacquisire le share in capo al Socio Inglese così da poter disporre di tutta la società e poter proseguire in alcuni approfondimenti e scouting in corso sul mercato internazionale finalizzate ad individuare dei Partner industriali che possano rendere ancora più efficaci le attività della controllata.

La controllata Xenia International Ltd. integra il sistema XeniaToBook con alcuni riferimenti (Channel Manager) particolarmente importanti sul mercato anglosassone oltre che alcuni prodotti (Apparhotel) d'interesse per il business travel e per il leisure.

Inoltre la controllata Xenia International Ltd. è di supporto per eventuali contratti internazionali anche per gli altri segmenti di business della società.

Riguardo alla Brexit - almeno in base alle prime valutazioni - potrebbe risultare un vantaggio avere una società di diritto britannico costituita ante Brexit.

14.INFORMAZIONI RELATIVE AI RISCHI E ALLE INCERTEZZE AI SENSI DELL'ART. 2428

Anche sensi dell'art. 2428 di seguito si forniscono le informazioni in merito ai principali rischi per la società.

La Pandemia ha determinato un incremento dei Rischi direttamente ed indirettamente connessi ai business della società. L'incremento riguarda sia la quantità dei Rischi sia la loro possibilità di avveramento.



14.1 RISCHIO DIMENSIONALE

Xenia S.p.A. SB nel proprio settore è un'azienda di medie dimensioni. Nel quadro delle definizioni standard si colloca nel segmento delle piccole e medie imprese.

Il rischio dimensionale è alto ed è gravato dalle incognite innestate dalla Pandemia. Nei vari segmenti di business in cui opera la società può accelerare la tendenza alle aggregazioni che potrebbero costituire Soggetti di grandi dimensioni e con capacità di presenza sul mercato che nella competizione può pesare molto.

Ancora l'Emergenza Coronavirus-COVID 19 rende il "*Rischio Volumi*" particolarmente evidente in questa fase.

14.2 RISCHIO COMMERCIALE

Il rischio commerciale è afferente alle capacità di promozione, di analisi e vendita dei propri prodotti e servizi. La società opera in segmenti dove i brand principali influenzano in modo significativo il mercato e rende particolarmente difficile la competizione.

Tuttavia, Xenia ha elaborato modelli di business flessibili che aiutano a mitigare tali rischi.

La Pandemia richiederà un ulteriore sforzo per poter competere, imponendo alle aziende del settore di rinnovarsi ed anche reinventarsi con nuove strutture di business.

Le valutazioni della società non hanno fatto emergere rischi di mercato particolari ma, proprio le valutazioni rappresentano un rischio commerciale significativo che va affrontato con una struttura di analisi continua.

14.3 RISCHIO TECNOLOGICO

Il rischio tecnologico è uno dei più significativi.

La società ha strutturato un robusto modello tecnico per la gestione operativa. Sono però da implementare le soluzioni digitali orientate alla costruzione di nuovi output nei servizi.

Questo ambito di rischio è affrontato con la definizione di un piano di implementazione di attività finalizzate alla digitalizzazione dell'azienda.

L'efficienza tecnologica e la capacità di generare ricavi sono sempre più collegate e ciò rappresenta anche un rischio competitivo in quanto i player maggiori e con maggiori capacità di investimento possono acquisire posizioni di leadership anche attraverso la tecnologia.



Il modello di business della società - in ogni caso - consente di sfruttare policy tecnologiche flessibili e scalabili.

14.4 RISCHIO FINANZIARIO

Il rischio finanziario principale è relativo alla tensione che può determinarsi nella gestione dei flussi. La Pandemia potrebbe incidere significativamente sulle dinamiche finanziarie e, quindi, peggiorare gli attuali equilibri.

Da valutare - nel breve e medio periodo - anche quali saranno le policy dei principali Partner Finanziari quali Banche, Fondi e Istituti di Garanzia, conseguentemente alla Pandemia ed alle nuove norme sul Credito che sono entrate in vigore a partire dal mese di gennaio 2021.

Tuttavia la società ha fondamentali mediamente buoni che consentono di non prevedere particolari revisioni nelle disponibilità e nella cooperazione.

Il Business Plan 2021-2025 - orientato anche a maggiore tutela dell'equilibrio finanziario - ha comunque previsto iniziative finalizzate alla riorganizzazione dei flussi e degli impieghi.

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.

14.5 RISCHIO OPERATIVO

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

Gli altri business 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.

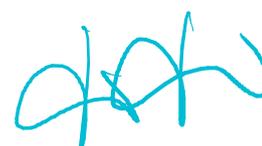
Il Management è deputato anche a intercettare ogni segnale che possa essere d'interesse e capace di indurre a considerazioni e osservazioni diverse rispetto a piani in corso, favorendo l'elaborazione di quelli prospettici.

