

DOCUMENTO DI AMMISSIONE

RELATIVO ALL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI SU EURONEXT GROWTH MILAN, SISTEMA MULTILATERALE DI NEGOZIAZIONE ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA S.P.A., DELLE AZIONI DI

Xenia Hôtellerie Solution S.p.A. Società Benefit



Euronext Growth Advisor e Global Coordinator

EnVent Italia SIM S.p.A.



Advisor finanziario

PwC Business Services S.r.l.



Euronext Growth Milan è un sistema multilaterale di negoziazione dedicato primariamente alle piccole e medie imprese e alle società ad alto potenziale di crescita alle quali è tipicamente collegato un livello di rischio superiore rispetto agli emittenti di maggiori dimensioni o con business consolidati.

L'investitore deve essere consapevole dei rischi derivanti dall'investimento in questa tipologia di emittenti e deve decidere se investire soltanto dopo attenta valutazione.

Consob e Borsa Italiana S.p.A. non hanno esaminato né approvato il contenuto di questo documento.

Né il Documento di Ammissione né l'operazione descritta nel presente documento costituisce un'ammissione di strumenti finanziari in un mercato regolamentato così come definiti dal Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato (il "TUF") e dal regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato (il "Regolamento Emittenti Consob"). Pertanto, non si rende necessaria la redazione di un prospetto secondo gli schemi previsti dal Regolamento Delegato (UE) 2019/980. La pubblicazione del Documento di Ammissione non deve essere autorizzata dalla Consob ai sensi del Regolamento (UE) 2017/1129 (il "Regolamento Prospetto") o di qualsiasi altra norma o regolamento disciplinante la redazione e la pubblicazione dei prospetti informativi (ivi inclusi gli articoli 94 e 113 del TUF). L'offerta rientra nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico ai sensi del Regolamento Prospetto e dell'art. 34-ter del Regolamento Emittenti Consob.

Borsa Italiana S.p.A. ha emesso il provvedimento di ammissione alle negoziazioni delle Azioni dell'Emittente su Euronext Growth Milan in data 2 novembre 2023. La data di inizio delle negoziazioni delle Azioni dell'Emittente sarà il 6 novembre 2023.

INDICE

INDICE	2
AVVERTENZA	9
DEFINIZIONI	11
GLOSSARIO	15
DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO	17
CALENDARIO PREVISTO PER L'OPERAZIONE	18
SEZIONE PRIMA	19
1. PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, RELAZIONI DI ESPERTI E APPROVAZIONE DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI	20
1.1 Soggetti responsabili delle informazioni fornite nel Documento di Ammissione	20
1.2 Dichiarazione dei soggetti responsabili del Documento di Ammissione	20
1.3 Relazioni e pareri di esperti	20
1.4 Informazioni provenienti da terzi	20
2. REVISORI LEGALI	21
2.1 Revisori legali dei conti dell'Emittente	21
2.2 Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione	21
3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE	22
3.1 Premessa	22
3.2 Dati economici selezionati dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e 2021	22
3.3 Dati patrimoniali per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e 2021	29
3.4 Indicatori alternativi di <i>performance</i>	38
4. FATTORI DI RISCHIO	40
4.1 Rischi connessi all'attività operativa e al settore dell'Emittente	40
4.1.1 Rischi connessi alla competitività nei mercati di riferimento	40
4.1.2 Rischi connessi all'elevata concentrazione del fatturato su un numero limitato di clienti e ai crediti commerciali	41
4.1.3 Rischi connessi all'eventuale mancato rinnovo dei contratti commerciali rilevanti	41
4.1.4 Rischi connessi all'operatività delle strutture alberghiere gestite dall'Emittente	42
4.1.5 Rischi connessi alla fluttuazione della domanda nel settore del turismo	43
4.1.6 Rischi connessi al contesto macroeconomico	43
4.1.7 Rischi reputazionali derivanti da prestazioni di servizio non conformi e/o indisponibilità del servizio	44
4.1.8 Rischi connessi alla mancata realizzazione o a ritardi nell'attuazione delle strategie di sviluppo e dei programmi futuri	44

4.1.9	Rischi connessi al funzionamento e all'operatività dei sistemi informatici	44
4.1.10	Rischi connessi alla concentrazione geografica	45
4.1.11	Rischi connessi alle coperture assicurative	46
4.1.12	Rischi connessi all'operatività della filiale sita in Albania	46
4.1.13	Rischi connessi all'evoluzione tecnologica e al mantenimento di elevati standard di innovazione	47
4.1.14	Rischi connessi ai procedimenti giudiziari	47
4.1.15	Rischi connessi allo <i>status</i> di società <i>benefit</i> e al mantenimento della certificazione "B Corp"	47
4.2	Rischi connessi a fattori ambientali, sociali e di <i>governance</i>	48
4.2.1	Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave	48
4.2.2	Rischi connessi alla perdita di risorse qualificate dell'Emittente e alla difficoltà di reperirne di nuove	49
4.2.3	Rischi connessi agli eventuali conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione	49
4.2.4	Rischi connessi ai rapporti con parti correlate	50
4.2.5	Rischi connessi al sistema di governo societario e all'applicazione differita di determinate previsioni statutarie	50
4.3	Rischi connessi alla situazione finanziaria dell'Emittente	51
4.3.1	Rischi connessi all'indebitamento finanziario dell'Emittente e ai contratti di finanziamento esistenti	51
4.3.2	Rischi connessi ai tassi di interesse	51
4.3.3	Rischi connessi agli Indicatori Alternativi di Performance	52
4.4	Rischi connessi al quadro legale e normativo	52
4.4.1	Rischi connessi alla normativa fiscale	52
4.4.2	Rischi connessi all'applicazione della disciplina fiscale del <i>transfer pricing</i>	53
4.4.3	Rischi connessi al rispetto della normativa in materia di ambiente, salute e sicurezza sui luoghi di lavoro	54
4.4.4	Rischi connessi all'ottenimento e al mantenimento dei requisiti generali e speciali previsti dal codice degli appalti pubblici e dai bandi di gara	54
4.4.5	Rischi connessi ai diritti di proprietà intellettuale e industriale	55
4.4.6	Rischi connessi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali	55
4.5	Rischi connessi al controllo interno	56
4.5.1	Rischi relativi all'adeguatezza del Modello 231 di cui al Decreto 231	56
4.5.2	Rischi connessi all'adeguatezza del sistema di controllo di gestione	56
4.6	Rischi connessi all'ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan delle Azioni	57
4.6.1	Rischi connessi alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo degli strumenti finanziari	57

4.6.2	Rischi connessi alla non contendibilità dell’Emittente	58
4.6.3	Rischi connessi agli impegni temporanei di inalienabilità degli strumenti finanziari della società	58
4.6.4	Rischi connessi alla possibilità di sospensione e revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari	58
4.6.5	Rischi connessi al limitato flottante e alla limitata capitalizzazione	59
4.6.6	Rischi connessi ai conflitti di interesse dell’Euronext Growth Advisor e del Global Coordinator	59
4.6.7	Rischi connessi alle particolari caratteristiche dell’investimento in Azioni	60
5.	INFORMAZIONI SULL’EMITTENTE	61
5.1	Denominazione sociale dell’emittente	61
5.2	Luogo e numero di registrazione dell’emittente e suo codice identificativo del soggetto giuridico (LEI)	61
5.3	Data di costituzione e durata dell’emittente	61
5.4	Sede legale e forma giuridica dell’Emittente, legislazione in base alla quale opera, paese di costituzione, indirizzo e numero di telefono della sede sociale	61
6.	PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ	62
6.1	Principali attività	62
6.1.1	Introduzione	62
6.1.2	Descrizione delle principali attività dell’Emittente	62
6.1.3	Innovazione tecnologica	68
6.1.4	Principali clienti e fornitori	68
6.1.5	Nuovi prodotti e/o servizi	69
6.1.6	Il percorso ESG dell’Emittente: Società Benefit e Certificazione “B-Corp”	69
6.1.7	Fattori chiave della Società	72
6.2	Principali mercati e posizionamento competitivo	73
6.2.1	Principali mercati	73
6.2.2	Posizionamento competitivo	76
6.3	Fatti importanti nell’evoluzione dell’attività dell’Emittente	77
6.4	Programmi futuri e strategie	78
6.5	Dipendenza dell’Emittente da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari, o da nuovi procedimenti di fabbricazione	79
6.5.1	Marchi di titolarità dell’Emittente	79
6.5.2	Brevetti	80
6.5.3	Nomi a dominio	80
6.6	Base di qualsiasi dichiarazione formulata dall’emittente riguardo alla sua posizione concorrenziale	80
6.7	Investimenti	81

6.7.1	Descrizione dei principali investimenti effettuati dalla Società in ogni esercizio finanziario per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie	81
6.7.2	Descrizione dei principali investimenti in corso di realizzazione	82
6.7.3	Informazioni riguardanti le <i>joint venture</i> e le imprese in cui l'Emittente detiene una quota di capitale tale da avere un'incidenza notevole sulla valutazione delle attività e passività, della situazione finanziaria o dei profitti e delle perdite dell'emittente stesso	82
6.7.4	Problematiche ambientali	82
7.	STRUTTURA ORGANIZZATIVA	83
7.1	Descrizione del gruppo a cui appartiene l'Emittente	83
7.2	Società controllate e partecipate dall'Emittente	83
8.	CONTESTO NORMATIVO	84
8.1	Normativa in materia di protezione dei dati personali	84
8.2	Normativa in materia di salute e sicurezza sul lavoro	84
8.3	Normativa in materia di proprietà intellettuale	84
8.4	Normativa fiscale in materia di imposta sul reddito delle società e imposta regionale sulle attività produttive	84
8.5	Normativa fiscale in materia di prezzi di trasferimento	85
8.6	Normativa in materia di responsabilità amministrativa degli enti	86
8.7	Normativa in materia di società <i>benefit</i>	86
9.	INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE	88
9.1	Tendenze recenti sull'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita dalla chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2022 fino alla Data del Documento di Ammissione	88
9.2	Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso	88
10.	PREVISIONI E STIME DEGLI UTILI	89
11.	ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI	90
11.1	Informazioni sugli organi amministrativi, di direzione e di vigilanza e alti dirigenti	90
11.1.1	Consiglio di Amministrazione	90
11.1.2	Collegio Sindacale	99
11.1.3	Alti Dirigenti	102
11.2	Conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei componenti del collegio Sindacale e degli alti dirigenti	103
11.2.1	Potenziati conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione	103
11.2.2	Potenziati conflitti di interessi dei componenti del Collegio Sindacale	103
11.2.3	Potenziati conflitti di interessi degli Alti Dirigenti	103

11.2.4	Eventuali accordi con i principali azionisti, clienti, fornitori dell'Emittente o altri accordi a seguito dei quali i componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e gli alti dirigenti sono stati nominati	103
11.2.5	Eventuali restrizioni concordate dai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dagli alti dirigenti per quanto riguarda la cessione delle azioni dell'Emittente dagli stessi detenute	103
12.	PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	104
12.1	Durata della carica dei componenti del Consiglio di Amministrazione e dei membri del Collegio Sindacale	104
12.2	Contratti di lavoro stipulati dai componenti del Consiglio di Amministrazione e dai componenti del Collegio Sindacale con l'Emittente che prevedono indennità di fine rapporto	104
12.3	Recepimento delle norme in materia di governo societario	104
12.4	Potenziati impatti significativi sul governo societario	105
13.	DIPENDENTI	106
13.1	Numero dei dipendenti	106
13.2	Partecipazioni azionarie e <i>stock option</i> dei membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale o degli Alti Dirigenti	106
13.3	Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente	106
14.	PRINCIPALI AZIONISTI	107
14.1	Principali azionisti	107
14.2	Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti dell'Emittente	107
14.3	Soggetto controllante l'Emittente	107
14.4	Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente	107
15.	OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	108
15.1	Premessa	108
15.2	Operazioni con Parti Correlate	108
16.	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI	111
16.1	Capitale sociale	111
16.1.1	Capitale sociale sottoscritto e versato	111
16.1.2	Esistenza di azioni non rappresentative del capitale, precisazione del loro numero e delle loro caratteristiche principali	111
16.1.3	Azioni proprie	111
16.1.4	Ammontare delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant	111
16.1.5	Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale	111
16.1.6	Esistenza di offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di eventuali membri del gruppo	111

16.1.7	Descrizione dell'evoluzione del capitale azionario per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati	111
16.2	Atto costitutivo e Statuto sociale	112
16.2.1	Oggetto sociale e scopi dell'Emittente	112
16.2.2	Diritti, privilegi e restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti	113
16.2.3	Disposizioni statutarie che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente	113
17.	PRINCIPALI CONTRATTI	114
17.1	Contratti di finanziamento	114
17.1.1	Contratto di finanziamento con Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per euro 1.000.000 (Agosto 2026)	114
17.1.2	Contratto di finanziamento con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per euro 2.300.000 (Dicembre 2025)	115
17.1.3	Contratto di finanziamento con Intesa Sanpaolo S.p.A. per euro 1.500.000 (Luglio 2026)	116
17.1.4	Contratto di finanziamento con Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per euro 1.000.000 (Settembre 2024)	117
17.1.5	Contratto di finanziamento con Banca Progetto S.p.A. per euro 500.000 (Settembre 2024)	118
17.1.6	Contratto di finanziamento con Intesa Sanpaolo S.p.A. (già Cassa di Risparmio di Chieti S.p.A.) per euro 350.000 (Novembre 2026)	120
	SEZIONE SECONDA	121
1.	PERSONE RESPONSABILI	122
1.1	Responsabili del Documento di Ammissione	122
1.2	Dichiarazione di responsabilità	122
1.3	Relazioni e pareri di esperti	122
1.4	Informazioni provenienti da terzi	122
1.5	Dichiarazione dell'Emittente	122
2.	FATTORI DI RISCHIO	123
3.	INFORMAZIONI ESSENZIALI	124
3.1	Dichiarazione relativa al capitale circolante	124
3.2	Ragioni dell'offerta e impiego dei proventi	124
4.	INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE E AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE	125
4.1	Descrizione delle Azioni da offrire e/o da ammettere alla negoziazione	125
4.2	Legislazione in base alla quale le Azioni sono emesse	125
4.3	Caratteristiche delle Azioni	125
4.4	Valuta di emissione delle Azioni	125
4.5	Descrizione dei diritti connessi alle Azioni	125

4.6	Delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali le Azioni Ordinarie sono state o saranno emesse	125
4.7	Data di emissione e di messa a disposizione delle Azioni	125
4.8	Restrizioni alla trasferibilità delle Azioni	125
4.9	Indicazioni sull'esistenza di eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto residuali in relazione alle Azioni	125
4.10	Offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi sulle Azioni dell'Emittente nel corso dell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso	126
4.11	Regime fiscale	126
4.12	Ulteriori impatti	126
4.13	Offerente	126
5.	POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA	127
5.1	Azionisti Venditori	127
5.2	Azioni in vendita	127
5.3	Se un azionista principale vende i titoli, l'entità della sua partecipazione sia prima sia immediatamente dopo l'emissione	127
5.4	Accordi di <i>lock-up</i>	127
6.	SPESE LEGATE ALL'AMMISSIONE DELLE AZIONI ORDINARIE SU EURONEXT GROWTH MILAN	129
6.1	Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'offerta	129
7.	DILUIZIONE	130
7.1	Valore della diluizione	130
	7.1.1 Confronto tra le partecipazioni ed i diritti di voto degli attuali azionisti prima e dopo l'Aumento di Capitale	130
	7.1.2 Confronto tra il valore del patrimonio netto e il prezzo del Collocamento	130
7.2	Diluizione degli attuali azionisti qualora una parte dell'emissione di Azioni sia riservata solo a determinati investitori	130
8.	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI	131
8.1	Soggetti che partecipano all'operazione	131
8.2	Altre informazioni sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali dei conti	131

AVVERTENZA

Il presente Documento di Ammissione è stato redatto in conformità al Regolamento Emittenti di Euronext Growth Milan (il “**Regolamento Emittenti EGM**”) ai fini dell’ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan delle azioni ordinarie di Xenia Hôtellerie Solution S.p.A. Società Benefit (la “**Società**” o l’“**Emittente**”) e non costituisce un prospetto ai sensi e per gli effetti del TUF, del Regolamento Emittenti Consob e del Regolamento Prospetto.

Le Azioni (come *infra* definite) non sono negoziate in alcun mercato regolamentato italiano o estero e la Società non ha presentato domanda di ammissione alle negoziazioni delle Azioni in altri mercati (fatta eccezione per Euronext Growth Milan). Al fine di effettuare un corretto apprezzamento delle Azioni oggetto del presente Documento di Ammissione, è necessario esaminare con attenzione tutte le informazioni contenute nel presente documento, ivi incluso il Capitolo 4, rubricato “*Fattori di Rischio*”.

