



COMUNICATO STAMPA

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI XENIA S.P.A. SB APPROVA LA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2024**PRINCIPALI RISULTATI AL 30 GIUGNO 2024:**

- Ricavi pari a Euro 27,5 milioni vs Euro 23,8 milioni al 30.06.23
- EBITDA Reported pari Euro 1,2 milioni
- EBITDA Adjusted Euro 1,3 milioni vs Euro 1,98 milioni al 30.06.23
- Utile pari a Euro 0,2 milioni vs Euro 0,6 milioni al 30.06.23
- Posizione Finanziaria Netta (Debito) pari a Euro 11,9 milioni vs Euro 6,2 milioni al 31.12.2023

Guardiagrele (CH), 20 settembre 2024

Xenia Hôtellerie Solution S.p.A. Società Benefit ("Xenia" o "Società") - quotata sul mercato Euronext Growth Milan (Ticker: **XHS**), attiva nel settore Travel&Tourism come Hospitality Company con servizi di Accommodation e una propria catena alberghiera Phi Hotels - comunica che il Consiglio di Amministrazione ha approvato, in data odierna, i dati del primo semestre 2024 sottoposti a revisione limitata volontaria.

Ercolino Ranieri, Amministratore Delegato di Xenia, commenta: "Il primo semestre è sostanzialmente in linea con le nostre attese e, nella dinamica complessiva dei nostri business, abbiamo trovato conferma della nostra idea di fare un upgrade alle strategie per il futuro. Il calendario delle acquisizioni - rimodulato conseguentemente al completamento del percorso di quotazione - compiuto nel secondo semestre dell'anno ha posticipato di qualche mese il consolidamento di ulteriori ricavi e le contribuzioni all'Ebitda. Abbiamo completato l'acquisto di tre alberghi e questo è un buon risultato al quale si aggiunge l'apertura della nuova struttura ricettiva di Druento (TO), così da portare a 4 i nuovi Phi Hotels del 2024.

Tutti i segmenti di business della Società sono cresciuti e hanno contribuito all'incremento dei ricavi. Nel primo semestre, tuttavia, manca una parte significativa di questi derivanti dalle nuove strutture alberghiere acquisite nel corso del secondo semestre dell'anno."

PRINCIPALI RISULTATI AL 30 GIUGNO 2024

I Ricavi ammontano a Euro 27,5 milioni, in crescita rispetto a Euro 23,8 milioni al 30 giugno 2023. L'andamento si rivela positivo su tutte le linee di business: l'Accommodation ha totalizzato ricavi per Euro 21,2 milioni contro Euro 18,0 milioni al 30 giugno 2023; Phi Hotels con la gestione ad oggi di 10 strutture alberghiere, 4 in più rispetto al 31 dicembre 2023, ha registrato un fatturato di Euro 5,8 milioni verso Euro 5,4 milioni al 30 giugno 2023; infine, la Distribuzione GDS ha generato ricavi per Euro 0,4 milioni rispetto a Euro 0,3 milioni al 30 giugno 2023.

La marginalità complessiva è stabile per tutti i business. La riduzione dell'**EBITDA** - che passa da Euro 1,98 milioni dello scorso semestre 2023 a Euro 1,2 milioni del I semestre 2024 e a Euro 1,3 milioni per EBITDA Adjusted - è dovuta alla crescita di alcuni costi, principalmente di ordine non strutturale, conseguenti alla nuova impostazione organizzativa post quotazione e ad alcune attività di consulenza necessarie per le operazioni di M&A.

Nei ricavi sono state ritardate le contribuzioni delle nuove Strutture Phi Hotels previste fin dall'inizio dell'esercizio e che sono state invece attivate solo al termine del secondo trimestre 2024.

L'**EBITDA (After Lease)** è pari a Euro 0,6 milioni, in decremento rispetto a Euro 3,2 milioni al 30 giugno 2023.

L'**Utile di periodo** ammonta a Euro 0,2 milioni, rispetto a Euro 0,6 milioni al 30 giugno 2023.

Le **Attività** non correnti ammontano a Euro 25,2 milioni, in aumento rispetto a Euro 18,6 milioni al 31 dicembre in conseguenza delle nuove acquisizioni di Hotel che hanno comportato l'incremento delle immobilizzazioni materiali, diritti d'uso su locazioni immobiliari IFRS16 e dell'avviamento.

I **Crediti** commerciali ammontano a Euro 11,8 milioni, in crescita rispetto a Euro 10,9 milioni al 31 dicembre 2023, principalmente per effetto dei nuovi clienti acquisiti a fine anno 2023.

I **Debiti** commerciali sono Euro 17,7 milioni, in crescita rispetto a Euro 16,3 milioni al 31 dicembre 2023, per effetto dei maggiori volumi.