15.SULLA CONTINUITA' AZIENDALE

La società ha approvato il Business plan 2021-2025 (d'ora in poi anche il "Piano") con il quale ha programmato la propria crescita dimensionale e qualitativa per il prossimo breve e medio periodo.

Il Piano ha previsto una ripresa a partire dal 2022 con un mercato trend positivo dal 2023.

Il settore potrà anche essere interessato da rimbalzi intermedi che potrebbero migliorare le previsioni.



Riguardo ai modelli di business, nel corso del 2020 e anche nel 2021, la società ha continuato nella propria crescita qualitativa, acquisendo nuove strutture alberghiere e implementando la propria capacità commerciale.

La scelta di modulare il percorso futuro in ottica sociale ha conferito al Piano una prospettiva che trova conferma anche nel mercato.

16.EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Alla data di redazione della presente relazione, la Pandemia risulta essere ancora la variabile determinante per qualsiasi previsione di futuro.

Voce	GEN-FEB 2019	GEN-FEB 2020	GEN-FEB 2021
Fatturato (€/M)	5,5	7,0	3,9

Tabella 1: confronto fatturato Xenia del periodo gennaio-febbraio relativo agli anni 2019-2020-2021

La Tabella 1 rileva come il fatturato 2020 del periodo precedente l'inizio della pandemia - gennaio e febbraio - registrasse un incremento di oltre il 25% rispetto allo stesso periodo del 2019, in linea con il budget dell'anno e il Piano 2019 - 2023.

Voce	GIU-OTT 2019	GIU-OTT 2020	GIU-OTT 2021 (budget)
Fatturato (€/M)	16,9	10,2	16,3

Tabella 2: confronto fatturato Xenia del periodo giugno-ottobre relativo agli anni 2019-2020

Nel periodo ricompreso nei mesi che vanno da giugno a ottobre del 2020 (si veda Tabella 2), immediatamente successivo al primo lockdown deciso dalle autorità governative nazionali, il fatturato della Società si è attestato ad un livello inferiore di circa il 39% rispetto al medesimo periodo del 2019. Tuttavia, come mostrato nella seguente Tabella 3, il fatturato risultato di periodo ha evidenziato una decisa ripresa rispetto al periodo marzo-maggio (quando la riduzione si è attestata a circa il 75% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente).

Voce	MAR-MAG 2019	MAR-MAG 2020	Δ%
Fatturato (€/M)	10,2	2,5	-75%

Tabella 3: confronto fatturato Xenia del periodo marzo-maggio relativo agli anni 2019-2020

In considerazione del fatto che il periodo marzo-maggio ha rappresentato il momento più difficile della prima parte dell'anno, l'incremento rilevato a partire da giugno può essere assunto come l'evidenza empirica che conferma quanto le riaperture riattivino i business seppur in misura

limitata e con rimbalzi moderati. Ciò a determinare che la ripresa è certamente graduale ma anche ragionevolmente certa a determinate condizioni di scenario.

Voce	GEN-MAR 2021 (actual)	GEN-MAR 2021 (budget)	Δ%
Fatturato (€/M)	5,9	6,8	-13%

Tabella 4: confronto fatturato Xenia actual vs budget del primo trimestre 2021

Il budget 2021 prevede una ripresa più marcata nel periodo giugno-ottobre e tale risultato potrebbe essere raggiunto se la campagna vaccinale e l'andamento dei contagi consentiranno le riaperture annunciate per quanto non ancora del tutto definite.

Un segnale di relativa coerenza e ragionevolezza del budget 2021 si può anche rilevare dal consuntivo del primo trimestre dell'esercizio in corso (si veda Tabella 4), al termine del quale - nonostante il sostanziale permanere della pandemia, l'acuirsi dell'andamento dei contagi e il conseguente protrarsi dello stop agli spostamenti che ha interessato anche il periodo di Pasqua - la contrazione del fatturato si è contenuta nei limiti del 13% rispetto ai dati previsionali.

Se le riaperture consentiranno di sfruttare - anche con alcune limitazioni - la prossima stagione estiva, il gap potrebbe essere recuperato nella seconda parte dell'anno.

La gestione per il 2021 probabilmente richiederà indirizzi e interventi simili a quelli adottati nel 2020 anche se con maggiori attività preparatorie per l'uscita dalla Pandemia.

Difficilmente il 2021 sarà l'anno della ripresa per il settore. Per tale ragione la gestione dovrà necessariamente ricorrere ancora a tutte le possibili soluzioni messe a disposizione dal Governo.