L’offerta delle Azioni rivenienti dall’Aumento di Capitale (come *infra* definito) costituisce un collocamento riservato rientrando nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari previsti dal Regolamento Prospetto e dall’articolo 34-ter del Regolamento Emittenti Consob. Pertanto non si rende necessaria la redazione di un prospetto secondo gli schemi previsti dal Regolamento Delegato UE 2019/980. La pubblicazione del presente documento non deve essere autorizzata dalla Consob ai sensi del Regolamento Prospetto o di qualsiasi altra norma o regolamento disciplinante la redazione e la pubblicazione dei prospetti informativi (ivi inclusi gli articoli 94 e 113 del TUF).

Il presente Documento di Ammissione non potrà essere diffuso, né direttamente né indirettamente, in Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d’America o in qualsiasi altro Paese nel quale l’offerta delle Azioni non sia consentita in assenza di specifiche autorizzazioni da parte delle autorità competenti e/o comunicato ad investitori residenti in tali Paesi, fatte salve eventuali esenzioni previste dalle leggi applicabili. La pubblicazione e la distribuzione del presente Documento di Ammissione in giurisdizioni diverse dall’Italia potrebbe essere soggetta a restrizioni di legge o regolamentari. Ogni soggetto che entri in possesso del presente Documento di Ammissione dovrà preventivamente verificare l’esistenza di tali normative e restrizioni ed osservare tali restrizioni.

Le Azioni non sono state e non saranno registrate ai sensi dello *United States Securities Act of 1933* e sue successive modifiche, o presso qualsiasi autorità di regolamentazione finanziaria di uno stato degli Stati Uniti o in base alla normativa in materia di strumenti finanziari in vigore in Australia, Canada, Sud Africa o Giappone. Le Azioni non potranno essere offerte, vendute o comunque trasferite, direttamente o indirettamente, in Australia, Canada, Giappone, Sud Africa, Stati Uniti d’America o in qualsiasi altro Paese nel quale tale offerta non sia consentita in assenza di autorizzazioni da parte delle competenti autorità (gli “**Altri Paesi**”) né potranno essere offerte, vendute o comunque trasferite, direttamente o indirettamente, per conto o a beneficio di cittadini o soggetti residenti in Australia, Canada, Giappone, Stati Uniti d’America, Sud Africa o in Altri Paesi, fatto salvo il caso in cui la Società si avvalga, a sua discrezione, di eventuali esenzioni previste dalle normative ivi applicabili. La violazione di tali restrizioni potrebbe costituire una violazione della normativa applicabile in materia di strumenti finanziari nella giurisdizione di competenza.

Il presente Documento di Ammissione è disponibile sul sito *internet* dell’Emittente: www.xeniahs.com.

La Società dichiara che utilizzerà la lingua italiana per tutti i documenti messi a disposizione degli azionisti e per qualsiasi altra informazione prevista dal Regolamento Emittenti EGM.

Si precisa, inoltre, che per le finalità connesse all’ammissione alle negoziazioni delle Azioni della Società sull’Euronext Growth Milan, EnVent Italia Sim S.p.A. (“**EnVent**”) ha agito nella propria veste di Euronext Growth Advisor della Società ai sensi del Regolamento Emittenti EGM e del Regolamento Euronext Growth Advisor.

Ai sensi del Regolamento Emittenti EGM e del Regolamento Euronext Growth Advisor, EnVent è responsabile unicamente nei confronti di Borsa Italiana. EnVent, pertanto, non si assume alcuna

responsabilità nei confronti di qualsiasi soggetto che, sulla base del presente Documento di Ammissione, decida, in qualsiasi momento, di investire nella Società.

Si rammenta che i responsabili nei confronti degli investitori in merito alla completezza e veridicità dei dati e delle informazioni contenute nel Documento di Ammissione sono unicamente i soggetti indicati nella Sezione Prima, Capitolo 1, e nella Sezione Seconda, Capitolo 1 del Documento di Ammissione.

Si segnala che per la diffusione delle informazioni regolamentate l'Emittente si avvarrà del circuito SDIR gestito da Teleborsa S.r.l..

DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno del Documento di Ammissione.

Tali definizioni, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. I termini definiti al singolare si intendono anche al plurale, e viceversa, ove il contesto lo richieda.

Ammissione L'ammissione delle Azioni alle negoziazioni su Euronext Growth Milan.

Assemblea L'assemblea dei soci dell'Emittente.

Aumento di Capitale L'aumento del capitale sociale deliberato dall'Assemblea straordinaria dell'Emittente in data 13 luglio 2023, a pagamento, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del Codice civile, per l'importo di massimi nominali Euro 514.286,00, a servizio dell'operazione di ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan e da offrirsi nell'ambito del Collocamento, oltre un sovrapprezzo di importo da determinarsi dal Consiglio di Amministrazione sulla base di specifici criteri, mediante emissione di massime n. 1.028.572 Azioni. In data 31 ottobre 2023, la Società ha fissato l'importo complessivo dell'Aumento di Capitale in Euro 2.309.580 e il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni destinate al Collocamento in Euro 2,82 cadauna, di cui Euro 0,5 a capitale sociale ed Euro 2,32 a titolo di sovrapprezzo, con conseguente emissione di n. 819.000 Azioni a valere sul predetto Aumento di Capitale.

Azioni Le azioni ordinarie dell'Emittente prive del valore nominale espresso, aventi godimento regolare e liberamente trasferibili da ammettere alle negoziazioni sull'Euronext Growth Milan.

Borsa Italiana Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.

Codice civile ovvero **cod. civ.** ovvero **c.c.** Il Regio Decreto del 16 marzo 1942, n. 262, come successivamente modificato e integrato.

Collegio Sindacale Il collegio sindacale dell'Emittente.

Collocamento Offerta ovvero L'offerta di massime n. 1.028.572 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale rivolta a: (a) investitori qualificati, come definiti dall'articolo 2, paragrafo 1, lettera e), del Regolamento Prospetto, nell'Unione Europea e negli altri Paesi dello Spazio Economico Europeo; (b) investitori istituzionali all'estero, ai sensi della "Regulation S dello United States Securities Act" del 1933, come successivamente modificato, con esclusione pertanto degli investitori istituzionali di Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti e ogni altro Paese estero nel quale il collocamento non sia possibile in assenza di un'autorizzazione delle competenti autorità (di seguito, gli investitori *sub* (a) e (b), gli "**Investitori Qualificati**"); nonché (c) investitori diversi dagli Investitori Qualificati, con modalità tali, per qualità e/o quantità, da consentire alla Società di rientrare nei casi di esenzione di cui all'art. 34-ter del Regolamento Emittenti

		Consob, con conseguente esclusione dalla pubblicazione di un prospetto informativo.
Consiglio Amministrazione	di	Il consiglio di amministrazione dell'Emittente.
Consob		La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, via G.B. Martini n. 3.
Data del Documento di Ammissione	di	La data di pubblicazione del Documento di Ammissione.
Data di Inizio delle Negoziazioni	delle	La data di inizio delle negoziazioni delle Azioni su Euronext Growth Milan stabilita con apposito avviso pubblicato da Borsa Italiana.
Decreto 231		Il Decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231, come successivamente modificato e integrato, relativo alla disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica.
Disciplina Trasparenza	sulla	La normativa in tema di trasparenza e di informativa pubblicata nel TUF e nel Regolamento Emittenti Consob, tempo per tempo applicabile. Nelle ipotesi di emissione di azioni a voto plurimo, ai fini dell'adempimento degli obblighi di comunicazione, per capitale sociale si intende sia il numero complessivo dei diritti di voto sia il numero di azioni ordinarie detenute e sono dovute entrambe le comunicazioni. Non trova applicazione l'articolo 120, comma 4-bis del TUF.
Documento Ammissione	di	Il presente documento di ammissione.
Emittente ovvero Società ovvero Xenia		Xenia Hôtellerie Solution S.p.A. Società Benefit, con sede legale in Guardiagrele (CH), via Antonio Gramsci 79, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Chieti Pescara 01691390692, numero REA CH - 102263.
EnVent ovvero Euronext Growth Advisor ovvero EGA		EnVent Italia Sim S.p.A., con sede legale in Milano, Via degli Omenoni n. 2, partita IVA 12149960960.
Euronext Growth Milan ovvero EGM		Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..
Flottante		La parte del capitale sociale dell'Emittente effettivamente in circolazione nel mercato azionario, con esclusione dal computo: (a) delle partecipazioni azionarie di controllo, di quelle vincolate da patti parasociali e di quelle soggette a vincoli alla trasferibilità (come clausole di <i>lock-up</i>); (b) delle partecipazioni pari o superiori al 5% calcolate secondo i criteri indicati nella Disciplina sulla Trasparenza richiamata dal Regolamento Emittenti EGM. Fatto salvo quanto indicato alla lett. (a) che precede, rientrano nel computo per la determinazione del Flottante le partecipazioni pari o superiori al 5%

detenute da investitori istituzionali e dal patrimonio destinato costituito ai sensi dell'art. 27 del D.lgs. n. 34/2020.

ISIN		Acronimo di International Security Identification Number, ossia il codice internazionale usato per identificare univocamente gli strumenti finanziari dematerializzati.
LEI		Acronimo di Legal Entity Identifier, ossia il codice composto da 20 caratteri alfanumerici costruito adottando lo <i>standard</i> internazionale ISO 17442:2012.
MAR		Il Regolamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014, come successivamente modificato e integrato, relativo agli abusi di mercato (<i>Market Abuse Regulation</i>).
Modello 231		Il modello di organizzazione, gestione e controllo adottato ai sensi del D.lgs. n. 231/2001.
Monte Titoli		Monte Titoli S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Parti Correlate		Le “parti correlate” così come definite, anche attraverso rinvii ai principi contabili di riferimento, nel regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato, recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate.
Principi Contabili Internazionali o IAS/IFRS		Tutti gli “ <i>International Financial Reporting Standards</i> ” emanati dallo IASB (“ <i>International Accounting Standards Board</i> ”) e riconosciuti dalla Commissione Europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002, che comprendono tutti gli “ <i>International Accounting Standards</i> ” (IAS), tutti gli “ <i>International Financial Reporting Standards</i> ” (IFRS) e tutte le interpretazioni dell’“ <i>International Financial Reporting Interpretations Committee</i> ” (IFRIC), precedentemente denominate “ <i>Standing Interpretations Committee</i> ” (SIC).
Principi Contabili Italiani		I principi e i criteri previsti dagli articoli 2423 e seguenti del Codice civile per la redazione del bilancio di esercizio delle società per azioni, integrati dai principi contabili nazionali emanati dall’Organismo Italiano di Contabilità (OIC).
Regolamento Consob Emittenti		Il regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 di attuazione del TUF concernente la disciplina degli emittenti, come successivamente modificato e integrato.
Regolamento EGM Emittenti		Il Regolamento Emittenti dell’Euronext Growth Milan approvato e pubblicato da Borsa Italiana, come successivamente modificato e integrato.
Regolamento Intermediari Consob		Il regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018 recante norme di attuazione del TUF in materia di intermediari, come successivamente modificato e integrato.
Regolamento Euronext		Il Regolamento Euronext Growth Advisor di Euronext Growth Milan

Growth Advisor Regolamento EGA	o	approvato e pubblicato da Borsa Italiana, come successivamente modificato e integrato, in vigore alla Data del Documento di Ammissione.
Regolamento Correlate	Parti	Il regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, come successivamente modificato e integrato.
Regolamento Prospetto		Il Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017, relativo al prospetto da pubblicare per l'offerta pubblica o l'ammissione alla negoziazione di titoli in un mercato regolamentato, come successivamente modificato e integrato.
Società di Revisione		KPMG S.p.A., con sede legale in Milano, Via Vittor Pisani, n. 25, Codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 00709600159.
Statuto		Lo statuto sociale dell'Emittente, adottato con delibera dell'assemblea straordinaria della Società in data 13 luglio 2023, disponibile sul sito <i>internet</i> dell'Emittente www.xeniahs.com in vigore a partire dalla Data del Documento di Ammissione.
Testo Unico della Finanza ovvero TUF		Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato
Testo Unico delle Imposte sui Redditi ovvero TUIR		Il Decreto del Presidente della Repubblica del 22 dicembre 1986, n. 917, come successivamente modificato e integrato.

GLOSSARIO

Si riporta di seguito un elenco dei termini tecnici utilizzati all'interno del Documento di Ammissione. Tali termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. I termini definiti al singolare s'intendono anche al plurale e viceversa, ove il contesto lo richieda.

<i>Accommodation</i>	L'insieme delle attività finalizzate alla ricerca di camere per clienti, in particolare B2B.
<i>asset light</i>	La formula che prevede l'acquisizione di società alberghiere limitatamente a licenza, arredi e altre componenti mobiliari. Esclude l'acquisto degli immobili.
<i>B2B</i>	Caratterizza la clientela dei servizi dell'Emittente di derivazione <i>corporate</i> (esempio: aziende, tour operator o altri operatori professionali del turismo)
<i>B2C</i>	Caratterizza la clientela privata o individuale riconducibile al consumatore finale che acquista i servizi per proprio conto.
<i>benchmark</i>	Il raffronto dei servizi e dei prezzi con altri attori o offerte del mercato di riferimento.
<i>bleisure</i>	Il contestuale utilizzo dei servizi per ragioni professionali (per esempio viaggio di lavoro) con finalità personali (per esempio: vacanza o relax)
<i>business travel</i>	I viaggi che vengono effettuati per ragioni inerenti lavoro o <i>business</i> come trasferte, <i>meeting</i> , congressi ecc.
<i>customer & quality</i>	La funzione dell'emittente preposta all'analisi qualitativa del gradimento dei servizi erogati.
<i>customer care</i>	La funzione dell'emittente attraverso la quale vengono curati i rapporti con i clienti che propongono reclami o apprezzamenti al fine di consolidare la relazione con gli stessi
<i>customer service</i>	L'insieme delle componenti delle specifiche attività operative finalizzate a rendere percepibile un livello qualitativo dei servizi superiore per i clienti
Distribuzione GDS	Il sistema attraverso il quale alberghi e strutture ricettive possono proporre in vendita le proprie camere a clienti professionali come agenzie di viaggio e tour operator.
<i>expertise</i>	La conoscenza e l'esperienza in uno specifico <i>business</i> maturato dall'Emittente
<i>health travel</i>	Il segmento dei viaggi effettuato per ragioni sanitarie o di benessere
<i>helpdesk</i>	Il sistema di servizio dell'emittente a disposizione dei clienti per fornire assistenza pre e post fruizione dei servizi erogati
<i>holiday-working</i>	Si veda anche Bleisure. Specifica anche l'utilizzo di servizi

tipicamente destinati alla “vacanza” come punto di lavoro estemporaneo (per esempio in *smart working*)

<i>hospitality company</i>	Società le cui attività sono incentrate sul servizio alberghiero e ricettivo in genere
<i>hôtellerie</i>	Il sistema dei servizi alberghieri
<i>leisure</i>	Il contesto dei viaggi effettuato per vacanza
PHI Hotels	La catena alberghiera di proprietà dell’Emittente
<i>scouting</i>	L’attività attraverso la quale l’Emittente ricerca nuove opportunità di <i>business</i> per le proprie linee di <i>business</i>
<i>self booking tools</i>	I sistemi attraverso i quali i dipendenti di un’azienda (<i>business travel</i>) o un cliente individuale (che viaggia per vacanza) può prenotare il viaggio in autonomia
<i>target market</i>	I mercati di riferimento delle linee di <i>business</i> dell’Emittente presso i quali i servizi vengono erogati e all’interno dei quali viene effettuato lo <i>scouting</i> per individuare nuovi clienti e nuove opportunità
<i>tender</i>	Le gare o le selezioni attraverso le quali, alcuni clienti, valutano e scelgono gli operatori ai quali affidare le attività di Accommodation
<i>tour operator</i>	L’attività attraverso la quale vengono costruite soluzioni di <i>accommodation</i> o di viaggio, anche con più servizi, per clienti <i>corporate</i> o per altri operatori professionali.
<i>wholesaler</i>	L’attività di grossista nella ricerca e vendita di camere
XENIAtoBOOK	La denominazione del sistema di distribuzione dell’Emittente (vedi Distribuzione GDS)

DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

I seguenti documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente in Guardiagrele (CH), via Antonio Gramsci 79, nonché sul sito *internet* www.xeniahs.com:

- Documento di Ammissione;
- Statuto dell'Emittente;
- Bilancio intermedio al 30 giugno 2023;
- Bilancio di esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2022;
- Procedure di *Corporate Governance*.

