



COMUNICATO STAMPA

XENIA: APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO 2023 IN CRESCITA TUTTI GLI INDICATORI ECONOMICO-FINANZIARI

PRINCIPALI RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2023:

- Ricavi pari a Euro 50,3 milioni vs Euro 45,4 milioni nel 2022 (+11%)
- EBITDA pari a Euro 4,6 milioni vs Euro 3,6 milioni nel 2022 (+28%)
- Utile Netto pari a Euro 1,4 milioni vs Euro 0,9 milioni nel 2022 (+56%)
- Posizione Finanziaria Netta pari a Euro 6,2 milioni in miglioramento vs Euro 10,1 milioni al 31/12/2022

Guardiagrele (CH), 25 marzo 2024

Il Consiglio di Amministrazione di **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 - riunitosi in data odierna, ha approvato il progetto di bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 redatto secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

Ercolino Ranieri, Amministratore Delegato di Xenia Hôtellerie Solution S.p.A. Società Benefit, ha dichiarato: *"Il risultato del 2023 ha confermato le nostre aspettative per tutte le linee di business della Società: Accommodation; Phi Hotels e Distribuzione. Il trend di ripresa, dopo gli anni della pandemia da Covid-19, appare più strutturale. L'anno 2023 è stato anche l'anno della quotazione in Borsa della Società dopo un percorso di circa dodici mesi durante i quali, nonostante molte energie siano state dedicate a questo importante obiettivo, Xenia ha ulteriormente consolidato la propria struttura interna e implementato la crescita dei propri business in termini quantitativi e qualitativi. Siamo quindi confortati da questo risultato e siamo anche consapevoli che il 2024 sarà un anno ancora più impegnativo e con sfide molto importanti in un settore con grandi cambiamenti in corso"*.

PRINCIPALI RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2023

I **Ricavi** si attestano a Euro 50,3 milioni, in crescita dell'11% rispetto a Euro 45,4 milioni realizzati nell'esercizio precedente, con un andamento positivo in **tutte le linee di business**: l'**Accommodation** registra ricavi per Euro 38,2 milioni, +7% rispetto all'esercizio precedente (Euro 35,6 milioni) per effetto in particolare dell'ampliamento e della diversificazione del portafoglio clienti; **Phi Hotels**, la catena alberghiera della Società, ha registrato ricavi per Euro 11,1 milioni, in aumento del 23% rispetto al 2022 (Euro 9,0 milioni); la **Distribuzione GDS**, con una crescita del 60%, ha generato ricavi per Euro 0,8 milioni rispetto a Euro 0,5 milioni al 2022.

L'**EBITDA** ammonta a Euro 4,6 milioni, in crescita del 28% rispetto al 2022 (Euro 3,6 milioni) con un ulteriore incremento della redditività che passa, in termini di **EBITDA margin**, dall'8% del 2022 al 9,1% del 2023.

Xenia chiude l'esercizio con un **Risultato Netto** pari a Euro 1,4 milioni in crescita del 56% rispetto a Euro 0,9 milioni al 31 dicembre 2022.

Il **Patrimonio Netto** è pari a Euro 5,6 milioni, in incremento rispetto a Euro 2,8 milioni al 31 dicembre 2022 come conseguenza del risultato d'esercizio e dell'aumento di capitale per complessivi Euro 2,3 milioni nell'ambito dell'operazione di **quotazione sul mercato Euronext Growth Milan di Borsa Italiana** avvenuta il 6 novembre del 2023.



La **Posizione Finanziaria Netta (Debito)** migliora passando da Euro 10,1 milioni al 31 dicembre 2022 a Euro 6,2 milioni al 31 dicembre 2023, grazie alla diminuzione dei debiti finanziari e debiti IFRS16 a medio-lungo termine.

La Società adotta i principi contabili internazionali IAS/IFRS, di seguito 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 0,7 milioni, anch'essa in miglioramento rispetto a Euro 2,3 milioni dell'esercizio chiuso al 31/12/2022.