La campagna vaccinale è al centro della dinamica economica. Molto dipenderà dalla sua evoluzione. Le previsioni più ripetute guardano al prossimo settembre 2021 come il momento in cui si potrebbe raggiungere l'obiettivo della vaccinazione di massa. Se così fosse occorrerà comunque poi altro tempo per tornare ai ritmi economici pre Covid-19.

La società è organizzata per affrontare i nuovi scenari di competizione che si apriranno dopo la fine della campagna vaccinale e che si stanno già delineando.

Resta fondamentale l'attenzione quotidiana e l'analisi puntuale degli accadimenti per poter costantemente riprogrammare - ove necessario - le previsioni economico-finanziarie.

Guardiagrele, il 12 aprile 2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Ercolino Ranieri


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

Signori Soci della XENIA Spa Società Benefit,

Il Consiglio di Amministrazione ha messo a nostra disposizione il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 unitamente alla relazione sulla gestione nei termini di legge.

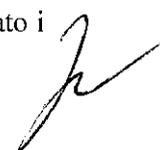
Il progetto di bilancio, che è composto dagli schemi dello stato patrimoniale, del conto economico, del prospetto delle variazioni del patrimonio netto, del rendiconto finanziario e della nota integrativa, è stato sottoposto alla revisione legale dei conti dalla Società KPMG Spa e può essere riassunto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

Stato Patrimoniale	
Attivo	31.705.367
Passivo e Patrimonio Netto	32.354.601
Utile (perdita) dell'esercizio	- 649.234
Conto Economico	
Ricavi totali	25.387.776
Costi Operativi	25.839.005
Risultato operativo	- 451.229
Oneri e proventi finanziari	- 403.046
Risultato prima delle imposte	- 854.275
Imposte sul reddito dell'esercizio	205.041
Utile (perdita) dell'esercizio	- 649.234

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 23/04/2021 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 dagli Amministratori è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2020 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.

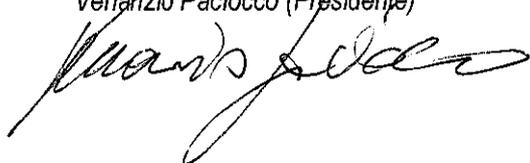
3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

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

Pescara, 26 aprile 2021

Per il collegio sindacale

Venanzio Paciocco (Presidente)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Venanzio Paciocco', written over the typed name of the signatory.



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. SB*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Xenia S.p.A. SB (nel seguito anche la "Società"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020, 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. SB al 31 dicembre 2020, 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. SB 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. SB 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. SB sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Xenia S.p.A. SB al 31 dicembre 2020, 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. SB al 31 dicembre 2020 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. SB al 31 dicembre 2020 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, 23 aprile 2021

KPMG S.p.A.



Alfonso Suppa
Socio

XENIA S.P.A. SB

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

Verbale assemblea ordinaria

Il giorno 28 del mese di aprile 2021, alle ore 16.00, in video conferenza, si è riunita l'Assemblea ordinaria degli azionisti della Società "**Xenia Hotellerie Solution S.p.A. Società Benefit**", in forma abbreviata "**Xenia S.p.A. SB**", debitamente convocata in questo giorno, luogo ed ora per discutere e deliberare in merito al seguente

ORDINE DEL GIORNO

- Bilancio al 31.12.2020 ed adempimenti conseguenti;
- Relazione sulla gestione;
- Relazione del Collegio Sindacale;
- Relazione della Società di Revisione;
- Rinnovo cariche sociali e relativi compensi;
- Nomina nuovo membro del Collegio Sindacale.

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, Ennio Amendola, Mauro Cencioni e Valenti Marcello, 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, il Dr. Antonino Ianieri e che è assente giustificato il Dr. Gabriele Bascelli; che sono presenti per



l'Organismo di Vigilanza il presidente Avv. Luigi Pecorario, il Dott. Marco Giuliani e il Prof. Francesco De Luca, 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 31/12/2020 con le specifiche informazioni riportate nella Nota Integrativa, Bilancio che, allegato in calce al presente verbale sotto la lettera "A", ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Inoltre, il Sig. Ranieri espone i contenuti della Relazione sulla gestione, allegato B del presente verbale, evidenziando gli ulteriori sviluppi dell'attività aziendale ed i fatti di rilievo intervenuti nell'esercizio 2020.

Passando al terzo punto all'ordine del giorno il Presidente del Collegio Sindacale Dr. Paciocco Venanzio, dà lettura della Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio oggetto di approvazione dell'assemblea, relazione che si allega sotto la lettera C, a seguire il Presidente Ranieri Ercolino dà lettura della relazione della società di Revisione KPMG SpA, che si allega sotto la lettera D.