CALENDARIO PREVISTO PER L'OPERAZIONE

Data di presentazione della comunicazione di pre-ammissione:	19 ottobre 2023
Data di presentazione della domanda di Ammissione:	30 ottobre 2023
Data di pubblicazione del Documento di Ammissione:	2 novembre 2023
Data di Ammissione delle Azioni alle negoziazioni:	2 novembre 2023
Data di Inizio delle negoziazioni:	6 novembre 2023

SEZIONE PRIMA

1. PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, RELAZIONI DI ESPERTI E APPROVAZIONE DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI

1.1 Soggetti responsabili delle informazioni fornite nel Documento di Ammissione

Xenia Hôtellerie Solution S.p.A. Società Benefit S.p.A., con sede legale in Guardiagrele (CH), via Antonio Gramsci 79, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Chieti Pescara 01691390692, numero REA CH – 102263, in qualità di Emittente, assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati, delle informazioni e delle notizie contenuti nel Documento di Ammissione.

1.2 Dichiarazione dei soggetti responsabili del Documento di Ammissione

L'Emittente dichiara ed attesta che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza nella redazione del Documento di Ammissione, le informazioni e i dati contenuti nel medesimo Documento di Ammissione sono, per quanto a propria conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

1.3 Relazioni e pareri di esperti

Il Documento di Ammissione non contiene dichiarazioni o relazioni attribuite ad una persona in qualità di esperto.

1.4 Informazioni provenienti da terzi

Le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provengono da fonti terze solo ove espressamente indicato.

In relazione a tali ultime informazioni l'Emittente conferma che le medesime sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto l'Emittente sappia o sia in grado di accertare sulla base di informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omissi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

Le fonti delle predette informazioni sono specificate nei medesimi Paragrafi del Documento di Ammissione in cui le stesse sono riportate.

2. REVISORI LEGALI

2.1 Revisori legali dei conti dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, la società incaricata della revisione legale dei conti dell'Emittente è KPMG S.p.A., con sede legale in Milano, Via Vittor Pisani, n. 25, Codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 00709600159 (la “**Società di Revisione**”).

In data 12 aprile 2022, il Collegio Sindacale ha espresso la proposta motivata ai sensi dell'art. 13, comma 1 del D. lgs. n. 39/2010 all'Assemblea per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per i bilanci in chiusura al 31 dicembre 2022, 31 dicembre 2023 e 31 dicembre 2024 alla Società di Revisione.

In data 28 aprile 2022, l'Assemblea ha conferito alla Società di Revisione l'incarico di revisione legale per i bilanci in chiusura al 31 dicembre 2022, 31 dicembre 2023 e 31 dicembre 2024 e di revisione contabile limitata delle relazioni finanziarie semestrali.

Il bilancio d'esercizio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2022 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali ed è stato assoggettato a revisione legale da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione di revisione legale senza rilievi in data 23 marzo 2023.

2.2 Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione

Alla Data del Documento di Ammissione non è intervenuta alcuna revoca dell'incarico conferito dall'Emittente alla Società di Revisione, né la Società di Revisione ha rinunciato all'incarico conferitole.

3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

3.1 Premessa

Nel presente Capitolo sono fornite informazioni finanziarie selezionate di Xenia relativamente al periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2023, agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Le informazioni finanziarie selezionate sono state estratte e/o elaborate sulla base:

- (i) del bilancio intermedio dell'Emittente al 30 giugno 2023, redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 settembre 2023 e sottoposto a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 18 settembre 2023;
- (ii) del bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2022, predisposto in conformità ai Principi Contabili Internazionali, assoggettato a revisione legale da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione di revisione legale, senza rilievi, in data 23 marzo 2023.

Le informazioni finanziarie selezionate riportate di seguito devono essere lette congiuntamente al bilancio intermedio al 30 giugno 2023 e al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, riportati in allegato al presente Documento di Ammissione e a disposizione del pubblico per la consultazione, presso la sede legale dell'Emittente in Guardigliare (CH), Via Antonio Gramsci, 79. Si specifica, inoltre, che il bilancio di esercizio dell'Emittente riferito al 31 dicembre 2021 è stato incluso a soli fini comparativi e pertanto non verrà allegato al presente Documento di Ammissione.

Con riferimento al bilancio dell'Emittente relativo al 31 dicembre 2022, l'Emittente si è avvalso della facoltà di esonero di redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del D.lgs. 127/1991, dal momento che Xenia International Ltd e PHI Hotelier Suisse SA, società interamente controllate dall'Emittente, sono state ritenute di scarsa significatività ai sensi del comma 3-bis dello stesso articolo. Inoltre, per le ragioni di seguito descritte, si segnala che nel primo semestre del 2023 le partecipazioni in dette società controllate sono state dismesse.

3.2 Dati economici dell'Emittente per i semestri chiusi al 30 giugno 2023 ed al 30 giugno 2022

Di seguito sono forniti i principali dati economici semestrali dell'Emittente per il periodo chiuso al 30 giugno 2023 e al 30 giugno 2022, estratti dal bilancio intermedio al 30 giugno 2023, con evidenza della incidenza percentuale delle varie voci di costo e ricavo sui ricavi delle vendite:

(migliaia di Euro)	30.06.23	%	30.06.22	%	Var.	Var. %
Ricavi delle vendite	23.679	100,0%	20.899	100,0%	2.780	13,3%
Altri ricavi e proventi	163	0,7%	32	0,2%	131	409,4%
Ricavi totali	23.842		20.931		2.911	13,9%
Acquisti di materie prime e materiali vari	557	2,4%	423	2,0%	134	31,7%
Variazione delle rimanenze di materie prime	6	0,0%	(11)	-0,1%	17	-153,8%
Costi per servizi	18.224	77,0%	16.811	80,4%	1.413	8,4%
Costi per il personale	2.663	11,2%	2.028	9,7%	635	31,3%
Ammortamenti	954	4,0%	788	3,8%	166	21,1%
Accantonamenti e altre svalutazioni	46	0,2%	0	0,0%	46	0%
Altri costi operativi	341	1,4%	296	1,4%	46	15,4%
Costi operativi	22.791	96,3%	20.335	97,3%	2.456	12,1%
Risultato operativo	1.051	4,4%	596	2,9%	455	76,4%

Proventi/(oneri) finanziari	(170)	0,7%	(160)	0,8%	(10)	6,3%
Risultato ante imposte	881	3,7%	436	2,1%	445	102,1%
Imposte	(286)	-1,2%	(105)	-0,5%	(181)	172,4%
Utile netto / (Perdita netta)	595	2,5%	331	1,58%	264	79,82%

Ricavi delle vendite

I ricavi delle vendite al 30 giugno 2023 sono pari a Euro 23.679 migliaia rispetto a Euro 20.899 migliaia al 30 giugno 2022 evidenziando un incremento di Euro 2.780 migliaia (+13,3%) principalmente per effetto dell'incremento dei volumi di vendita afferenti sia i servizi di Accommodation sia i servizi PHI Hotel.

La tabella che segue espone l'andamento dei ricavi delle vendite per linea di *business*:

(migliaia di Euro)	30.06.23	%	30.06.22	%	Var.	Var.%
Ricavi Accommodation	17.919	75,7%	16.755	80,2%	1.164	6,9%
Ricavi PHI Hotel	5.425	22,9%	3.934	18,8%	1.491	37,9%
Ricavi Distribuzione GDS	335	1,4%	210	1,0%	125	59,5%
Totale	23.679	100,0%	20.899	100,0%	2.780	13,3%

L'andamento dei ricavi delle vendite registra nel primo semestre 2023 il consolidamento della crescita dei volumi dei servizi di Accommodation (+6,9%) e lo sviluppo dei servizi PHI Hotel (+37,9%) e della Distribuzione GDS (+59,5%). In coerenza con le strategie aziendali, l'incidenza nel primo semestre 2023 dei ricavi da servizi PHI Hotel sul totale dei ricavi registra l'aumento maggiore in relazione a tutte le linee di *business*. Il fatturato dei servizi PHI Hotel al 30 giugno 2023 è stato realizzato attraverso la gestione di n. 7 strutture alberghiere. Alla Data del Documento di Ammissione, il numero delle strutture alberghiere è sceso a 6, per effetto dell'uscita dal portafoglio della struttura alberghiera PHI Hotel Alcione. Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.2.2 del Documento di Ammissione.

Costi per acquisti di materiali vari

(migliaia di Euro)	30.06.23	%	30.06.22	%	Var.	Var. %
Acquisti merci gestione hotel	424	76,1%	310	73,3%	114	36,8%
Materiali di consumo	74	13,3%	52	12,3%	22	42,3%
Materiali di pulizia	32	5,7%	30	7,1%	2	6,7%
Cancelleria	11	2,0%	18	4,3%	(7)	(38,9%)
Beni di costo inferiore ad Euro 516	16	2,9%	13	3,1%	3	23,1%
Totale	557	100,0%	423	100,0%	134	31,7%

I costi per acquisti di materiali vari ammontano a Euro 557 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto a Euro 423 migliaia al 30 giugno 2022, mostrando un incremento pari a Euro 134 migliaia (+31,7%). L'incremento è prevalentemente riconducibile alla crescita dei volumi di vendita della Società nel primo semestre 2023.

Costi per servizi

(migliaia di Euro)	30.06.23	%	30.06.22	%	Var.	Var. %
Costi alberghi e acquisti agenzia	15.809	86,7%	14.588	86,8%	1.221	8,4%
Spese di pulizia/lavanderia	700	3,8%	550	3,3%	150	27,3%
Consulenze	344	1,9%	440	2,6%	(96)	-21,8%

Utenze varie	465	2,6%	561	3,3%	(96)	-17,2%
Altri servizi	213	1,2%	165	1,0%	48	28,9%
Manutenzione impianti, fabbricati, ecc	120	0,7%	101	0,6%	19	19,3%
Consulenze operative	230	1,3%	84	0,5%	145	172,9%
Spese servizi bancari	109	0,6%	73	0,4%	37	50,2%
Compensi amministratori e sindaci	86	0,5%	76	0,5%	9	12,4%
Assicurazioni	70	0,4%	98	0,6%	(27)	-27,9%
Viaggi	26	0,1%	18	0,1%	9	48,9%
Spese telefoniche	22	0,1%	19	0,1%	4	18,9%
Governance	9	0,0%	15	0,1%	(6)	-41,0%
Canoni di assistenza tecnica	5	0,0%	5	0,0%	0	5,1%
Spese per automezzi	3	0,0%	5	0,0%	(2)	-33,7%
Indennità chilometriche	10	0,1%	1	0,0%	9	889,2%
Spese di rappresentanza	1	0,0%	11	0,1%	(9)	-88,2%
Spese postali e di affrancatura	0	0,0%	2	0,0%	(2)	-91,2%
Trasporti	1	0,0%	0	0,0%	1	0%
Totale	18.224	100,0%	16.811	100,0%	1.413	8,4%

I costi per servizi ammontano a Euro 18.224 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto a Euro 16.811 migliaia al 30 giugno 2022, mostrando un incremento complessivo di Euro 1.413 migliaia (+8,4%). L'incremento prevalente è quello relativo ai "costi alberghi e acquisti agenzia" che passa da 14.588 migliaia a 15.809 migliaia (+8,4%) ed è prevalentemente riconducibile alla crescita dei volumi di vendita della Società nel primo semestre 2023.

I costi per consulenze operative ammontano a Euro 230 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto ad Euro 84 migliaia al 30 giugno 2022, mostrando un incremento di Euro 145 migliaia (+172,9%) per effetto principalmente della previsione dei costi relativi al progetto di Ammissione pari a circa Euro 167 migliaia non presenti al 30 giugno 2022.

Costi del personale

(migliaia di Euro)	30.06.23	%	30.06.22	%	Var.	Var. %
Salari e Stipendi	1.922	71,8%	1.481	73,0%	441	29,8%
Oneri Sociali	603	22,5%	425	21,0%	178	41,9%
TFR	127	4,7%	107	5,3%	20	18,7%
Altri Costi	24	0,9%	15	0,7%	9	60,0%
Totale	2.676	100,0%	2.028	100,0%	648	31,7%

I costi del personale ammontano a Euro 2.676 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto a Euro 2.028 migliaia al 30 giugno 2022, evidenziando un incremento di Euro 648 migliaia (+31,7%) principalmente per effetto della crescita dell'organico avvenuta nel primo semestre 2023, passato da 133 a 159 unità. Al 30 giugno 2023 tali costi incidono nella misura del 11,2% sul valore dei ricavi delle vendite.

Ammortamenti e Svalutazioni

(migliaia di Euro)	30.06.23	%	30.06.22	%	Var.	Var. %
Ammortamenti	954	95,4%	788	100,0%	166	21,1%
Svalutazione crediti	46	4,6%	0	0,0%	46	0%

Totale	1.000	100,0%	788	100,0%	212	26,9%
---------------	--------------	---------------	------------	---------------	------------	--------------

Gli ammortamenti e svalutazioni ammontano complessivamente a Euro 1.000 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto a Euro 788 migliaia al 30 giugno 2022, evidenziando un incremento di Euro 212 (+26,9%).

Nel dettaglio, gli ammortamenti ammontano a Euro 954 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto a Euro 788 migliaia al 30 giugno 2022, evidenziando un incremento pari a Euro 166 migliaia (+21,1%). Tale incremento è occorso principalmente per effetto della maggiore incidenza degli ammortamenti dei diritti d'uso rivenienti dalla contabilizzazione delle locazioni di beni e di ramo d'azienda in accordo al principio contabile IFRS 16. Nel precedente semestre tali ammortamenti erano stati oggetto di rimodulazione in considerazione del minor utilizzo delle strutture alberghiere per effetto della pandemia da Covid-19.

Proventi e oneri finanziari

(migliaia di Euro)	30.06.23	%	30.06.22	%	Var.	Var. %
Oneri Finanziari	(178)	104,7%	(160)	100,0%	(18)	11,3%
Proventi Finanziari	8	-4,7%	0	0,0%	8	0%
Totale	(170)	100,0%	(160)	100,0%	(10)	6,3%

I Proventi e gli oneri finanziari ammontano complessivamente a Euro 170 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto a Euro 160 migliaia al 30 giugno 2022, evidenziando un incremento di Euro 10 migliaia (+6,3%).

Imposte

Le imposte ammontano a Euro 286 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto a Euro 105 migliaia al 30 giugno 2022, evidenziando un incremento di Euro 181 migliaia (+172,3%), prevalentemente per effetto dell'incremento del risultato ante imposte.

3.3 Dati economici dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e 2021

Di seguito sono forniti i principali dati economici dell'Emittente per gli esercizi al 31 dicembre 2022 e 2021, estratti dal bilancio al 31 dicembre 2022:

(migliaia di Euro)	2022	%	2021	%	Var.	Var. %
Ricavi delle vendite	45.136	100,0%	32.584	100,0%	12.552	38,5%
Altri ricavi e proventi	299	0,7%	613	1,9%	(314)	-51,2%
Costi esterni	(37.666)	83,5%	(28.577)	87,7%	(9.089)	31,8%
Valore Aggiunto	7.769	17,2%	4.620	14,2%	3.149	68,2%
Costi del personale	(4.155)	9,2%	(3.576)	11,0%	(579)	16,2%
Margine operativo lordo (EBITDA)	3.614	8,0%	1.044	3,2%	2.570	246,2%
Ammortamenti e Svalutazioni	(1.929)	4,3%	(1.031)	3,2%	(898)	87,1%
Risultato operativo (EBIT)	1.685	3,7%	13	0,0%	1.672	12862%
Proventi/(oneri) finanziari	(438)	1,0%	(349)	1,1%	(89)	25,5%
Risultato ante imposte	1.247	2,8%	(336)	-1,0%	1.583	-471,1%
Imposte	(396)	-0,9%	14	0,0%	(410)	-2928,6%
Utile netto / (Perdita netta)	851	1,9%	(322)	-0,99%	1.173	364,29%

Ricavi delle vendite

I ricavi delle vendite al 31 dicembre 2022 sono pari ad Euro 45.136 migliaia rispetto ad Euro 32.584 migliaia nell'esercizio 2021 evidenziando un incremento di Euro 12.552 migliaia (+38,5%) principalmente per effetto del significativo incremento dei volumi di vendita afferenti sia i servizi di Accommodation sia i servizi Hotel (per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.2, del

Documento di Ammissione). La Società realizza il proprio fatturato interamente in Italia.

La tabella che segue espone l'andamento dei ricavi delle vendite per linea di *business*:

(migliaia di Euro)	2022	%	2021	%	Var.	Var. %
Ricavi Crew Accommodation	35.639	79,0%	27.368	84,0%	8.271	30,2%
Ricavi PHI Hotel	8.998	19,9%	4.971	15,3%	4.027	81,0%
Ricavi Distribuzione GDS	499	1,1%	245	0,8%	254	103,7%
Totale	45.136	100,0%	32.584	100,0%	12.552	38,5%

Nel corso dell'esercizio 2022 le linee di *business* della Società hanno risposto positivamente ai *trend* di settore nonostante i primi mesi del 2022 siano stati ancora influenzati negativamente dalla pandemia da Covid 19 ed anche dal conflitto tra la Federazione Russa e l'Ucraina.

Si evidenzia infatti che i ricavi delle vendite del 2021 sono stati fortemente influenzati dagli effetti pandemici e hanno registrato una significativa contrazione rispetto a quelli medi registrati negli esercizi precedenti.