Il **Patrimonio Netto** si incrementa a Euro 5,7 milioni, rispetto a Euro 5,6 milioni al 31 dicembre 2023, principalmente in conseguenza degli utili di esercizio.

La **Posizione Finanziaria Netta (Debito)** ammonta a Euro 11,9 milioni in incremento rispetto a Euro 6,2 milioni al 31 dicembre 2023; tale variazione è ascrivibile all'aumento dei debiti finanziari a medio lungo termine e a seguito dell'inserimento di tre nuovi Hotel che hanno portato a un incremento delle quote dei debiti IFRS16 e Rent to Buy.

La Società adotta i principi contabili internazionali IAS/IFRS; pertanto nelle tabelle allegate si riportano anche le grandezze EBITDA e PFN rappresentate sterilizzando gli effetti del principio IFRS16 (c.d. grandezze "After Lease" oppure "Adjusted").

La **Posizione Finanziaria Netta (After Lease) (Debito)**, al netto degli effetti del principio contabile IFRS16, è pari a Euro 4,9 milioni, in incremento rispetto a Euro 0,7 milioni al 31 dicembre 2023, principalmente per l'aumento dei debiti finanziari e Rent to Buy.

Eventi rilevanti verificatisi nel corso del periodo

Nel corso del periodo la Società:

- ha acquisito le seguenti strutture alberghiere:
 - dal 1° aprile 2024 il Phi Hotel Principe a Cuneo;
 - dal 30 aprile 2024 il Phi Hotel Ambra a Pescara;
 - dal 4 giugno 2024 il Phi Hotel Cavalieri di Bra (CN);
 - dal 18 settembre 2024 ha aperto il Phi Hotel Homy Druento (TO);
- ha approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione il Piano di Sostenibilità 2024-2026;
- ha ottenuto l'attestazione di conformità secondo la norma ISO 31030:2021 per il Travel Risk Management;
- ha ottenuto l'attestazione di conformità ai requisiti della norma ISO 26000:2010 per la Responsabilità Sociale d'Impresa;
- ha rinnovato il Rating di Legalità con riconferma da parte dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato del punteggio **+++;
- ha rinnovato il Rating ESG 2024 con Cerved Rating Agency, con miglioramento dello score da "BB" a "BBB";
- ha rinnovato la certificazione ISO 14001:2015, con estensione di scopo alla Progettazione ed erogazione di servizi di ospitalità alberghiera e ristorativi (Brand "Phi Hotels") per il sito Phi Hotel Emilia (Ozzano dell'Emilia).

Evoluzione prevedibile della gestione

Le attuali condizioni di mercato e l'analisi delle informazioni quantitative e qualitative della Società confortano le previsioni di un miglioramento nei ricavi per l'esercizio 2024. La spinta inflattiva, già in parte assorbita nei mesi precedenti, dovrebbe contenere i propri effetti sull'esercizio soprattutto se confermasse il proprio ridimensionamento. È anche prevedibile possano assumere maggiore rilevanza le tematiche della sostenibilità favorendo l'aumento della sensibilità del Mercato e dei Clienti nei confronti degli ambiti ESG premiando così l'offerta che si dimostra orientata a tali valori.

Deposito della documentazione

La documentazione relativa alla Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2024, prevista dalla normativa vigente, sarà messa a disposizione del pubblico presso la sede legale oltre che mediante pubblicazione sul sito internet della Società nei termini di legge, nonché sul sito www.borsaitaliana.it, sezione "Azioni/Documenti".

IN ALLEGATO

- Conto Economico 30.06.2024 vs 30.06.2023
- Stato Patrimoniale al 30.06.2024 vs 31.12.2023
- Rendiconto finanziario 30.06.2024 vs 30.06.2023
- Posizione Finanziaria Netta al 30.06.2024 vs 31.12.2023

CONTO ECONOMICO	I SEM. 2024	I SEM. 2023
Ricavi delle vendite	27.447.466	23.678.555
Altri ricavi e proventi	38.003	163.076
Ricavi totali	27.485.469	23.841.631
Acquisti di materie prime e materiali vari	695.038	557.300
Variazione delle rimanenze di materie prime	-91.382	5.873
Costi per servizi	22.029.374	18.211.459
Costi per il personale	3.261.976	2.676.029
Ammortamenti	999.043	953.827
Accantonamenti e altre svalutazioni	50	45.668
Altri costi operativi	409.199	341.258
Costi operativi	27.303.298	22.791.414
Risultato operativo	182.171	1.050.217
Oneri finanziari	-209.275	-167.007
Proventi finanziari	399.110	8.090
Utili/perdite derivanti da transazioni in valuta estera	-354	-227
Svalutazione Partecipazione	-9.000	-10.460
Risultato prima delle imposte	362.652	880.613
Imposte	189.684	-285.842
Utile (perdita) di periodo	172.968	594.771

SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

Attività	30/06/2024	31/12/2023
Immobilizzazioni Materiali	14.776.000	10.655.990
Diritti d'uso su locazioni IFRS 16	8.076.629	6.324.946
Avviamento	2.125.494	1.436.397
Altre Immobilizzazioni Immateriali	531	1.068
Partecipazioni	5.000	14.000
Crediti Verso controllanti, controllate e collegate	83.617	73.617
Imposte differite attive	32.220	-
Altre attività non correnti	78.986	134.855
Totale attività non correnti	25.178.477	18.640.871
Rimanenze	150.596	59.213
Crediti commerciali	11.797.942	10.901.918
Crediti tributari	1.246.990	1.240.680
Altre attività correnti	849.618	2.375.823
Disponibilità liquide	12.949.605	6.864.972
Totale Attività correnti	26.994.751	21.442.606
TOTALE ATTIVITA'	52.173.229	40.083.476

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	30/06/2024	31/12/2023
Patrimonio netto		
Capitale sociale	1.609.500	1.609.500
Riserva legale	450.383	378.450
Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	-37.013	-55.215
Riserva da rideterminazione IAS 16	1.230.941	1.230.941
Altre riserve	2.307.940	1.303.995
Perdite es. precedenti portate a nuovo		-289.689
Utile (Perdita) d'esercizio	172.968	1.436.652
PATRIMONIO NETTO	5.734.719	5.614.634
Passività non correnti		
Fondo Trattamento di fine rapporto	902.414	845.627
Debiti finanziari verso istituti di credito	5.895.837	1.675.584
Debiti finanziari per rent to buy	8.226.271	5.263.593
Debiti finanziari per locazioni IFRS 16	5.703.366	4.436.614
Altri debiti finanziari	140.000	140.000
Imposte differite passive	322.101	345.736
Altre passività non correnti	324.461	334.134
Totale Passività non correnti	21.514.450	13.041.288
Passività correnti		
Debiti commerciali	17.684.418	16.331.391
Debiti verso istituti di credito	3.126.113	2.091.700
Debiti finanziari per rent to buy	181.442	96.240
Debiti finanziari per locazioni IFRS 16	1.294.562	1.078.445
Altri debiti finanziari	240.000	150.000
Debiti tributari	555.193	370.568
Altre passività correnti	1.842.333	1.309.210
Totale passività correnti	24.924.061	21.427.554
TOTALE PASSIVITA'	52.173.229	40.083.476

RENDICONTO FINANZIARIO	I SEM. 2024	I SEM. 2023
Flusso monetario dell'attività operativa		
Utile (Perdita) di periodo	172.968	594.770
Ammortamenti e svalutazioni/rivalutazioni:	1.008.043	949.975
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali</i>	1.007.506	941.388
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali</i>	537	8.587
Accantonamenti e svalutazioni	50	45.668
Proventi finanziari	-399.110	-8.090
Minusvalenze (plusvalenze) da cessione cespiti	25	-
Imposte sul reddito (escluse imposte anticipate/differite)	219.068	318.686
Oneri finanziari	209.275	167.007
Variazione delle imposte differite attive	-32220	-
Variazione delle imposte differite passive	-23.636	-46.107
Subtotale flusso monetario dell'attività operativa	1.154.463	2.021.909
Variazione dei crediti commerciali	-896.075	295.932
Variazione delle rimanenze	-91.382	5.873
Variazione nei debiti commerciali	1.353.027	-628.765
Variazione nei crediti diversi	1.519.894	-441.347
Variazione nei debiti diversi	523.449	628.542
Variazione nel Fondo TFR	56.787	76.023
Totale flusso dell'attività operativa	3.620.163	1.958.168
(Oneri) proventi finanziari (pagati) incassati	189.835	-158.917
Imposte (pagate) incassate	-34.443	-246.703
Flusso netto dell'attività operativa	3.775.555	1.552.547
Flusso monetario derivante dall'attività di investimento		
Acquisizione di immobilizzazioni materiali	-961.350	-52.487
Acquisizione di immobilizzazioni materiali in Rent To Buy	-3.478.872	-
Incrementi (decrementi) immobilizzazioni materiali IFRS 16	-2.436.003	-
Acquisizione di avviamento ed altre immobilizzazioni immateriali	-689.097	-
Vendita di immobilizzazioni materiali	6.000	-
Variazione nelle partecipazioni	0	84.077
Variazione nelle attività finanziarie	45.869	-51.664
Totale flusso derivante dall'attività di investimento	-7.513.453	-20.074
Flusso monetario derivante dall'attività di finanziamento		
Accensione (rimborsi) debiti verso banche	5.254.666	-611.164
Accensione (rimborsi) altri finanziamenti	90.000	-75.947
Accensione (rimborsi) debiti Rent to buy	3.047.880	-16.743
Accensione (rimborsi) debiti finanziario per IFRS16	1.482.869	-587.083
Incremento (riduzione) dei mezzi propri	-52.883	-242.510
Totale flusso derivante dall'attività di finanziamento	9.822.532	-1.533.446
Variazione delle disp. liquide e dei mezzi equivalenti	6.084.635	-973
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziale	6.864.972	6.909.734
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finale	12.949.607	6.908.761

TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Attività finanziarie a breve termine		1.890.000	-1.890.000
Attività finanziarie a breve termine (A)		1.890.000	-1.890.000
Depositi bancari	12.897.849	6.854.818	6.043.031
Denaro e altri valori in cassa	51.757	10.154	41.603
Disponibilità liquide (B)	12.949.606	6.864.972	6.084.634
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	3.126.113	2.091.700	1.034.413
Quota a breve di finanziamenti	240.000	150.000	90.000
Quota a breve di debiti IFRS16	1.294.562	1.078.445	216.117
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy</i>	181.442	96.240	85.202
Debiti finanziari a breve termine (C)	4.842.117	3.416.385	1.425.732
Posizione finanziaria netta a b.t. (D=C-B-A)	-8.107.489	-5.338.587	-2.768.902
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	5.895.837	1.675.584	4.220.253
Quota a lungo di finanziamenti	140.000	140.000	0
Quota a lungo di debiti IFRS16	5.703.366	4.436.614	1.266.752
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy</i>	8.226.271	5.263.593	2.962.678
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine (E)	19.965.474	11.515.791	8.449.683
Posizione finanziaria netta (F=D+E)	11.857.985	6.177.204	5.680.781

TAVOLA - POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (AFTER LEASE)	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Attività finanziarie a breve termine		1.890.000	-1.890.000
Attività finanziarie a breve termine (A)		1.890.000	-1890000
Depositi bancari	12.897.849	6.854.818	6.043.031
Denaro e altri valori in cassa	51.757	10.154	41.603
Disponibilità liquide (B)	12.949.606	6.864.972	6.084.634
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	3.126.113	2.091.700	1.034.413
Quota a breve di finanziamenti	240.000	150.000	90.000
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy</i>	181.442	96.240	85.202
Debiti finanziari a breve termine (C)	3.547.555	2.337.940	1.209.615
Posizione finanziaria netta a b.t. (D=C-B-A)	-9.402.051	-6.417.032	-2.985.019
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	5.895.837	1.675.584	4.220.253
Quota a lungo di finanziamenti	140.000	140.000	0
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy</i>	8.226.271	5.263.593	2.962.678
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine (E)	14.262.108	7.079.177	7.182.931
Posizione finanziaria netta (F=D+E)	4.860.057	662.145	4.197.912
EBITDA After Lease	552.380	3.228.322	-2.675.942

Il presente comunicato è disponibile sul sito www.xeniahs.com, sezione Investor Relations/Comunicati Stampa, e su www.emarketstorage.it.

Xenia Hôtellerie Solution S.p.A. Società Benefit, fondata all'inizio degli anni '90, è una *Hospitality Company* italiana. Con le sue tre linee di business **Accommodation**, il gruppo alberghiero **Phi Hotels** e il canale tecnologico di vendita on line B2B **XENIAtoBOOK**, la Società interagisce con la domanda e con l'offerta di servizi alberghieri specialistici e tradizionali. L'esperienza ultra trentennale e la naturale vocazione all'innovazione, insieme a un'adeguata struttura organizzativa, fanno di Xenia un attore tra i più interessanti in Italia dell'*Hospitality*. Xenia è una **Società Benefit** ed è certificata **B Corp** e promuove modelli di business sempre attenti alla sostenibilità e alle tematiche ESG. Dal 6 novembre 2023 è quotata sul mercato Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (ISIN: **IT0005568487**, ticker: **XHS**).

CONTATTI

Xenia Hôtellerie Solution S.p.A.
Società Benefit
Emittente
Via Falzarego, 1 - 20021
Baranzate Milano
Maria Di Rosato, IR Manager
T. +39 02 89030
investorrelations@xeniahs.com

EnVent Italia SIM
Euronext Growth Advisor
Via degli Omenoni, 2 - 20121 Milano
T. +39 02 22175979
lperconti@envent.it

MIT SIM
Specialist
C.so Venezia 16 - 20121 Milano
T. +39 02 87399069
trading-desk@mitsim.it

IRTOP Consulting
Investor & Media Relations Advisor
Via Bigli, 19 - 20121 Milano
T. +39 02 45473883/4
ir@irtop.com (Investors)
ufficiostampa@irtop.com (Media)