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

- 1) di approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 con una perdita netta di Euro 649.234 e la Relazione sulla gestione;
- 2) Considerando che la Perdita di Esercizio trova copertura nelle Riserve e non si configurano le fattispecie di cui agli Artt. 2446 e 2447 del Codice Civile, si dispone di rinviare la Stessa Perdita agli esercizi successivi anche in relazione a quanto disposto nell'Articolo 6 della Legge di Bilancio 2020.



Proseguendo sul quinto punto all'ordine del giorno, il Presidente fa presente che è scaduto il termine triennale di vigenza delle cariche sociali sia per il Consiglio di Amministrazione che per il Collegio Sindacale e pertanto, ai sensi di legge e di statuto, invita l'assemblea a deliberare in merito.

L'assemblea, preso atto di quanto esposto, dopo breve discussione, con voto unanime verbalmente espresso, delibera di nominare per il prossimo triennio, fino all'approvazione del bilancio che si chiuderà il 31.12.2023, un Consiglio di Amministrazione composto di sette membri ed a tale carica elegge i Signori:

- RANIERI Ercolino nato a Guardia il 28 marzo 1967 ivi residente in Via Antonio Gramsci 79 P.2 codice fiscale RNR RLN 67C28 E243B;
- DI ROSATO Maria nata a Lucerna (Svizzera) il 21 gennaio 1967 e residente a Palombaro, Via Cavour, 43 codice fiscale DRS MRA 67°61 Z133Q;
- CENCIONI MAURO nato a Civitella Paganico (GR) il 05/10/1946, residente a Siena in via A. Pacinotti 20 codice fiscale: CNCMRA46R05C782H;
- AMENDOLA Ennio nato a Longobardi (Cosenza) il 3 ottobre 1942 e residente a Milano Via Trivulzio Antonio Tolomeo 2, codice fiscale MND NNE 42R03 E677O;
- BOZZA Ermando nato a Grottaminarda (AV) il 22/11/1963 residente a Lanciano (CH) in Via Osento 8 Codice Fiscale: BZZRND63S22E206T;
- CASO Giulio nato a Taranto il 27/02/1974 residente a Spoltore (PE) in Via Mincio 2 codice fiscale: CSAGLI74B27L049P;
- VALENTI Marcello nato a Sassari il 1/07/1968 residente a Milano in Via Carlo D'Adda 9/A codice fiscale: VLNMCL68L01I452T.

L'assemblea delibera inoltre, ai sensi di statuto, (a) di nominare Presidente del C.d.A. il Sig. Ranieri Ercolino attribuendogli un compenso annuo al lordo degli oneri fiscali e previdenziali a suo carico, di Euro 90.000,00



(diconsi Euro novatamila/00), l'utilizzo in comodato d'uso dell'appartamento al piano p.2 dell'immobile di Via Gramsci 79 e l'auto aziendale. I compensi potranno essere riconosciuti in mensilità oppure trimestri od anche in semestri o annualità posticipati o anticipati. (b) di attribuire a ciascun Consigliere un compenso per ogni Consiglio di Amministrazione nel quale risultino presenti pari a 750,00 € netti con un minimo annuo di 5.000,00 €.

A comporre il Collegio Sindacale vengono nominati, sempre per il triennio che scadrà con l'approvazione del bilancio al 31.12.2023, i Signori:

- PACIOCCO Venanzio nato a Vacri il 30 marzo 1951 residente a Pescara Via dei Peligni, 51 codice fiscale PCC VNZ 51C30 L526K, dottore commercialista e revisore contabile in forza del Decreto del Ministero di Giustizia del 12 aprile 1995, Presidente del Collegio Sindacale;
- IANIERI Antonino nato a Casoli il 26 gennaio 1963 ivi residente Via Mezzogiorno, 3 codice fiscale NRI NNN 63A26 B985Z dottore commercialista e revisore contabile in forza del Decreto del Ministero di Giustizia del 12 aprile 1995, Sindaco effettivo;
- CANCELLI Francesco nato a Chieti il 27/09/1963 ivi residente in Via S. Baroncini 32, codice fiscale: CNCFNC63P27C632L, dottore commercialista e revisore contabile in forza del Decreto del Ministero di Giustizia del 12 aprile 1995, Sindaco effettivo il quale interviene in Assemblea al momento della nomina e dichiara di accettare l'incarico.

Quali Sindaci supplenti vengono nominati i Signori:

- DI FEDERICO Carmine nato a Casacanditella (CH) il 18 aprile 1965 ivi residente Via Val di Foro, 159 codice fiscale DFD CMN 65D18 B859P, dottore commercialista e revisore contabile in forza del Decreto del Ministero di Giustizia del 27 luglio 1999, Sindaco supplente;