L'andamento dei ricavi delle vendite segna nel 2022 il consolidamento della crescita dei volumi dei servizi di Accommodation (+30,2%) e lo sviluppo dei servizi PHI Hotels (+81%). Si può notare l'aumentata incidenza nel 2022 dei ricavi da servizi PHI Hotels sul totale dei ricavi in coerenza con le strategie aziendali. Il fatturato dei servizi PHI Hotels nel 2022 è stato realizzato attraverso la gestione di n. 7 strutture alberghiere (n. 6 alla Data del Documento di Ammissione).

Relativamente ai ricavi di Accommodation si segnala una significativa concentrazione di fatturato realizzato nei confronti di un cliente pari nel 2022 a circa l'83% del totale dei ricavi Accommodation.

Anche la linea di *business* Distribuzione GDS ha registrato una considerevole crescita nel 2022 rispetto al 2021, consuntivando un aumento del volume gestito del 94,44% ed un aumento delle relative commissioni del 103,7%.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano ad Euro 299 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 613 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando una variazione negativa pari ad Euro 314 migliaia (-51,2%). Al 31 dicembre 2022 la voce include principalmente Euro 138 migliaia di contributi in conto esercizio relativi all'acquisto di energia elettrica e gas naturale, Euro 31 migliaia di proventi immobiliari ed Euro 35 migliaia di affitti di attrezzature. Al 31 dicembre 2021 la voce era composta principalmente da contributi ottenuti in conto esercizio per complessivi Euro 512 migliaia (Euro 441 migliaia per contributi erogati dal Ministero del Turismo e riservati alle agenzie di viaggio ed Euro 70 migliaia per contributi erogati dall'Agenzia nazionale per le politiche attive del lavoro), da proventi immobiliari per Euro 32 migliaia e per Euro 25 migliaia da affitti di attrezzature.

Costi esterni

(migliaia di Euro)	2022	%	2021	%	Var.	Var. %
Acquisti di materie prime e materiali vari	(992)	2,6%	(569)	2,0%	(423)	74,3%
Variazione di rimanenze di materie prime	38	-0,1%	28	-0,1%	10	35,7%
Costi per servizi	(35.679)	94,7%	(27.448)	96,0%	(8.231)	30,0%
Altri costi operativi	(690)	1,8%	(508)	1,8%	(182)	35,8%
Accantonamenti	(343)	0,9%	(80)	0,3%	(263)	328,8%
Totale	(37.666)	100,0%	(28.577)	100,0%	(9.089)	31,8%

I costi esterni ammontano ad Euro 37.666 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 28.577 migliaia al 31 dicembre 2021, mostrando un incremento pari ad Euro 9.089 migliaia (+31,8%). L'incremento è prevalentemente riconducibile alla crescita dei volumi di vendita della Società che ha garantito una riduzione dell'incidenza percentuale di tali costi pari al 4,25%. La voce accoglie anche gli accantonamenti

al fondo svalutazione crediti commerciali dell'importo di Euro 343 migliaia al 31 dicembre 2022 e dell'importo di Euro 80 migliaia al 31 dicembre 2021.

Costi per acquisto materie prime

(migliaia di Euro)	2022	%	2021	%	Var.	Var. %
Acquisti merci gestione hotel	776	78,2%	496	87,2%	280	56,5%
Materiali di consumo	108	10,9%	21	3,7%	87	414,3%
Materiali di pulizia	6	0,6%	19	3,3%	(13)	-68,4%
Cancelleria	33	3,3%	13	2,3%	20	153,8%
Beni di costo inferiore ad Euro 516	69	7,0%	20	3,5%	49	245,0%
Totale	992	100,0%	569	100,0%	423	74,3%

I costi per acquisto materie prime ammontano ad Euro 992 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 569 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando un incremento di Euro 423 migliaia (+74,3%), registrando un andamento in coerenza ai ricavi delle vendite.

Costi per servizi

(migliaia di Euro)	2022	%	2021	%	Var.	Var. %
Costi alberghi e acquisti agenzia	30.868	86,5%	24.120	87,9%	6.748	28,0%
Trasporti	0	0,0%	0	0,0%	0	0%
Spese di pulizia/lavanderia	1.251	3,5%	765	2,8%	486	63,5%
Utenze varie	1.305	3,7%	781	2,8%	523	67,0%
Indennità chilometriche	2	0,0%	3	0,0%	(1)	-35,7%
Manutenzione impianti, fabbricati, ecc	227	0,6%	139	0,5%	88	63,1%
Consulenze	831	2,3%	813	3,0%	19	2,3%
Consulenze operative	253	0,7%	96	0,3%	157	164,3%
Compensi amministratori e sindaci	174	0,5%	124	0,5%	50	40,0%
Pubblicità	0	0,0%	1	0,0%	(1)	-100,0%
Spese per automezzi	8	0,0%	3	0,0%	5	172,2%
Canoni di assistenza tecnica	10	0,0%	10	0,0%	(0)	-2,7%
Spese telefoniche	38	0,1%	29	0,1%	9	31,4%
Spese postali e di affrancatura	3	0,0%	1	0,0%	3	493,5%
Spese servizi bancari	179	0,5%	75	0,3%	105	139,9%
Assicurazioni	189	0,5%	170	0,6%	19	10,9%
Spese di rappresentanza	18	0,0%	22	0,1%	(4)	-17,4%
Viaggi	39	0,1%	10	0,0%	28	274,3%
Altri servizi	284	0,8%	286	1,0%	(2)	-0,7%
Totale	35.679	100,0%	27.447	100,0%	8.232	30,0%

I costi per servizi ammontano ad Euro 35.679 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 27.447 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando un incremento di Euro 8.232 migliaia (+30%), registrando un andamento generale in coerenza ai ricavi delle vendite.

I costi per consulenze operative ammontano a Euro 253 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 96

migliaia al 31 dicembre 2021, mostrando un incremento di Euro 157 migliaia (+164,3%). Principalmente si riferiscono a costi per servizi di coordinamento *holding*, a costi per servizi operativi verso Xenia International Ltd e Xenia Balkan Sh.p.k. e a costi per consulenze operative nell'area revenue.

Altri costi operativi ed accantonamenti

(migliaia di Euro)	2022	%	2021	%	Var.	Var. %
Altri costi operativi	(690)	66,8%	(508)	86,4%	(182)	35,8%
Accantonamenti	(343)	33,2%	(80)	13,6%	(263)	328,8%
Totale	(1.033)	100,0%	(588)	100,0%	(445)	75,7%

Gli altri costi operativi ammontano ad Euro 690 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 588 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando un incremento di Euro 182 migliaia (+35,8%), come evidenziato nella tabella sottostante riportante il dettaglio della voce:

(migliaia di Euro)	2022	%	2021	%	Var.	Var. %
Affitti passivi locali	(109)	15,7%	(65)	12,8%	(44)	67,0%
Affitti diversi	(20)	2,9%	(20)	3,9%	0	0,0%
Noleggi	(292)	42,3%	(257)	50,5%	(35)	13,7%
Canoni leasing computer	0	0,0%	(0)	0,0%	0	-100,0%
IMU	(6)	0,9%	(7)	1,4%	1	-11,2%
Penalità	0	0,0%	(45)	8,9%	45	-100,0%
Imposte e tasse	(118)	17,2%	(73)	14,5%	(45)	61,1%
Altri oneri di gestione	(145)	21,0%	(41)	8,1%	(104)	254,2%
Totale	(690)	100,0%	(508)	100,0%	(182)	35,8%

Gli accantonamenti ammontano ad Euro 343 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 80 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando un incremento di Euro 263 migliaia (+328,8%), accolgono gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti rilevati a fine anno.

Costi del personale

(migliaia di Euro)	2022	2021	Variazione	%
Costi del personale	4.155	3.576	579	16,19%
N. dipendenti	138	129	9	6,98%

I costi del personale ammontano ad Euro 4.155 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 3.576 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando un incremento di Euro 579 migliaia (+16,19%) principalmente per effetto della crescita dell'organico avvenuta nel corso dell'esercizio, passato da n. 129 a n. 138 unità. Al 31 dicembre 2022 tali costi incidono nella misura del 9,2% sul valore dei ricavi delle vendite.

Ammortamenti e svalutazioni

(migliaia di Euro)	2022	%	2021	%	Var.	Var. %
Ammortamenti	(1.709)	88,6%	(820)	79,5%	(889)	108,4%
Accantonamenti ed altre svalutazioni	(220)	11,4%	(211)	20,5%	(9)	4,3%
Totale	(1.929)	100,0%	(1.031)	100,0%	(898)	87,1%

Gli ammortamenti e svalutazioni ammontano complessivamente ad Euro 1.929 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 1.031 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando un incremento di Euro 898 migliaia (+87,1%).

Nel dettaglio, gli ammortamenti ammontano ad Euro 1.709 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 820 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando un incremento pari ad Euro 889 migliaia (+108%). Tale incremento è occorso principalmente per effetto della maggiore incidenza degli ammortamenti dei diritti d'uso rivenienti dalla contabilizzazione delle locazioni di beni e di ramo d'azienda in accordo al principio contabile IFRS 16. Nel precedente esercizio tali ammortamenti erano stati oggetto di rimodulazione in considerazione del minor utilizzo delle strutture alberghiere per effetto della pandemia da Covid 19.

Le Svalutazioni ammontano ad Euro 220 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 142 migliaia al 31 dicembre 2021, mostrando un incremento pari ad Euro 78 migliaia (+54,9%). L'incremento è prevalentemente riconducibile alla svalutazione del credito finanziario verso la controllata Xenia International Ltd per Euro 200 migliaia.

Proventi e oneri finanziari

(migliaia di Euro)	2022	%	2021	%	Var.	Var. %
Oneri finanziari	(438)	100,0%	(359)	102,9%	(79)	22,0%
Proventi finanziari	0	0,0%	10	-2,9%	(10)	-100,0%
Totale	(438)	100,0%	(349)	100,0%	(89)	25,5%

I proventi e gli oneri finanziari ammontano ad Euro 438 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 349 migliaia al 31 dicembre 2021, rilevando una variazione in aumento pari ad Euro 89 migliaia (+25,5%), principalmente per effetto dell'incremento degli oneri finanziari IFRS 16 che sono passati da Euro 99 migliaia del 2021 ad Euro 189 migliaia del 2022 (+91%).

Imposte

Le imposte ammontano ad Euro 396 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto al dato positivo di Euro 14 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando un incremento pari ad Euro 410 migliaia, prevalentemente a seguito dell'incremento del risultato ante imposte.

3.4 Dati patrimoniali dell'Emittente al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2022

Di seguito sono fornite le informazioni riguardanti i principali indicatori patrimoniali relativi al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2022. In particolare, si riporta di seguito lo schema riclassificato per fonti e impieghi dello stato patrimoniale al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2022.

(migliaia di Euro)	30-giu 2023	31-dic 2022	Var.	Var. %
Immobilizzazioni immateriali nette	1.446	1.455	(9)	-0,6%
Immobilizzazioni materiali nette	19.034	19.923	(889)	-4,5%
Partecipazioni ed altre immob. finanziarie	242	348	(106)	-30,5%
Totale immobilizzazioni	20.722	21.726	(1.004)	-4,6%
Rimanenze	103	108	(6)	-5,4%
Crediti commerciali	8.969	9.310	(342)	-3,7%
Debiti commerciali	(16.204)	(16.833)	629	-3,7%
Capitale circolante commerciale	(7.133)	(7.414)	281	-3,8%
Altri crediti e ratei/risconti attivi	2.234	1.719	515	30,0%
Altri debiti e ratei/risconti passivi	(2.308)	(1.444)	(863)	59,8%
Capitale circolante netto	(7.206)	(7.139)	(67)	0,9%
TFR, altri fondi ed altre passività a lungo	(1.543)	(1.594)	51	-3,2%
Capitale investito	11.973	12.992	(1.019)	-7,8%
Patrimonio netto	3.200	2.848	352	12,4%
Posizione finanziaria netta (breve t.)	(5.091)	(5.196)	105	-2,0%
Posizione finanziaria netta (medio l. t.)	13.864	15.341	(1.477)	-9,6%

Totale fonti	11.973	12.992	(1.019)	-7,8%
---------------------	---------------	---------------	----------------	--------------

Immobilizzazioni immateriali nette

	30-giu 2023	31-dic 2022	Var.	Var. %
(migliaia di Euro)				
Avviamento	1.437	1.437	0	0%
Altre immobilizzazioni immateriali	9	18	(9)	(50,0%)
Totale	1.446	1.455	(9)	(0,6%)

Le immobilizzazioni immateriali nette ammontano ad Euro 1.446 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto ad Euro 1.455 migliaia al 31 dicembre 2022, evidenziando una riduzione di soli Euro 9 migliaia (-0,6%), dovuti agli ammortamenti del periodo pari ad Euro 9 migliaia. Le altre immobilizzazioni immateriali si riferiscono principalmente al valore residuo dei costi sostenuti per il software di gestione dei PHI Hotels.

Immobilizzazioni materiali nette

Le immobilizzazioni materiali ammontano ad Euro 19.034 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto ad Euro 19.923 migliaia al 31 dicembre 2022, evidenziando una riduzione complessiva di Euro 889 migliaia (-4,5%), dovuto in larga parte al normale processo di ammortamento (Euro 945 migliaia) ed in minor misura agli investimenti di periodo (circa Euro 56 migliaia). Di seguito il dettaglio delle principali voci componenti le immobilizzazioni materiali al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2022.

	30-giu 2023	31-dic 2022	Var.	Var. %
(migliaia di Euro)				
Terreni	418	418	0	0,0%
Fabbricati	8.412	8.503	(91)	-1,1%
Costruzioni leggere	5	5	0	0,0%
Diritti d'uso su locazioni IFRS 16	8.199	8.861	(662)	-7,5%
Altri beni	2.000	2.136	(136)	-6,4%
Totale	19.034	19.923	(889)	-14,9%

Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie ammontano ad Euro 242 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto ad Euro 348 migliaia al 31 dicembre 2022, evidenziando una variazione negativa pari ad Euro 106 migliaia (-30,5%) a seguito della dismissione della partecipazione di Euro 84 migliaia detenuta nei confronti della Xenia International Ltd non ritenuta più strategica per il *business* della Società.

Rimanenze

Le rimanenze ammontano ad Euro 103 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto ad Euro 108 migliaia al 31 dicembre 2022, evidenziando un decremento pari ad Euro 5 migliaia (-4,6%), Rappresentano merci e materiali di consumo per le strutture alberghiere.

Crediti commerciali

I crediti verso clienti ammontano ad Euro 8.969 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto ad Euro 9.310 migliaia al 31 dicembre 2022, evidenziando una variazione in riduzione pari ad Euro 342 migliaia (-3,7%), principalmente per effetto del miglioramento degli incassi rilevati nel primo semestre 2023. La voce include inoltre un fondo svalutazione crediti pari ad Euro 231 migliaia che ha subito un incremento netto

nel primo semestre 2023 di Euro 46 migliaia.

Debiti commerciali

I debiti commerciali ammontano ad Euro 16.204 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto ad Euro 16.833 migliaia al 31 dicembre 2022, evidenziando un decremento pari ad Euro 629 migliaia (-3,7%), strettamente correlato all'andamento dei costi di gestione rispetto all'esercizio precedente ed ai maggiori pagamenti rilevati nel primo semestre 2023.

Altri crediti e ratei/risconti attivi

Gli altri crediti e i ratei/risconti attivi ammontano ad Euro 2.234 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto ad Euro 1.719 migliaia al 31 dicembre 2022. L'incremento complessivo pari ad Euro 515 migliaia (+30%) è principalmente riconducibile all'incremento degli anticipi ai fornitori per Euro 223 migliaia ed all'incremento dei risconti attivi per Euro 231 migliaia. La voce accoglie anche il credito di Euro 74 mila sorto nel primo semestre 2023 a seguito della cessione delle quote della società PHI Hotellier Suisse SA deliberata in data 31 marzo 2023.

Altri debiti e ratei/risconti passivi

	30-giu 2023	31-dic 2022	Var.	Var. %
(migliaia di Euro)				
Debiti tributari	(506)	(352)	(154)	44%
Debiti verso il personale	(1.034)	(534)	(500)	93,6%
Debiti verso istituti previdenziali	(114)	(179)	65	-36,3%
Risconti passivi contributi c/capitale	(388)	(250)	(138)	55,2%
Altre passività correnti	(266)	(129)	(137)	106,2%
Totale	(2.308)	(1.444)	(864)	59,8%

Gli altri debiti e i ratei/risconti passivi ammontano complessivamente ad Euro 2.308 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto ad Euro 1.444 migliaia al 31 dicembre 2022, evidenziando una variazione in aumento pari ad Euro 864 migliaia (+59,8%) principalmente per effetto dell'incremento dei debiti tributari per IRES e IRAP dovuto alla crescita del risultato imponibile dell'esercizio e dell'incremento dei debiti verso il personale di Euro 500 migliaia.