L'**EBITDA (After Lease)** è pari a Euro 3,4 milioni nel 2023, in miglioramento rispetto a Euro 2,6 milioni dell'esercizio chiuso al 31/12/2022.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea degli Azionisti di destinare l'utile di esercizio, pari a Euro 1.436.652 come segue:

- Euro 71.832,60 a Riserva Legale;
- Euro 1.060.763,88 a riserva straordinaria a supporto anche dei piani di crescita e investimenti della Società;
- Euro 289.689,00 a copertura definitiva delle perdite conseguenti alla Pandemia degli esercizi 2020 e 2021 sterilizzate in applicazione delle previsioni normative ex D.L. 23/2020;
- Euro 14.366,52 all'Ente Morale Cottolengo Piccola Casa della Divina Provvidenza di Torino, ai sensi degli Art. 3.3 e 20.5 punto (xi) dello Statuto della Società.

BILANCIO DI SOSTENIBILITA' 2023 E RELAZIONE DI IMPATTO

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato il **Bilancio di Sostenibilità 2023**, rinnovando l'impegno alla rendicontazione di obiettivi e azioni in ossequio ai parametri ESG.

Il Bilancio di Sostenibilità e la Relazione d'Impatto sono stati revisionati da PricewaterhouseCoopers S.p.A. quale elemento di *assurance* di trasparenza, affidabilità e impegno negli obiettivi di sostenibilità. Il Bilancio di Sostenibilità, integrato della Relazione d'Impatto, sarà reso disponibile sul sito internet della Società www.xeniahs.com nella sezione ESG.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2023

Il principale evento che ha interessato l'esercizio 2023 è stato il percorso di **IPO** sul mercato *Euronext Growth Milan* di Borsa Italiana S.p.A., completato con l'inizio delle negoziazioni in data **6 novembre 2023**. L'ammissione alle negoziazioni è avvenuta con il collocamento di n. 819.000 azioni ordinarie di nuova emissione (ISIN IT0005568487 - codice alfanumerico **XHS**) offerte al mercato al prezzo di Euro 2,82 per azione, per un controvalore complessivo della raccolta pari a Euro 2.309.580. **Invitalia S.p.A.**, in qualità di soggetto gestore del "Fondo Cresci al Sud", ha partecipato all'aumento di capitale con la sottoscrizione di n. 285.000 azioni ordinarie, per un controvalore pari a euro 803.700, qualificandosi come "Azionista Significativo" con una percentuale dell'**8,85%** del capitale sociale. Il flottante di mercato, pari a 534.000 azioni residue, rappresenta una quota del **16,59%** del capitale sociale.

Nel marzo 2023 Xenia ha ottenuto la prestigiosa **Certificazione B Corp**, rilasciata da **B Lab™**, ente statunitense no profit, che testimonia il superamento da parte di Xenia di un **rigoroso processo di valutazione e controllo** che ha coinvolto tutte le funzioni aziendali, analizzando ogni aspetto del modello produttivo e organizzativo, dimostrandosi in linea con i **più alti standard di performance sociali, ambientali e di trasparenza**.



La Società ha inoltre conseguito le certificazioni **SA 8000:2014** (Social Accountability), **UNI/PdR 125:2022** (Parità di genere), **ISO 30415:2021** (Gestione delle risorse umane - Diversità & Inclusione) e **ISO 45001:2018** (Sistema di gestione per la salute e sicurezza sul lavoro).

Infine, nell'ottobre 2023 la Società ha dismesso il Phi Hotel Alcione di Francavilla al Mare (CH).