TFR, altri fondi ed altre passività a lungo

	30-giu 2023	31-dic 2022	Var.	Var. %
(migliaia di Euro)				
Trattamento di fine rapporto	(785)	(709)	(76)	11%
Fondo imposte diff./Fondo rischi ed oneri	(389)	(435)	46	-10,6%
Altre passività a medio e lungo	(369)	(450)	81	-18,0%
Totale	(1.543)	(1.594)	51	-3,2%

Il TFR, gli altri fondi ed altre passività a medio lungo ammontano ad Euro 1.543 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto ad Euro 1.594 migliaia al 31 dicembre 2022, evidenziando una riduzione pari ad Euro 51 migliaia (-3,2%), per effetto della riduzione dei fondi imposte per Euro 46 migliaia, della riduzione delle altre passività a medio/lungo per Euro 81 migliaia e dell'aumento del Fondo TFR per Euro 76 migliaia.

Capitale Circolante Netto

Il capitale circolante netto è negativo ed ammonta ad Euro 7.206 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto ad Euro 7.139 migliaia al 31 dicembre 2022, evidenziando nel suo complesso un leggero aumento di Euro 67 migliaia (+ 0,9%).

Patrimonio Netto

	30-giu	31-dic	Var.
(migliaia di Euro)	2023	2022	
Capitale sociale	1.200	1.200	0
Riserva legale	379	379	0
Riserva Utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	(54)	(12)	(42)
Altre riserve	1.080	430	650
Utile (Perdita) esercizio	595	851	(256)
Totale	3.200	2.848	352

Il patrimonio netto ammonta ad Euro 3.200 migliaia al 30 giugno 2023 rispetto ad Euro 2.848 migliaia al 31 dicembre 2022. Il patrimonio netto si è incrementato nel corso del primo semestre 2023 per complessivi Euro 352 migliaia. Tale variazione è dovuta all'utile di periodo per l'importo di Euro 595 migliaia, all'adeguamento della riserva di utili e perdite attuariali per Euro 42 migliaia ed alla variazione delle altre riserve per complessivi Euro 650 migliaia, dovuta all'attribuzione della somma di Euro 170 migliaia alla Piccola Casa della Divina Provvidenza-Cottolengo come da delibera assembleare di destinazione dell'utile dell'esercizio 2022, alla variazione negativa di Euro 31 migliaia a seguito della contabilizzazione dell'adeguamento della riserva a copertura della variazione dei flussi dei derivati ed alla destinazione del risultato di esercizio al 31 dicembre 2022 dell'importo di Euro 851 migliaia.

Posizione finanziaria netta al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2022

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2022 è riportata nella tabella seguente:

	30-giu	31-dic	Var.
(migliaia di Euro)	2023	2022	
Disponibilità liquide	6.909	6.910	(1)
Depositi Cauzionali	1.964	1.890	74
Debiti verso banche correnti	(1.533)	(1.932)	399
Quota a breve di finanziamenti	(940)	(298)	(642)
Quota a breve di debiti IFRS16	(1.141)	(1.199)	58
Quota a breve di debiti Rent to buy Baranzate	(94)	(93)	(1)
Altri debiti finanziari	0	(82)	82
<i>Posizione finanziaria netta a breve termine</i>	<i>5.165</i>	<i>5.196</i>	<i>(31)</i>
Debiti verso banche non correnti	(2.368)	(3.137)	769
Quota a lungo di finanziamenti	(140)	(302)	162
Quota a lungo di debiti IFRS16	(6.012)	(6.541)	529
Quota a lungo di debiti Rent to buy Baranzate	(5.343)	(5.361)	18
Altri debiti finanziari	0	0	0
<i>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</i>	<i>(13.864)</i>	<i>(15.341)</i>	<i>1.477</i>
Posizione finanziaria netta	(8.699)	(10.144)	1.445

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2023 è negativa ed ammonta ad Euro 8.699 migliaia rispetto al dato negativo di Euro 10.144 migliaia al 31 dicembre 2022. Il decremento pari ad Euro 1.445 migliaia (-14,2%) è dovuto alla riduzione dei debiti verso banche non correnti (per Euro 769 migliaia) ed alla

riduzione quota a lungo dei debiti IFRS 16 (per Euro 529 migliaia), entrambi per effetto dei pagamenti intervenuti nel primo semestre 2023. Risulta, invece, pressoché stabile il dato positivo della posizione finanziaria netta a breve termine pari ad Euro 5.165 migliaia al 30 giugno 2023 ed a Euro 5.196 migliaia al 31 dicembre 2022.

Dati relativi ai flussi di cassa dell'emittente per i semestri chiusi al 30 giugno 2023 ed al 30 giugno 2022

I flussi di cassa al 30 giugno 2023 ed al 30 giugno 2022^(*) sono riportati nella tabella seguente.

	30-giu 2023	30-giu 2022
(migliaia di Euro)		
Risultato operativo	1.051	596
Imposte sul reddito	(286)	(105)
Ammortamenti e svalutazioni	999	788
Variazione del capitale circolante commerciale	(281)	1.018
Variazione altri crediti/(altri debiti), TFR e altri fondi	228	348
Flusso di cassa operativo	1.711	2.645
Investimenti in immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie	(20)	(244)
Flusso di cassa prima dell'attività di finanziamento	1.691	2.401
Variazione dei debiti verso banche e verso altri finanziatori	(1.291)	(753)
Variazione depositi cauzionali	0	(3.150)
Interessi/(oneri) finanziari	(159)	(160)
Variazione del patrimonio netto	(243)	0
Flusso di cassa netto	(1)	(1.662)

(*) Ai fini di una maggiore comprensione, si segnala che i dati al 30 giugno 2022 sono estratti al bilancio intermedio al 30 giugno 2022 e differiscono rispetto a quelli presentati in tale bilancio intermedio principalmente per effetto del cambiamento di rappresentazione dei depositi cauzionali che nel rendiconto finanziario al 30 giugno 2022 sono classificati nel flusso di cassa operativo, mentre nei dati sopra esposti sono classificati nel flusso di cassa dell'attività di finanziamento.

Il flusso di cassa netto al 30 giugno 2023 è stato negativo e pari a Euro 1 migliaia rispetto al 30 giugno 2022 in cui vi era stato un assorbimento di cassa complessivo Euro 1.662 migliaia. Il miglioramento del flusso di cassa complessivo, pari ad Euro 1.661 migliaia, è prevalentemente attribuibile al miglioramento del flusso di cassa derivante dall'attività di finanziamento, pari ad Euro 2.370 migliaia (in considerazione anche del fatto che tale flusso al 30 giugno 2022 era significativamente influenzato dal versamento del deposito cauzionale di Euro 3.150 migliaia), ai minori esborsi per investimenti in immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie per Euro 224 migliaia ed all'assorbimento di risorse finanziarie dell'attività caratteristica per Euro 935 migliaia.

3.5 Dati patrimoniali dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e 2021

Di seguito sono fornite le informazioni riguardanti i principali indicatori patrimoniali relativi al 31 dicembre 2022 e 2021. In particolare, si riporta di seguito lo schema riclassificato per fonti e impieghi dello stato patrimoniale al 31 dicembre 2022 e 2021.

	31-dic 2022	31-dic 2021	Var.	Var.%
(migliaia di Euro)				
Immobilizzazioni immateriali nette	1.455	1.447	7	0,5%

Immobilizzazioni materiali nette	19.923	20.151	(228)	-1,1%
Partecipazioni ed altre immob. finanziarie	348	577	(229)	-39,7%
Totale immobilizzazioni	21.726	22.175	(449)	-2,0%
Rimanenze	108	71	38	53,0%
Crediti commerciali	9.310	8.749	562	6,4%
Debiti commerciali	(16.833)	(13.915)	(2.918)	21,0%
Capitale circolante commerciale	(7.414)	(5.095)	(2.318)	45,5%
Altri crediti e ratei/risconti attivi	1.719	1.939	(220)	-11,3%
Altri debiti e ratei/risconti passivi	(1.444)	(1.280)	(165)	12,9%
Capitale circolante netto	(7.139)	(4.436)	(2.703)	60,9%
TFR, altri fondi ed altre passività a lungo	(1.594)	(1.825)	231	-12,6%
Capitale investito	12.992	15.914	(2.922)	-18,4%
Patrimonio netto	2.848	1.643	1.204	73,3%
Posizione finanziaria netta (breve t.)	(5.196)	(2.999)	(2.198)	73,3%
Posizione finanziaria netta (medio l. t.)	15.341	17.269	(1.928)	-11,2%
Totale fonti	12.992	15.914	(2.922)	-18,4%

Immobilizzazioni immateriali nette

	31-dic 2022	31-dic 2021
(migliaia di Euro)		
Avviamento	1.437	1.404
Altre immobilizzazioni immateriali	18	43
Totale	1.455	1.447

Le immobilizzazioni immateriali nette ammontano ad Euro 1.455 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 1.447 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando una variazione in aumento di soli Euro 8 migliaia (+0,5%), in quanto gli ammortamenti del periodo pari ad Euro 25 migliaia compensano le acquisizioni dell'esercizio. In particolare, la riduzione delle altre immobilizzazioni immateriali è imputabile esclusivamente al normale processo di ammortamento, mentre l'aumento della voce avviamento deriva dall'acquisto nell'anno 2022 di un ramo d'azienda sito a Bologna per la produzione di pasta fresca, prodotti alimentari e dolci per Euro 32,5 migliaia. L'avviamento iscritto al 31 dicembre 2021 pari ad Euro 1.404 migliaia è relativo alle aziende alberghiere site in Baranzate (MI), Correggio (RE), Bologna (BO) ed Ozzano dell'Emilia (BO) acquisite tramite contratti di acquisiti di rami d'azienda.

Immobilizzazioni materiali nette

Le immobilizzazioni materiali ammontano ad Euro 19.923 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 20.151 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando un decremento pari ad Euro 228 migliaia (-1,1%), per effetto di incrementi netti per acquisizioni pari ad Euro 1.457 migliaia, principalmente relativi a nuovi contratti di locazione IFRS 16 ed alla rideterminazione del valore dei diritti d'uso di due alberghi, compensati dagli ammortamenti dell'esercizio pari ad Euro 1.684 migliaia.

Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie ammontano ad Euro 348 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 577 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando una variazione negativa pari ad Euro 229 migliaia (-39,7%), principalmente per effetto della svalutazione per l'importo di Euro 200 migliaia di un credito finanziario concesso alla controllata Xenia International Ltd.

Rimanenze

Le rimanenze ammontano ad Euro 108 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 71 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando un incremento pari ad Euro 38 migliaia (+53%) e rappresentano merci e materiali di consumo per le strutture alberghiere.

Crediti commerciali

I crediti verso clienti ammontano ad Euro 9.310 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 8.749 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando una variazione in aumento pari ad Euro 563 migliaia (+6,4%), principalmente per effetto dell'incremento dei ricavi registrato nel corso dell'esercizio 2022. Al 31 dicembre 2022 i DSO sono pari a 75 giorni e la riduzione rispetto al 31 dicembre 2021 (-23 giorni) è prevalentemente dovuta alla intervenuta modifica nel 2022 della composizione del fatturato che vede sensibilmente aumentato il contributo in termini di incassi dei servizi *hotel*. La voce include inoltre un fondo svalutazione crediti pari ad Euro 185 migliaia che ha subito un incremento netto nell'esercizio di Euro 112 migliaia.

Debiti commerciali

I debiti commerciali ammontano ad Euro 16.833 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 13.915 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando un incremento pari ad Euro 2.918 migliaia (+21,0%) strettamente correlato all'aumento dei costi di gestione rispetto all'esercizio precedente. Al 31 dicembre 2022 i DPO sono pari a 165 giorni, in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2021 dove l'indicatore era pari a 178 giorni.

Altri crediti e ratei/risconti attivi

	31-dic 2022	31-dic 2021
(migliaia di Euro)		
Crediti tributari	1.361	1.014
Risconti attivi	146	293
Altre attività correnti	212	632
Totale	1.719	1.939

Gli altri crediti e i ratei/risconti attivi ammontano ad Euro 1.719 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 1.939 migliaia al 31 dicembre 2021. La riduzione dell'esercizio pari ad Euro 220 migliaia (-11,3%) è principalmente riconducibile all'incremento dei crediti tributari per Euro 347 migliaia ed alla riduzione delle altre attività correnti per Euro 420 migliaia.

Altri debiti e ratei/risconti passivi

	31-dic 2022	31-dic 2021
(migliaia di Euro)		
Debiti tributari	(352)	(44)
Debiti verso il personale	(534)	(681)
Debiti verso istituti previdenziali	(179)	(264)
Risconti passivi contributi c/capitale	(250)	(158)
Altre passività correnti	(129)	(133)
Totale	(1.444)	(1.280)

Gli altri debiti e i ratei/risconti passivi ammontano complessivamente ad Euro 1.444 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 1.280 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando una variazione in aumento pari ad Euro 165 migliaia (+12,9%) principalmente per effetto dell'incremento dei debiti tributari per IRES e IRAP dovuto alla crescita del risultato imponibile dell'esercizio e della riduzione dei ratei verso il personale.

TFR, altri fondi ed altre passività a lungo

	31-dic	31-dic
(migliaia di Euro)	2022	2021
Trattamento di fine rapporto	(709)	(763)
Debiti tributari lungo	0	(81)
Fondo imposte diff./Fondo rischi ed oneri	(435)	(547)
Altre passività a medio e lungo	(450)	(434)
Totale	(1.594)	(1.825)

Il TFR, gli altri fondi ed altre passività a medio lungo ammontano ad Euro 1.594 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 1.825 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando una riduzione pari ad Euro 231 migliaia (-12,6%), principalmente per effetto della riduzione dei fondi imposte per Euro 112 migliaia e della riduzione del Fondo TFR per Euro 54 migliaia, come riportato nella tabella seguente:

TFR	31-dic	31-dic
(migliaia di Euro)	2022	2021
Saldo iniziale	(763)	(608)
Accantonamenti: "service cost" + "interest cost"	(172)	(118)
Utili (perdite) attuariali	140	(70)
Utilizzi ed anticipi	86	33
Totale	(709)	(763)

Patrimonio Netto

	31-dic	31-dic
(migliaia di Euro)	2022	2021
Capitale sociale	1.200	1.200
Riserva legale	379	379
Riserva Utili/perdite attuariali per piani a benefici differiti	(12)	(118)
Altre riserve	430	504
Utile (Perdita) esercizio	851	(322)
Totale	2.848	1.643

Il patrimonio netto ammonta ad Euro 2.848 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto ad Euro 1.643 migliaia al 31 dicembre 2021. Il patrimonio netto si è incrementato nel corso dell'esercizio per Euro 851 migliaia per l'utile d'esercizio, per Euro 106 migliaia a seguito dell'adeguamento della riserva di utili e perdite attuariali e per Euro 248 migliaia per la contabilizzazione della riserva a copertura della variazione dei flussi dei derivati.

Posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 e 2021

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 (*) e 2021 è riportato nella tabella seguente.

	31-dic	31-dic
(migliaia di Euro)	2022	2021
Disponibilità liquide	6.910	5.774
Depositi Cauzionali	1.890	0
Debiti verso banche correnti	(1.932)	(1.234)

Quota a breve di finanziamenti	(298)	(310)
Quota a breve di debiti IFRS16	(1.199)	(1.030)
Quota a breve di debiti Rent to buy Baranzate	(93)	(93)
Altri debiti finanziari	(82)	(108)
<i>Posizione finanziaria netta a breve termine</i>	<i>5.196</i>	<i>2.999</i>
Debiti verso banche non correnti	(3.137)	(4.663)
Quota a lungo di finanziamenti	(302)	(570)
Quota a lungo di debiti IFRS16	(6.541)	(6.500)
Quota a lungo di debiti Rent to buy Baranzate	(5.361)	(5.455)
Altri debiti finanziari	0	(82)
<i>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</i>	<i>(15.341)</i>	<i>(17.269)</i>
<i>Posizione finanziaria netta</i>	<i>(10.144)</i>	<i>(14.270)</i>

(*) Ai fini di una maggiore comprensione, si segnala che i dati al 31 dicembre 2022 sono estratti dal bilancio al 31 dicembre 2022 e differiscono rispetto a quelli presentati nel bilancio al 31 dicembre 2022 per effetto principalmente del cambiamento di rappresentazione dei depositi cauzionali che nel bilancio al 31 dicembre 2022 sono classificati nei crediti commerciali netti mentre nei dati sopra esposti sono classificati nella posizione finanziaria netta a breve termine.

La posizione finanziaria netta è negativa ed ammonta ad Euro 10.144 migliaia al 31 dicembre 2022 rispetto al dato negativo di Euro 14.270 migliaia al 31 dicembre 2021. Il decremento pari ad Euro 4.126 migliaia (-28,9%) è riconducibile sia alla riduzione della posizione finanziaria netta negativa a medio lungo termine per Euro 1.928 migliaia (-11,2%), sia al miglioramento della posizione finanziaria netta positiva a breve termine per Euro 2.198 migliaia (+73,3%).

Dati selezionati relativi ai flussi di cassa dell'emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e 2021

I flussi di cassa per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 (*) e 2021 sono riportati nella tabella seguente.

	31-dic 2022	31-dic 2021
(migliaia di Euro)		
Risultato operativo	1.685	13
Imposte sul reddito	(396)	14
Ammortamenti e svalutazioni	1.929	1.031
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	(991)
Variazione del capitale circolante commerciale	2.318	1.816
Variazione altri crediti/(altri debiti), TFR e altri fondi	298	846
Flusso di cassa operativo	5.834	2.729
Investimenti in immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie	(1.512)	(4.345)
Flusso di cassa prima dell'attività di finanziamento	4.322	(1.617)
Variazione dei debiti verso banche e verso altri finanziatori	(1.213)	2.345
Variazione depositi cauzionali	(1.890)	0
Interessi/(oneri) finanziari	(437)	(349)

Variazione del patrimonio netto	353	694
Flusso di cassa netto	1.135	1.074

(*) Ai fini di una maggiore comprensione, si segnala che i dati al 31 dicembre 2022 sono estratti dal bilancio al 31 dicembre 2022 e differiscono rispetto a quelli presentati nel bilancio al 31 dicembre 2022 principalmente per effetto del cambiamento di rappresentazione dei depositi cauzionali che nel rendiconto finanziario al 31 dicembre 2022 sono classificati nel flusso di cassa operativo, mentre nei dati sopra esposti sono classificati nel flusso di cassa dell'attività di finanziamento

Il flusso di cassa netto al 31 dicembre 2022 è stato pari ad Euro 1.135 migliaia rispetto al 31 dicembre 2021 in cui vi era stato una generazione di cassa di Euro 1.073 migliaia. L'incremento pari ad Euro 62 migliaia è prevalentemente connesso al miglioramento del flusso di cassa operativo pari ad Euro 3.106 migliaia grazie principalmente al miglioramento dei risultati economici, ai minori esborsi per investimenti in immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie per Euro 2.833 migliaia ed all'assorbimento di risorse finanziarie dall'attività di finanziamento per Euro 5.877 migliaia.

3.6 Indicatori alternativi di performance

Le tabelle che seguono espongono i principali indicatori economici e patrimoniali utilizzati dal *management* di Xenia per monitorare l'andamento economico e finanziario della Società.

Gli indicatori rappresentati non sono identificati come misure contabili nell'ambito dei Principi Contabili Internazionali e, pertanto, non devono essere considerati come misure alternative a quelle fornite negli schemi di bilancio per la valutazione dell'andamento economico e della relativa posizione finanziaria. L'Emittente ritiene che le informazioni finanziarie di seguito riportate siano un ulteriore importante parametro per la valutazione delle *performance* della Società in quanto permettono di monitorare più analiticamente l'andamento economico e finanziario della stessa. Poiché tali informazioni finanziarie non sono misure determinabili ricorrendo ai principi contabili di riferimento, i criteri applicati da Xenia per la relativa determinazione potrebbero non essere omogenei con quelli adottati da altre società e, pertanto, il loro valore potrebbe non essere comparabile con quello determinato da queste ultime.

Gli indicatori economici utilizzati dal *management* dell'Emittente per monitorare l'andamento operativo dell'attività aziendale al 30 giugno 2023 ed al 30 giugno 2022 sono riportati nella tabella che segue.

	30-giu 2023	30-giu 2022
(migliaia di Euro)		
Ricavi delle vendite	23.679	20.899
EBITDA	2.004	1.383
<i>EBITDA margin (%)</i>	8,5%	6,6%
EBIT	1.051	596
<i>EBIT margin (%)</i>	4,4%	2,9%

Gli indicatori economici utilizzati dal *management* dell'Emittente per monitorare l'andamento operativo dell'attività aziendale al 31 dicembre 2022 e 2021 sono riportati nella tabella che segue.

	31-dic 2022	31-dic 2021
(migliaia di Euro)		
Ricavi delle vendite	45.136	32.584
EBITDA	3.614	1.044
<i>EBITDA margin (%)</i>	8,0%	3,2%
EBITDA	1.685	13
<i>EBITDA margin (%)</i>	3,7%	0,0%

L'EBIT è definito come: risultato dell'esercizio, rettificato delle seguenti componenti: (i) imposte sul reddito dell'esercizio, (ii) componenti finanziarie. L'*EBIT margin* è definito come rapporto tra EBIT e

ricavi delle vendite.

L'EBITDA è definito come: risultato dell'esercizio, rettificato delle seguenti componenti: (i) imposte sul reddito dell'esercizio, (ii) componenti finanziarie e (iii) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali e svalutazioni. L'EBITDA *margin* è definito come rapporto tra EBITDA e ricavi delle vendite.

La tabella che segue riporta la riconciliazione fra EBITDA ed EBIT l'utile netto per ciascun semestre al 30 giugno 2023 ed al 30 giugno 2022.

	30-giu	30-giu
(migliaia di Euro)	2023	2022
Utile netto	595	331
Imposte	286	105
Proventi/(oneri) finanziari	170	160
EBIT	1.051	596
<i>EBIT margin %</i>	8,5%	6,6%
Ammortamenti	954	787
EBITDA	2.004	1.383
<i>EBITDA margin %</i>	4,4%	2,9%

La tabella che segue riporta la riconciliazione fra EBITDA ed EBIT l'utile netto per ciascun esercizio al 31 dicembre 2022 e 2021.

	31-dic	31-dic
(migliaia di Euro)	2022	2021
Utile netto	851	(322)
Imposte	396	(14)
Proventi/(oneri) finanziari	438	349
EBIT	1.685	13
<i>EBIT margin %</i>	3,7%	0,0%
Ammortamenti, Svalutazioni ed altri accantonamenti	1.929	1.031
EBITDA	3.614	1.044
<i>EBITDA margin %</i>	8,0%	3,2%

Gli indicatori patrimoniali utilizzati dal *management* dell'Emittente per monitorare l'andamento operativo dell'attività aziendale al 31 dicembre 2022 e 2021, sono riportati nella tabella che segue.

	31-dic	31-dic
	2022	2021
DSO (Days Sales Outstanding)	75	98
DPO (Days Payables Outstanding)	165	178

I DSO vengono calcolati come crediti commerciali/Ricavi delle vendite moltiplicato per 365.

I DPO vengono calcolati come debiti commerciali/ (costi esterni) moltiplicato per 365.

4. FATTORI DI RISCHIO

Prima di assumere qualsiasi decisione in merito all'investimento in Azioni l'investitore deve considerare i seguenti fattori di rischio.

L'investimento in Azioni comporta un elevato grado di rischio ed è destinato a investitori in grado di valutare le specifiche caratteristiche dell'attività dell'Emittente e la rischiosità dell'investimento proposto. Conseguentemente, prima di decidere di effettuare un investimento, i potenziali investitori sono invitati a valutare attentamente i rischi di seguito descritti, congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento. Il verificarsi delle circostanze descritte in uno dei seguenti fattori di rischio, anche se in modo parziale e indiretto, potrebbe incidere negativamente sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente, sulle loro prospettive e sul prezzo delle Azioni ed i titolari delle medesime potrebbero perdere in tutto o in parte il loro investimento. Tali effetti negativi si potrebbero inoltre verificare qualora sopraggiungessero eventi, oggi non noti all'Emittente, tali da esporre lo stesso ad ulteriori rischi o incertezze, ovvero, qualora i fattori di rischio oggi ritenuti non significativi lo divengano a causa di circostanze sopravvenute.

L'operazione descritta nel presente Documento di Ammissione presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in azioni; pertanto, costituendo le azioni capitale di rischio, l'investitore potrebbe incorrere in una perdita totale o parziale del capitale investito. Inoltre, l'investimento in Azioni presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in strumenti finanziari negoziati su un mercato non regolamentato (*i.e.*, Euronext Growth Milan).

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento e degli strumenti finanziari oggetto del presente Documento di Ammissione, si invitano gli investitori a leggere attentamente gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente, al settore di attività in cui opera nonché agli strumenti finanziari descritti nel Documento di Ammissione e a dedurre in proprio le conclusioni opportune.

La presente Sezione "Fattori di Rischio" riporta esclusivamente i rischi significativi che l'Emittente ritiene specifici per l'Emittente e/o i titoli e rilevanti ai fini dell'assunzione di una decisione di investimento informata, tenuto conto della probabilità di accadimento e dell'entità prevista dell'impatto negativo.

I fattori di rischio descritti di seguito devono essere letti congiuntamente alle altre informazioni contenute nel Documento di Ammissione.

I rinvii alle Sezioni, ai Capitoli e ai Paragrafi si riferiscono alle Sezioni, ai Capitoli e ai Paragrafi del Documento di Ammissione.

4.1 Rischi connessi all'attività operativa e al settore dell'Emittente

4.1.1 Rischi connessi alla competitività nei mercati di riferimento

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente opera in Italia ed è esposto ai rischi connessi al rafforzamento degli attuali concorrenti o all'ingresso nel settore di riferimento di nuovi operatori, fattori che potrebbero incidere negativamente sulla posizione di mercato dell'Emittente e sulle sue prospettive di sviluppo. La caratteristica intercontinentale del settore in cui opera l'Emittente lo espone costantemente al rischio derivante dalla presenza di concorrenti internazionali.

I mercati di riferimento dell'Emittente sono caratterizzati da un crescente grado di competitività in tutti i segmenti di *business* nei quali opera.

In particolare, i concorrenti attuali dell'Emittente potrebbero, alternativamente o cumulativamente: (i) disporre di risorse finanziarie maggiori e di quote di mercato più elevate; (ii) attuare in futuro politiche di *marketing* migliori; (iii) introdurre nuovi servizi sul mercato migliori di quelli attuali dell'Emittente in termini sia di offerta sia di soluzioni tecnologiche sia di *standard* qualitativi; (iv) introdurre prezzi inferiori rispetto a quelli praticati dall'Emittente. Inoltre, le linee di *business* Accommodation e dei *tour*

operator sono dominate da operatori altamente specializzati e dotati di capacità tecniche e operative significative. Con riferimento alla linea di *business hôtellerie*, l'Emittente è esposto al rischio relativo (a) alla disponibilità da parte dei concorrenti di maggiori risorse finanziarie che possano attrarre il mercato con condizioni economiche più convenienti, oltre che (b) all'attrattività che i marchi di strutture di maggiori dimensioni possono esercitare sulla clientela, e (c) alla propria capacità di intercettare e acquisire opportunità migliori presenti sul mercato.

L'intensificarsi della pressione competitiva e l'eventuale insufficienza delle azioni poste in essere per contrastarla potrebbero indurre l'Emittente a modificare i propri obiettivi di sviluppo o determinare effetti negativi sulla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Qualora l'Emittente non fosse in grado di affrontare, facendo leva sulle proprie competenze distintive, l'eventuale rafforzamento degli attuali concorrenti o l'ingresso nel settore di nuovi operatori, tale circostanza potrebbe incidere sulla posizione di mercato dell'Emittente con un impatto negativo sui suoi risultati e sulle sue prospettive di sviluppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di alta probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di alta rilevanza.

4.1.2 Rischi connessi all'elevata concentrazione del fatturato su un numero limitato di clienti e ai crediti commerciali

Al 30 giugno 2023 i ricavi delle vendite dell'Emittente riferiti al primo cliente, ai primi due clienti e ai primi cinque clienti nell'ambito della linea di *business Accommodation* rappresentavano, rispettivamente, l'81%, il 93% e il 100% del totale dei ricavi generati in tale linea di *business* (al 31 dicembre 2022 rappresentavano, rispettivamente, l'83%, il 93% e quasi il 100%) e, rispettivamente, il 61%, il 70% e il 76% del totale dei ricavi generati complessivamente da Xenia (al 31 dicembre 2022 rappresentavano, rispettivamente, il 65%, il 74% e il 79%). Le commesse contrattualizzate in essere con il primo cliente sono in scadenza nell'ottobre 2024 e alla Data del Documento di Ammissione non vi è certezza in merito all'affidamento di nuove commesse da parte del medesimo.

L'Emittente è, quindi, esposto al rischio di interruzione dei rapporti con tale cliente, che rappresenta una quota significativa del proprio fatturato, e al rischio di non poter facilmente acquisire nuovi contratti di pari volumi e di non essere in grado di instaurare rapporti con nuovi clienti in linea con la propria strategia di crescita. L'Emittente è inoltre esposto al rischio che i clienti principali possano ritardare o non adempiere ai propri obblighi di pagamento nei termini e nelle modalità convenute e che le procedure interne adottate in relazione alla valutazione del merito di credito e della solvibilità della clientela non siano sufficienti a garantire il buon fine degli incassi. Il verificarsi di tali rischi potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente.

Sulla base dei dati sopra riportati, i ricavi dell'Emittente risultano particolarmente concentrati. L'elevata concentrazione del fatturato e, quindi, del relativo margine costituisce un rischio significativo dell'Emittente in quanto sia alla Data del Documento di Ammissione sia in futuro committenze con elevati volumi di fatturato, specie nei servizi di *Accommodation*, saranno sempre elementi caratterizzanti l'attività dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di alta rilevanza.

4.1.3 Rischi connessi all'eventuale mancato rinnovo dei contratti commerciali rilevanti

L'Emittente è esposto al rischio correlato ad un eventuale recesso, mancato rinnovo ovvero rinnovo a condizioni peggiorative dei contratti con i propri clienti (principalmente società operanti nei settori dei trasporti ferroviari e della logistica su rotaie, oltre che a quello dell'Aviazione Civile e Cargo, le quali

usufruiscono a vario titolo dei servizi offerti dall'Emittente) e/o fornitori (principalmente alberghi che forniscono servizi di pernottamento in favore dei suddetti clienti).

L'attività dell'Emittente dipende dalla capacità di mantenere i rapporti commerciali con la propria clientela e i propri fornitori, rinnovare i contratti esistenti, nonché mantenere i volumi previsti da tali contratti. Non esiste alcuna garanzia in merito al fatto che l'Emittente - nel caso in cui i contratti commerciali in essere dovessero essere oggetto di recesso ovvero non rinnovati - riesca a: (i) sottoscrivere nuovi contratti; (ii) rinegoziare i contratti commerciali ai medesimi termini economici e condizioni dei contratti precedentemente in essere; e (iii) rendersi aggiudicatario dei bandi di gara.

Nello specifico, i contratti commerciali stipulati con i clienti prevedono generalmente una durata annuale o biennale, con o senza rinnovo tacito, e contengono disposizioni contrattuali che consentono ai clienti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di sciogliere il contratto al verificarsi di varie fattispecie ovvero al sopraggiungere di situazioni tali da far venir meno i presupposti di validità del contratto e comportare la violazione sostanziale del contratto. Con riferimento alla durata prevista dai contratti di locazione relativi alle strutture alberghiere gestite dall'Emittente, per quanto di lungo termine, non è possibile escludere che: (i) una volta giunti alla prima scadenza contrattuale, tali contratti siano risolti a seguito dell'esercizio da parte del locatore della propria facoltà di diniego del rinnovo, nei limiti di quanto consentito dalla legge; (ii) una volta giunti alla naturale scadenza contrattuale, l'Emittente non riesca a sottoscrivere nuovi contratti di locazione ai medesimi termini economici e condizioni dei contratti precedentemente in essere; (iii) possano intervenire fatti inerenti il locatore come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, procedure concorsuali a suo carico che mettono a rischio la disponibilità dell'immobile locato.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di alta rilevanza.

4.1.4 Rischi connessi all'operatività delle strutture alberghiere gestite dall'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente gestisce sei strutture alberghiere a quattro stelle, di cui quattro in Emilia-Romagna, attraverso il marchio registrato "PHI Hotels" ed è esposto al rischio di dover interrompere o sospendere l'operatività di tali strutture a causa di rischi strutturali relativi all'integrità e alla stabilità delle medesime.

Ove le condizioni delle strutture alberghiere non fossero ottimali per la qualità dei materiali utilizzati, difetti di progettazione e statica generale dell'edificio, non è possibile escludere che in futuro potrebbero verificarsi incidenti o crolli, con danni idonei a compromettere lo svolgimento dell'attività ricettiva, oltre che a mettere a rischio la salute dei clienti e del personale dell'*hotel*, con conseguenti danni economici e reputazionali e, in casi di particolare gravità, possibili implicazioni di natura penale.