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL BILANCIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nei primi mesi del 2024 Xenia ha continuato a operare per dare seguito e attuazione alle strategie di sviluppo annunciate con l'IPO, valutando nuove opportunità di business per consolidare il proprio posizionamento sul mercato e ampliare la gamma di servizi offerti e il portafoglio clienti nell'ambito dell'*Accommodation*, nonché proseguendo l'attività di scouting per potenziali acquisizioni nell'ambito dello sviluppo del gruppo alberghiero Phi Hotels. In particolare:

- è stata siglata una partnership tecnologica pluriennale con **Netstorming, Software House**, specializzata nella creazione e sviluppo di piattaforme di prenotazioni online destinate a DMCs, Tour Operators e Online Travel Agencies, con l'obiettivo di implementare nuove funzionalità nel business dell'*Accommodation* e della Distribuzione GDS;
- è stato sottoscritto un accordo di partnership commerciale con '**RateHawk**' di Emerging, Travel Provider B2B leader a livello internazionale, per lo sviluppo dell'offerta di *hôtellerie* nei canali di vendita RateHawk;
- sono stati acquisiti **3 contratti di locazione** a lungo termine con la Piccola Casa della Divina Provvidenza-Cottolengo di Torino, per 3 immobili in luoghi di grande attrattiva da riconvertire in strutture ricettive accessibili;
- si è perfezionata l'**acquisizione** dell'azienda alberghiera "**Hotel Principe di Piemonte**" (**4 stelle**) nel centro storico di Cuneo, che dal 1° aprile 2024 assumerà la denominazione Phi Hotel Principe di Piemonte. L'operazione porta a 7 il numero di strutture alberghiere a marchio Phi Hotels. L'operazione ha riguardato l'acquisto del ramo d'azienda operativo e la contestuale locazione della parte immobiliare per 9+9 anni. L'azienda ha realizzato circa 1.200.000,00 € di ricavi nell'ultimo esercizio disponibile;
- sono state ottenute l'**attestazione di conformità** secondo la norma **ISO 31030:2021** per il **Travel Risk Management** e l'**attestazione di conformità** ai requisiti della norma **ISO 26000:2010** per la **Responsabilità Sociale d'Impresa**, a testimonianza della costante attenzione di Xenia nell'offerta di servizi altamente qualificati e certificati.

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI E DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 29 aprile 2024, negli orari e nei luoghi che verranno comunicati nel relativo avviso di convocazione che sarà pubblicato nei termini e secondo le modalità previste dalla normativa regolamentare applicabile.

La documentazione, ivi incluse le relazioni illustrative approvate dall'odierno Consiglio di Amministrazione su ciascun punto all'ordine del giorno della predetta Assemblea, sarà disponibile, nei termini di legge e regolamenti applicabili, sul sito internet www.xeniahs.com, sezione Investor Relations/Assemblee e sul sito www.borsaitaliana.it.

IN ALLEGATO

- Conto Economico 2023 vs 2022
- Stato Patrimoniale al 31/12/2023 vs 31/12/2022
- Rendiconto finanziario 2023 vs 2022
- Posizione Finanziaria Netta al 31/12/2023 vs 31/12/2022

- Posizione Finanziaria Netta ed EBITDA After Lease al 31/12/2023 vs 31/12/2022

CONTO ECONOMICO 2023 vs 2022

Conto Economico	2023	2022	Var. %
Ricavi delle vendite	50.055.982	45.135.903	11%
Altri ricavi e proventi	223.602	299.781	-25%
Totale Ricavi	50.279.584	45.435.684	11%
Costi esterni	40.270.393	37.666.524	7%
Valore Aggiunto	10.009.191	7.769.160	29%
Costi del personale	5.430.226	4.155.027	31%
EBITDA	4.578.964	3.614.133	27%
Ammortamenti e svalutazioni	2.041.786	1.928.859	6%
EBIT	2.537.178	1.685.274	51%
Proventi/(oneri) finanziari	(416.218)	(437.541)	-5%
EBT	2.120.960	1.247.732	70%
Imposte	684.308	396.337	73%
Utile Netto	1.436.652	851.395	69%



SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2023 vs 31/12/2022

Attività	31/12/2023	31/12/2022
Immobilizzazioni Materiali	10.655.990	11.061.966
Diritti d'uso su locazioni IFRS16	6.324.946	8.860.753
Avviamento	1.436.397	1.436.397
Altre Immobilizzazioni Immateriali	1.068	18.384
Partecipazioni	14.000	98.077
Crediti verso controllate e collegate	73.617	20.000
Altre attività non correnti	134.855	229.925
Totale attività non correnti	18.640.871	21.725.502
Rimanenze	59.213	108.439
Crediti commerciali	10.901.918	9.310.180
Crediti tributari	1.240.680	1.360.509
Altre attività correnti	2.375.823	2.248.770
Disponibilità liquide	6.864.972	6.909.734
Totale Attività correnti	21.442.606	19.937.632
TOTALE ATTIVITA'	40.083.476	41.663.134
Patrimonio netto		
Capitale sociale	1.609.500	1.200.000
Riserva legale	378.450	378.450
Riserva utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	(55.215)	(11.878)
Riserva da sovrapprezzo azioni	1.230.941	-
Altre riserve	1.303.995	1.400.603
Perdite es. precedente portate a nuovo	(289.689)	(970.807)
Utile (Perdita) d'esercizio	1.436.652	851.396
PATRIMONIO NETTO	5.614.634	2.847.764
Passività non correnti		
Fondo per Trattamento di fine rapporto	845.627	709.050
Fondi rischi e oneri		
Debiti finanziari verso istituti di credito	1.675.584	3.136.908
Debiti finanziari per Rent to buy	5.263.593	5.360.950
Debiti finanziari per locazioni IFRS16	4.436.614	6.541.072
Altri debiti finanziari	140.000	301.600
Imposte differite passive	345.736	434.786
Altre passività non correnti	334.134	450.583
Totale Passività non correnti	13.041.288	16.934.949
Passività correnti		
Debiti commerciali	16.331.391	16.832.523
Debiti verso istituti di credito	2.091.700	1.931.938
Debiti finanziari per Rent to buy	96.240	93.026
Debiti finanziari per locazioni IFRS16	1.078.445	1.199.350
Altri debiti finanziari	150.000	297.647
Debiti tributari	370.568	433.726
Altre passività correnti	1.309.210	1.092.211
Totale passività correnti	21.427.554	21.880.421
TOTALE PASSIVITA'	40.083.476	41.663.134

Rendiconto finanziario	2023	2022
Flusso monetario dell'attività operativa		
Utile (perdita) d'esercizio	1.436.652	851.396
Ammortamenti e svalutazioni/rivalutazioni:	1.925.080	1.708.859
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali</i>	1.907.763	1.683.766
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali</i>	17.317	25.093
Accantonamenti:	79.012	93.362
<i>Incremento (decremento) per fondo sv. cred.</i>	79.012	111.622
<i>Fondo rischi e oneri</i>	-	(18.260)
Proventi finanziari	(27.115)	(629)
Imposte sul reddito (escluse imposte anticipate/differite)	496.343	
Oneri finanziari	442.696	437.574
Variazione delle imposte differite attive	-	252.906
Variazione delle imposte differite passive	(89.049)	(94.092)
Subtotale flusso monetario dell'attività operativa	4.263.619	3.249.376
Variazione dei crediti commerciali	(1.670.750)	(673.246)
Variazione delle rimanenze	49.225	(37.582)
Variazione nei debiti commerciali	(501.132)	2.917.672
Variazione nei crediti diversi	(7.224)	(1.670.474)
Variazione nei debiti diversi	100.550	(7.573)
Variazione nel Fondo TFR	136.577	(53.550)
Totale flusso dell'attività operativa	2.370.865	3.724.623
(Oneri) proventi finanziari (pagati) incassati	(415.581)	(436.944)
Imposte (pagate) incassate	(559.501)	-
Flusso netto dell'attività operativa	1.395.783	3.287.679
Flusso monetario derivante dall'attività di investimento		
Acquisizione di immobilizzazioni materiali	(217.237)	(239.610)
Incrementi immob. materiali (IFRS 16) nuove acquisizioni	-	(292.951)
Incrementi immob. Materiali (IFRS 16) rideterminazione	-	(742.958)
Decrementi immob. Materiali (IFRS 16)	205.173	462.401
Acquisizione di brevetti marchi e altre imm. Immateriali	-	(32.500)
Variazione nei fondi amm. (IFRS 16) rideterminazione	-	(316.709)
Decrementi nei fondi amm. (IFRS 16 e altri)	(207.182)	(326.142)
Variazione nelle partecipazioni	84.077	20.000
Variazione nelle attività finanziarie	41.453	(43.858)
Totale flusso derivante dall'attività di investimento	(93.716)	(1.512.327)
Flusso monetario derivante dall'attività di finanziamento		
Accensione (rimborsi) debiti verso banche	(1.301.562)	(828.125)
Accensione (rimborsi) altri finanziamenti	(309.247)	(280.753)
Accensione (rimborsi) debiti finanziario per IFRS16	(972.095)	210.220
Accensione (rimborsi) debiti finanziari per Rent to Buy	(94.143)	(94.143)
Incremento (riduzione) mezzi propri	1.330.218	353.083
Totale flusso derivante dall'attività di finanziamento	(1.346.829)	(639.718)
Variazione delle disp. liquide e dei mezzi equivalenti	(44.762)	1.135.632
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziale	6.909.734	5.774.102
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finale	6.864.972	6.909.734



POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31/12/2023	31/12/2022
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	6.854.818	6.892.616
Denaro e altri valori in cassa	10.154	17.118
Disponibilità liquide (B)	6.864.972	6.909.734
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	2.091.700	1.931.938
Quota a breve di finanziamenti	150.000	297.647
Quota a breve di debiti IFRS16	1.078.445	1.199.350
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	96.240	93.026
Debiti finanziari a breve termine (C)	3.416.385	3.521.960
Posizione finanziaria netta a b.t. (D = C-B-A)	(5.338.587)	(5.277.774)
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	1.675.584	3.136.908
Quota a lungo di finanziamenti	140.000	301.600
Quota a lungo di debiti IFRS16	4.436.614	6.541.072
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	5.263.593	5.360.950
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine (E)	11.515.791	15.340.530
Posizione finanziaria netta (F = E+D)	6.177.204	10.062.756

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (AFTER LEASE)	31/12/2023	31/12/2022
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	6.854.818	6.892.616
Denaro e altri valori in cassa	10.154	17.118
Disponibilità liquide (B)	6.864.972	6.909.734
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	2.091.700	1.931.938
Quota a breve di finanziamenti	150.000	297.647
Quota a breve di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	96.240	93.026
Debiti finanziari a breve termine (C)	2.337.940	2.322.610
Posizione finanziaria netta a breve termine (D = C-B-A)	(6.417.032)	(6.477.124)
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	1.675.584	3.136.908
Quota a lungo di finanziamenti	140.000	301.600
Quota a lungo di debiti <i>Rent to buy Baranzate</i>	5.263.593	5.360.950
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine (E)	7.079.177	8.799.458
Posizione finanziaria netta (F = E+D)	662.145	2.322.334
EBITDA After Lease	3.396.933	2.553.109



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, opera nel settore Travel&Tourism come *Hospitality Company*, con servizi di *accommodation* e una propria compagnia alberghiera a brand Phi Hotels. Grazie all'esperienza trentennale, alla solida struttura organizzativa e a un modello di business snello ed efficiente, la Società è tra gli attori più interessanti in Italia nell'offerta di servizi B2B e B2C del segmento *hospitality* nel quale è attiva anche con servizi e tecnologie per la domanda e l'offerta. Xenia è certificata B-Corp e come società benefit promuove un modello sempre attento alla sostenibilità e agli indicatori ESG più significativi. Nell'esercizio 2022 la Società ha generato ricavi per €45,4 milioni e un EBITDA margin dell'8%. 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)