In aggiunta a quanto sopra, (i) una manutenzione non adeguata delle strutture alberghiere gestite dall'Emittente e (ii) mancati interventi di riparazione di problemi strutturali come crepe, infiltrazioni d'acqua, cedimenti, potrebbero determinare danni di natura strutturale agli *hotel* o a terzi. Inoltre, col passare del tempo e con l'evolversi delle normative, potrebbe rendersi necessario adeguare le strutture a nuovi *standard* di sicurezza la cui inosservanza potrebbe implicare problemi di ordine legale oltre che sanzionatorio.

Inoltre, le strutture alberghiere localizzate in aree ad alto rischio di calamità naturali (a titolo esemplificativo e non esaustivo, rischio sismico o di alluvione), sono soggette a un rischio strutturale maggiore e il verificarsi di tali circostanze potrebbe comportare danni alle persone e l'attività ricettiva potrebbe essere temporaneamente sospesa o compromessa e, nei casi più gravi, interrotta.

L'Emittente non può escludere che condizioni economico-finanziarie negative delle controparti degli accordi di locazione aventi ad oggetto gli immobili dove è svolta l'attività alberghiera dell'Emittente nonché dei contratti di affitto di ramo d'azienda possano compromettere la regolare esecuzione dei contratti (e.g. insorgenza di procedure concorsuali a carico del locatore) ovvero comportare l'incapacità

delle controparti di adempiere agli obblighi contrattuali posti a loro carico (quali, ad esempio, gli obblighi di manutenzione).

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di alta rilevanza.

4.1.5 Rischi connessi alla fluttuazione della domanda nel settore del turismo

L'industria del turismo è strettamente correlata alla situazione politica internazionale e all'andamento dell'economia nazionale ed internazionale.

La domanda del settore turistico può diminuire a causa di cicli economici negativi o di specifici eventi straordinari come, ad esempio, pandemie (come il Covid-19), epidemie, guerre, attacchi terroristici, catastrofi naturali, incidenti, o eventi analoghi, nonché di condizioni climatiche particolarmente avverse. Anche eventi come fiere e congressi possono essere sospesi, annullati, rinviati o svolti virtualmente, comportando conseguentemente una diminuzione della propensione da parte dei consumatori all'utilizzo dei servizi offerti dall'Emittente, il tutto con conseguenti effetti negativi sull'operatività e sui risultati economici, patrimoniali e finanziari dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di alta rilevanza.

4.1.6 Rischi connessi al contesto macroeconomico

L'Emittente è esposto ai rischi connessi all'attuale e futura congiuntura politico-economica globale e italiana, aggravata anche dalle tensioni a livello internazionale connesse e non alla guerra in Ucraina, la cui evoluzione è ancora incerta, e dalle relative conseguenze economiche – dirette e indirette – tra cui l'inflazione e il conseguente aumento dei tassi di interesse, il caro energia, l'aumento dei costi delle materie prime e la scarsità di materiali. Non si può, pertanto, escludere che il manifestarsi o il perdurare di eventuali fenomeni di recessione economica, nonché eventuali future ripercussioni negative, anche significative, sull'economia globale o nazionale, così anche evoluzioni nel quadro geopolitico possano avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente.

In particolare, le tensioni geopolitiche connesse alla guerra tra la Federazione Russa e l'Ucraina, scoppiata nel febbraio 2022, hanno portato le Autorità nazionali e sovranazionali a deliberare talune sanzioni economiche e finanziarie di particolare rilevanza nei confronti della Federazione Russa. Quest'ultima, a sua volta, ha intrapreso misure sanzionatorie nei confronti di altri Paesi, causando una serie di effetti quali un eccezionale aumento del prezzo del petrolio, dell'energia elettrica e del gas, nonché significative problematiche nella catena di approvvigionamento di materie prime con conseguente generalizzato aumento dell'inflazione a livelli che non si registravano da diversi anni, che ha indotto le autorità competenti italiane ed europee ad aumentare i tassi di interesse (per maggiori informazioni si rinvia alla Parte Prima, Capitolo 4, Paragrafo 4.3.2). Vi sono, inoltre, rilevanti incertezze in ordine all'impatto che la guerra e, in generale, le correnti tensioni a livello internazionale continueranno ad avere sul quadro macroeconomico a livello sia nazionale sia internazionale.

Si segnala infine che l'aumento dell'inflazione ha effetti anche sui costi sostenuti dall'Emittente relativamente ai canoni pattuiti nei contratti di locazione aventi ad oggetto le strutture alberghiere - gestite dall'Emittente medesimo - che prevedano la rivalutazione del canone in base all'adeguamento dell'ISTAT.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di alta rilevanza.

4.1.7 Rischi reputazionali derivanti da prestazioni di servizio non conformi e/o indisponibilità del servizio

La crescita e i risultati dell'Emittente dipendono dalla capacità dello stesso di mantenere e migliorare il proprio capitale reputazionale e mantenere un elevato livello di servizio nei confronti dei clienti, fattori che sono influenzati dalla capacità dell'Emittente di valorizzare il proprio marchio e la qualità dei servizi offerti. Il settore in cui opera l'Emittente è particolarmente esposto a diffusione incontrollata di notizie e giudizi che possono ledere in modo significativo o definitivo la reputazione dell'Emittente medesimo.

Un'offerta di servizi non adeguata o non competitiva in termini di contenuti, non all'avanguardia o non in grado di soddisfare le esigenze e i gusti mutevoli degli utenti, potrebbero comportare una percezione negativa dell'attività svolta e dei servizi offerti con conseguenti valutazioni negative e sfavorevoli rilasciate da parte degli utilizzatori in modo stabile sul *web* o raccolte dagli esperti sulla stampa (anche *online*) e/o su *forum* specializzati, pregiudicando la reputazione e l'immagine dell'Emittente, anche nei confronti dei fornitori.

Inoltre, i risultati dell'Emittente dipendono altresì dalla capacità dei soggetti con cui lo stesso intraprende relazioni commerciali di mantenere inalterato il livello qualitativo dei servizi, non potendosi escludere che alcuni di essi diano corso a comportamenti scorretti o dannosi nei confronti dei clienti dell'Emittente, con conseguenti possibili effetti negativi sulla reputazione dell'Emittente.

Nello specifico, nell'ambito della linea di *business* Accommodation l'Emittente è esposto principalmente al rischio che: (i) i servizi erogati ai clienti dell'Emittente stesso non risultino conformi alle aspettative; (ii) i servizi informatici quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i servizi relativi all'utilizzo di piattaforme informatiche per la gestione delle prenotazioni e pagamenti, non funzionino correttamente, bloccando il completamento di transazioni o disperdendo dati sensibili; (iii) i fornitori di assistenza tecnica e manutentiva relativa agli impianti presenti presso le strutture alberghiere di cui si avvale l'Emittente, come gli impianti di condizionamento e/o riscaldamento, non eseguano puntualmente le loro prestazioni secondo le prassi o i protocolli previsti, determinando disagi significativi per i clienti finali. Nell'ambito dei servizi alberghieri, l'Emittente è esposto al gradimento da parte degli ospiti che possono essere espressi a mezzo di sistemi pubblici di recensione, i quali incidono sulla scelta dei potenziali clienti nell'identificazione degli alberghi da prenotare.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

4.1.8 Rischi connessi alla mancata realizzazione o a ritardi nell'attuazione delle strategie di sviluppo e dei programmi futuri

La capacità dell'Emittente di incrementare i propri ricavi e i livelli di redditività, nonché di perseguire i propri obiettivi di crescita e sviluppo, dipende principalmente dal successo nella realizzazione della propria strategia. La mancata attuazione della strategia di crescita potrebbe, pertanto, determinare un minore incremento dei ricavi e dei livelli di redditività rispetto ai risultati attesi dall'Emittente e/o, in generale, risultati inferiori rispetto a quelli previsti. L'Emittente è, inoltre, esposto al rischio di non riuscire ad interpretare le preferenze dei clienti ovvero ad anticipare le tendenze del mercato.

Le principali linee di sviluppo su cui si basa la strategia dell'Emittente prevedono: (i) una significativa espansione territoriale delle strutture alberghiere con insegna "PHI Hotels", prevalentemente nel centro e nord Italia, mediante l'acquisizione di rami d'azienda aventi ad oggetto strutture alberghiere; e (ii) investimenti in innovazione tecnologica.

La predetta strategia di espansione implica una crescita e uno sviluppo da parte dell'Emittente, nonché un considerevole incremento della sua clientela e dei servizi prestati, con una maggiore e complessa articolazione delle proprie attività, al fine di sostenerne la crescita, oltre a un incremento degli investimenti e una maggiore capacità di reperimento di risorse finanziarie. Ove l'Emittente non fosse in

grado di soddisfare tali necessità, di coordinare efficacemente i vari fattori di sviluppo necessari e, in generale, di gestire in modo efficiente il processo di crescita e di allineamento della struttura gestionale alle accresciute dimensioni della propria operatività, l'Emittente potrebbe non essere in grado di perseguire gli obiettivi prefissati, con ripercussioni negative sulla propria crescita e sulla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

4.1.9 Rischi connessi al funzionamento e all'operatività dei sistemi informatici

L'Emittente è esposto al rischio di malfunzionamento o interruzione dei sistemi informatici di cui si avvale per svolgere la propria attività e prestare i propri servizi ai clienti tra cui, in particolare, la piattaforma *internet* per la gestione delle prenotazioni, la definizione delle tariffe, la gestione della contabilità e l'emissione delle fatture elettroniche.

Gli strumenti elettronici *on-line*, la piattaforma *internet* e il sito *internet* dell'Emittente sono esposti ai rischi derivanti, tra gli altri, da guasti alle apparecchiature, interruzioni di lavoro o connettività, errori di programmazione, condotte illecite di terzi e/o eventi di natura eccezionale quali, ad esempio, incendi, distacchi della connettività *internet*, attacchi informatici, distacchi della corrente elettrica e dei servizi telefonici, terremoti, uragani, inondazioni, attacchi terroristici e attacchi cibernetici o informatici (c.d. cyberattacchi).

I sistemi informatici sopra citati sono parte integrante e sostanziale dei processi operativi e, qualora uno o più degli eventi sopra descritti dovessero verificarsi, tale circostanza potrebbe pregiudicare il corretto funzionamento dei sistemi e costringere l'Emittente a rallentare, sospendere o interrompere la propria attività e, di conseguenza, comportare un disservizio per i clienti.

Tutte le linee di *business* dell'Emittente, inoltre, comportano l'utilizzo di pagamenti elettronici e risultano pertanto influenzate dalle disposizioni che regolano i circuiti e i metodi di pagamento e da quelle che disciplinano i trasferimenti elettronici di denaro, che potrebbero variare o essere reinterpretate, rendendone più difficoltosa e costosa l'ottemperanza. Qualora l'Emittente non riuscisse a rispettare tali norme potrebbe essere soggetto a penali o a maggiori commissioni sulle operazioni e, in casi estremi, potrebbe non essere più in grado di accettare pagamenti con carte di credito e debito da parte dei propri clienti, di elaborare i trasferimenti elettronici di denaro e di svolgere altre tipologie di pagamenti *online*, cause che potrebbero generare per l'Emittente l'interruzione dell'offerta dei propri servizi, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del medesimo. Inoltre, l'Emittente stesso potrebbe essere chiamato a rispondere di eventuali danni derivanti dal verificarsi di rallentamenti o interruzioni nello svolgimento dei servizi resi ai clienti.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

4.1.10 Rischi connessi alla concentrazione geografica

Alla Data del Documento di Ammissione la quasi totalità del fatturato dell'Emittente è generata nel territorio italiano. I risultati dell'Emittente sono pertanto fortemente condizionati dalla domanda di servizi e dall'andamento del mercato italiano.

Non si può escludere che si verifichino modifiche alla situazione politica nazionale o locale e/o alla normativa nazionale o regionale tali da rendere più onerosa l'attività dell'Emittente. In considerazione del fatto che il settore in cui opera l'Emittente è altamente concorrenziale, la sospensione dell'erogazione dei servizi da parte dell'Emittente potrebbe lasciare spazio ad altri operatori che potrebbero usare il prezzo come principale leva competitiva, oltre che fornire un'offerta sempre più personalizzata.

Il rischio connesso alla concentrazione geografica, inoltre, va considerato anche prestando attenzione all'aspetto intrinseco dell'attività turistica: la dinamica del turismo, infatti, è intercontinentale e la focalizzazione su perimetri ristretti può determinare limitazioni significative per lo sviluppo e per le risposte in caso di crisi o eventi particolarmente impattanti sul territorio di riferimento.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

4.1.11 Rischi connessi alle coperture assicurative

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente è esposto al rischio che le polizze assicurative sottoscritte dallo stesso non garantiscano la copertura – ovvero una copertura completa – di tutte le tipologie di perdite e dei casi di responsabilità in cui lo stesso potrebbe incorrere.

La gestione dei rischi assicurativi riguarda i principali rischi inerenti all'attività svolta dall'Emittente e sono pertanto connessi sia all'attività di *tour operator* e *Accommodation* sia all'attività di gestione alberghiera svolta direttamente dallo stesso. L'Emittente ha, pertanto, sottoscritto polizze assicurative per la copertura, a titolo esemplificativo e non esaustivo, della responsabilità civile prodotti, responsabilità civile verso terzi e/o prestatori di lavoro, responsabilità civile amministratori, sindaci e dirigenti e altri organi aziendali. Per quanto riguarda i rischi assicurativi legati alla linea di *business PHI Hotels*, l'Emittente ha stipulato con una primaria compagnia assicurativa apposite polizze assicurative a copertura di rischi ed eventi diversi (c.d. *All Risks*), tra cui incendio e furto, nonché responsabilità civile nei confronti di clienti e dipendenti presenti all'interno delle strutture. Per quanto concerne, inoltre, i rischi di responsabilità civile verso terzi nell'esercizio della principale linea di *business Accommodation*, l'Emittente si avvale delle coperture previste da apposite polizze assicurative che comprendono i rischi connessi, tra l'altro, all'annullamento viaggio, ricovero ospedaliero/decesso, smarrimento bagaglio, rimborso spese mediche e assistenza sanitaria.

Non è possibile garantire che le polizze assicurative sottoscritte dall'Emittente risultino sempre sufficienti o adeguate, anche per effetto dell'applicazione di franchigie e massimali, a coprire tutti i rischi cui l'Emittente potrebbe essere esposto in ragione delle attività svolte.

Inoltre, qualora l'Emittente dovesse subire perdite sostanziali o ricevere richieste di risarcimento e/o indennizzo di notevole entità, la capacità dello stesso di ottenere in futuro una copertura assicurativa a tariffe commercialmente comparabili rispetto a quelle attuali potrebbe essere pregiudicata.

L'Emittente potrebbe infine trovarsi nella situazione di non poter garantire il rinnovo delle polizze assicurative attualmente in essere a termini e condizioni favorevoli o comunque di non riuscire a rinnovarle senza interruzioni.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

4.1.12 Rischi connessi all'operatività della filiale sita in Albania

L'Emittente opera principalmente in Italia, attraverso le sedi site in Guardiagrele (CH) e Milano, e in Albania, attraverso una filiale con funzioni operative di supporto sita in Tirana. Con riferimento a quest'ultima, l'Emittente è esposto al rischio di dover interrompere o sospendere la fornitura dei propri servizi.

La filiale dell'Emittente con sede in Tirana (Albania) è soggetta a rischi operativi anche indipendenti dalla volontà dell'Emittente quali, ad esempio, scioperi del personale preposto, interruzioni o ritardi nella fornitura di servizi dovuti a malfunzionamenti, guasti, incendi, catastrofi naturali, ovvero mancato ottenimento o revoca dei permessi, licenze e/o autorizzazioni eventualmente necessarie per svolgere la propria attività o, infine, mutamenti normativi o ambientali.

Malfunzionamenti o interruzioni del servizio potrebbero ritardare o addirittura interrompere la fornitura di servizi. Tali eventualità potrebbero conseguentemente esporre l'Emittente a rischi reputazionali e, nei casi più gravi, al rischio di procedimenti legali che, in caso di esito negativo, potrebbero determinare il sorgere di obblighi di risarcimento. Inoltre, eventi di tale natura potrebbero comportare un aumento dei costi ovvero l'insorgenza di potenziali perdite a danno dell'Emittente.

Un'eventuale interruzione dell'operatività della filiale albanese potrebbe rendere necessaria la riallocazione temporanea di tale funzione presso un'altra struttura con costi considerevoli da affrontare e la possibilità che tale struttura risulti meno adatta alle esigenze dell'Emittente e dei propri clienti, con effetti negativi sull'attività e sulle prospettive, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

4.1.13 Rischi connessi all'evoluzione tecnologica e al mantenimento di elevati standard di innovazione

Il settore in cui l'Emittente opera è soggetto a rapidi e significativi cambiamenti tecnologici, alla continua introduzione di servizi, alle esigenze e alle preferenze mutevoli dei clienti e all'ingresso di nuovi operatori e richiede l'utilizzo e lo sviluppo di innovative soluzioni. In tale contesto l'Emittente è pertanto esposto ai rischi connessi all'eventuale difficoltà o incapacità di adeguarsi all'evoluzione tecnologica del settore.

Al fine di rendere i servizi forniti sempre più efficienti e, di conseguenza, maggiormente competitivi, anticipando i propri concorrenti, l'Emittente deve aggiornare continuamente le proprie tecnologie e la propria offerta. Pertanto, ove l'Emittente non fosse in grado di porre in essere tempestivamente le predette attività, tale circostanza potrebbe avere un impatto significativo sulla crescita e sulla capacità di generare ricavi da parte dell'Emittente, con conseguenti impatti, anche significativi, sulla sua situazione patrimoniale, economica e finanziaria.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

4.1.14 Rischi connessi ai procedimenti giudiziari

Nel corso del normale svolgimento della propria attività, l'Emittente è esposto al rischio di essere coinvolto in procedimenti di natura contenziosa dai quali potrebbero derivare obblighi risarcitori e sanzionatori a carico dello stesso.

Fermo quanto sopra, alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è parte di alcun procedimento di natura contenziosa di carattere passivo. L'eventuale insorgere di procedimenti giudiziari nei confronti dell'Emittente, potrebbe comportare un danno, anche significativo, all'immagine e alla reputazione di cui l'Emittente gode nei settori di riferimento, con possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

4.1.15 Rischi connessi allo status di società *benefit* e al mantenimento della certificazione "B Corp"

Nel corso del 2021 l'Emittente è diventato società *benefit*, inserendo nel proprio statuto sociale apposite disposizioni relative alla stessa.

Il mancato perseguimento in concreto delle finalità di beneficio comune fatte proprie dall'Emittente nel

proprio oggetto sociale comporta l'applicazione delle disposizioni in materia di pubblicità ingannevole e quelle del codice del consumo in tema di pratiche commerciali scorrette.

In aggiunta a quanto sopra, anche al fine di valorizzare i principi di beneficio comune adottati nello statuto sociale in considerazione del suo *status* di società *benefit*, nel marzo 2023 l'Emittente ha ottenuto la certificazione "B-Corp" rilasciata da B Lab, un ente statunitense *no profit*. Tale certificazione identifica le aziende che, oltre ad avere obiettivi di profitto, rispondono ai più alti *standard* di *performance* sociali, ambientali e di trasparenza.

L'Emittente è esposto al rischio di non essere in grado di continuare a mantenere nel tempo i requisiti minimi necessari in assenza dei quali potrebbe perdere la certificazione. Tale perdita, sebbene non abbia ripercussioni in termini di responsabilità per l'Emittente, potrebbe danneggiarlo sotto il profilo reputazionale, evidenziando l'impossibilità dello stesso di mantenere l'elevato *standard* richiesto dalla certificazione "B Corp" nel medio-lungo periodo.

Inoltre, l'Emittente potrebbe non essere in grado di svolgere la propria attività caratteristica conformemente alle politiche e agli indirizzi sulle tematiche sociali e ambientali richiesti dal modello "B Corp".

Per maggiori informazioni in merito alla disciplina delle società *benefit*, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8, Paragrafo 8.7, del Documento di Ammissione.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

4.2 Rischi connessi a fattori ambientali, sociali e di governance

4.2.1 Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave

L'attività e lo sviluppo dell'Emittente dipendono in maniera significativa da alcune figure chiave che hanno svolto e svolgono un ruolo determinante nella gestione delle attività, nella definizione delle strategie imprenditoriali e che hanno contribuito in maniera rilevante alla costituzione, alla crescita e allo sviluppo dell'Emittente stesso. L'Emittente è pertanto esposto al rischio di un'eventuale interruzione dei rapporti di collaborazione professionale con tali figure chiave, nonché al rischio di non essere in grado di sostituirle, qualora necessario, in modo tempestivo ed efficace, con ripercussioni sulla qualità dell'attività dell'Emittente e sulla sua capacità competitiva.

Alla Data del Documento di Ammissione l'Amministratore Delegato, Ercolino Ranieri (titolare, altresì, del 6,5% del capitale sociale dell'Emittente e del 100% di PHI S.r.l. - Unipersonale ("PHI S.r.l.") che, a sua volta, detiene il 93,5% del capitale sociale dell'Emittente), contribuisce in maniera chiave e determinante allo sviluppo e al successo dell'Emittente, avendo maturato un'esperienza significativa nei mercati in cui lo stesso opera e grazie alla profonda conoscenza dell'attività dell'Emittente.

L'Emittente non può escludere che l'interruzione del rapporto in essere con Ercolino Ranieri, per le ragioni sopra indicate, possa condizionare in futuro la capacità competitiva dell'Emittente e avere possibili significativi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del medesimo.

Il successo e la crescita dell'Emittente dipendono altresì dalla sua capacità di attrarre e trattenere il proprio *management*, nonché il personale, in particolare nelle funzioni di maggiore rilievo, che disponga di elevate competenze tecniche e professionali e di una consolidata esperienza nei mercati di riferimento.

Qualora il rapporto tra l'Emittente e una o più delle suddette figure di rilievo del *management* o del personale dovesse interrompersi per qualsivoglia motivo, non vi è certezza che l'Emittente riesca a sostituirle in tempi idonei con soggetti egualmente qualificati e idonei ad assicurare, anche nel medio-lungo termine, il medesimo apporto operativo e professionale.

Pertanto, l'interruzione dei rapporti con una o più di tali figure potrebbe determinare, almeno

temporaneamente, una riduzione della capacità competitiva dell'Emittente e condizionarne il raggiungimento degli obiettivi di crescita previsti, con potenziali effetti negativi sull'attività, sulle prospettive e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

4.2.2 Rischi connessi alla perdita di risorse qualificate dell'Emittente e alla difficoltà di reperirne di nuove

Il settore in cui opera l'Emittente è in costante sviluppo e l'aggiornamento continuo e l'impiego di risorse altamente specializzate rappresentano la chiave per raggiungere il successo e per mantenere un alto grado di competitività.

Il successo dell'Emittente dipende, dunque, in misura significativa dalla capacità di attrarre e formare personale con un livello di specializzazione, competenze tecniche e professionali adeguato alle richieste del settore.

In ragione di quanto precede, il venir meno dell'apporto professionale di personale qualificato, così come la contestuale incapacità o difficoltà dell'Emittente di attrarre, formare e mantenere dipendenti altamente qualificati a termini e condizioni ragionevoli, potrebbe comportare un impatto sfavorevole sulla capacità competitiva dell'Emittente e condizionarne gli obiettivi di crescita previsti.

In particolare, la crescente difficoltà dell'Emittente ad attrarre personale qualificato potrebbe costringere l'Emittente stesso a modificare i propri modelli organizzativi ovvero, nei casi più estremi, a valutare la chiusura delle strutture alberghiere, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale oltre che sul piano reputazionale.

Inoltre, la revisione delle retribuzioni, necessaria per rendere più attrattive le posizioni di lavoro ricercate, potrebbe avere effetti negativi sui risultati economici e sulla gestione finanziaria dell'Emittente.

Sebbene il fenomeno legato al costante avvicendamento di personale rappresenti un aspetto fisiologico comune di tutti gli operatori del settore, il verificarsi delle circostanze sopra descritte potrebbe provocare un effetto negativo sull'attività, sulle prospettive e sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

4.2.3 Rischi connessi agli eventuali conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione

Alcuni componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente potrebbero trovarsi in condizioni di conflitto di interesse in quanto titolari, direttamente o indirettamente, di partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente, ovvero amministratori e/o soci di società che detengono partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente.

In particolare, alla Data del Documento di Ammissione, l'Amministratore Delegato, Ercolino Ranieri: (i) detiene una partecipazione pari al 6,5% del capitale sociale di Xenia; ed (ii) è amministratore unico e detiene una partecipazione pari al 100% del capitale sociale di PHI S.r.l. che, a sua volta, detiene il 93,5% del capitale sociale di Xenia.

In virtù di quanto sopra indicato, Ercolino Ranieri potrebbe trovarsi in una situazione di potenziale conflitto di interesse con l'Emittente.

Dette circostanze potrebbero portare all'assunzione di decisioni in conflitto di interesse con quello

dell'Emittente con possibili effetti pregiudizievoli sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del medesimo.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

4.2.4 Rischi connessi ai rapporti con parti correlate

Nell'ambito della propria attività l'Emittente ha intrattenuto, e continua ad intrattenere alla Data del Documento di Ammissione, rapporti di natura commerciale e finanziaria con Parti Correlate, individuate sulla base del Principio Contabile Internazionale IAS 24.

A tal proposito, in data 19 luglio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'adozione della Procedura OPC in conformità ai principi contenuti nel Regolamento Parti Correlate.

La Società è pertanto esposta al rischio che le sopra citate operazioni con parti correlate: (i) comportino inefficienze nel processo di allocazione delle risorse; (ii) esponano l'Emittente a rischi non adeguatamente misurati o presidiati; e (iii) arrechino potenziali danni alla Società e ai suoi diversi *stakeholder*. Non vi è infatti garanzia che, ove tali operazioni fossero state concluse fra, o con, parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni, alle medesime condizioni e modalità.

La descrizione delle operazioni con parti correlate concluse dall'Emittente nell'esercizio 2022, nel periodo chiuso al 30 giugno 2023 e fino alla Data del Documento di Ammissione è riportata nella Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.2 del Documento di Ammissione, cui si rimanda per maggiori informazioni.

4.2.5 Rischi connessi al sistema di governo societario e all'applicazione differita di determinate previsioni statutarie

Pur avendo l'Emittente deciso di adottare in Statuto presidi di *governance* tipici delle società quotate a tutela delle minoranze, talune di tali disposizioni statutarie troveranno applicazione solo in via differita.

In data 13 luglio 2023, l'Emittente ha introdotto nel proprio Statuto un sistema di *governance* trasparente e ispirato ai principi stabiliti, oltre che nel Regolamento Emittenti EGM, nel TUF e nel Regolamento Emittenti Consob. Esso prevede, in particolare: (i) la nomina del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale tramite il voto di lista; e (ii) la nomina di almeno un consigliere di amministrazione munito dei requisiti di indipendenza stabiliti dall'art. 147-ter, comma 4, TUF, e scelto tra i candidati che siano stati preventivamente individuati/valutati positivamente dall'Euronext Growth Advisor.

Ai sensi dell'art. 10 dello Statuto, a partire dal momento in cui le azioni emesse dalla Società siano ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, si rendono applicabili per richiamo volontario e in quanto compatibili le disposizioni relative alle società quotate di cui al TUF e ai regolamenti Consob di attuazione in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria limitatamente alle disposizioni richiamate nel Regolamento Emittenti EGM. Inoltre, si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili, le disposizioni in materia di obbligo di acquisto e di diritto di acquisto relative alle società quotate in mercati regolamentati di cui, rispettivamente, agli artt. 108 e 111 del TUF, anche con riferimento ai regolamenti Consob di attuazione e agli orientamenti espressi da Consob in materia.

Alcune disposizioni dello Statuto diverranno efficaci subordinatamente all'ottenimento del provvedimento con cui Borsa Italiana disporrà l'ammissione alle negoziazioni delle Azioni ordinarie e a decorrere dalla Data di Inizio delle Negoziazioni delle medesime su Euronext Growth Milan. Per l'effetto, gli attuali organi di amministrazione e controllo della Società non sono stati eletti sulla base del voto di lista previsto dallo Statuto e, pertanto, i meccanismi di nomina a garanzia delle minoranze troveranno applicazione solo alla data di cessazione dalla carica degli attuali organi sociali, che rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025.

Per ulteriori informazioni sul sistema di governo societario dell'Emittente si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 11, Paragrafo 11.1.1 e Capitolo 12, Paragrafo 12.3 del Documento di Ammissione.

4.3 Rischi connessi alla situazione finanziaria dell'Emittente

4.3.1 Rischi connessi all'indebitamento finanziario dell'Emittente e ai contratti di finanziamento esistenti

Al 30 settembre 2023, l'indebitamento finanziario dell'Emittente era pari a Euro 3.662.827,19 ed è riconducibile a contratti di finanziamento sottoscritti con vari istituti di credito.

Alcuni dei suddetti contratti di finanziamento disciplinano, secondo quanto normalmente richiesto dagli istituti bancari, eventi il cui verificarsi determina il diritto per la banca di dichiarare l'Emittente decaduto dal beneficio del termine, di risolvere il contratto di finanziamento o di recedere dallo stesso quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a seconda del caso: (i) violazione di obblighi informativi; (ii) il compimento di atti od operazioni che comportino il mutamento della compagine sociale o dell'assetto di controllo dell'Emittente (*change of control*); (iii) eventi pregiudizievoli per la situazione patrimoniale, economica e finanziaria di Xenia (*event of default*); (iv) limitazioni alla costituzione di garanzie (*negative pledge*); (v) inadempimenti incrociati di obbligazioni (*cross default*) o dichiarazioni di decadenza dal beneficio del termine ai sensi di altri contratti in essere (*cross acceleration*).

Il mancato rispetto di una qualsiasi delle disposizioni o restrizioni previste dai predetti contratti di finanziamento e il verificarsi di determinati eventi che incidano negativamente sulla possibilità di Xenia di far fronte agli impegni assunti nei confronti dei soggetti finanziatori potrebbe determinare la revoca del finanziamento o la richiesta di rimborso anticipato rispetto ai termini contrattuali. In tali ipotesi, l'Emittente potrebbe trovarsi pertanto a dover rimborsare anticipatamente le somme erogate dal relativo finanziatore, con rilevanti esborsi di cassa. Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ritiene di aver rispettato tutti gli impegni di cui al precedente capoverso.

Inoltre, in caso di anticipazione dei termini di rimborso di uno dei finanziamenti in essere, non vi è garanzia che l'Emittente possa ottenere nuovi finanziamenti o possa ottenerli a condizioni non peggiorative rispetto a quelli esistenti. Si segnala che l'indebitamento finanziario dell'Emittente è assistito altresì da garanzie personali prestate dall'azionista Ercolino Ranieri; pertanto, non si può escludere che in futuro quest'ultimo non sia in grado di (i) garantire l'adempimento delle obbligazioni assunte dall'Emittente a causa della incapienza del proprio patrimonio ovvero (ii) prestare le medesime garanzie ai fini dell'ottenimento da parte dell'Emittente di nuovi finanziamenti.

Si segnala inoltre che nell'ambito della propria attività ordinaria l'Emittente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni poste a suo carico ai sensi dei contratti di locazione relativi ai beni immobili in cui esercita l'attività alberghiera, costituisce in favore dei locatori terzi garanzie personali (quali, ad esempio, fidejussioni bancarie a prima richiesta) che, ove dovessero essere escusse dalla relativa controparte contrattuale, implicherebbero la violazione delle predette clausole di *cross default* e *cross acceleration*, determinando il diritto degli istituti di credito di risolvere il contratto il relativo contratto di finanziamento. Al 30 settembre 2023, l'ammontare complessivo delle garanzie costituite dall'Emittente era pari a Euro 810.600,00 mentre al 31 dicembre 2022 risulta essere pari a Euro 840.600,00.

Per maggiori informazioni relativamente ai contratti di finanziamento sottoscritti dall'Emittente si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 17, Paragrafo 17.1 del Documento di Ammissione.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di alta rilevanza.

4.3.2 Rischi connessi ai tassi di interesse

Al 30 settembre 2023, l'indebitamento finanziario bancario a tasso variabile dell'Emittente era pari a Euro 3.662.827,19 (pari al 100% dell'indebitamento finanziario complessivo). Con riferimento ai contratti di

finanziamento a tasso variabile in essere, l'Emittente ha effettuato operazioni di copertura relativamente al rischio di variazione dei tassi di interesse relativi a contratti di finanziamento per un ammontare di Euro 5.800.000,00.

L'Emittente, pertanto, è esposto al rischio che si verifichino fluttuazioni in aumento dei tassi di interesse relativamente ai contratti di finanziamento a tasso variabile per i quali non siano state stipulate operazioni di copertura, con possibile conseguente incremento, anche significativo, degli oneri finanziari ed effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente.

Per maggiori informazioni relativamente alle operazioni di copertura si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 17, Paragrafo 17.1 del Documento di Ammissione.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

4.3.3 Rischi connessi agli Indicatori Alternativi di Performance

Il Documento di Ammissione contiene Indicatori Alternativi di Performance ("IAP"), utilizzati dall'Emittente per monitorare in modo efficace le informazioni sull'andamento della redditività del business in cui opera, nonché sulla propria situazione patrimoniale e finanziaria. Poiché tali indicatori non sono regolamentati dai principi contabili di riferimento per la predisposizione dei bilanci, e non sono soggetti a revisione contabile, il criterio applicato dall'Emittente per la relativa determinazione potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e pertanto tali dati potrebbero non essere comparabili con quelli eventualmente presentati da soggetti terzi.

Ai sensi degli orientamenti ESMA/2015/1415 del 5 ottobre 2015 (entrati in vigore il 3 luglio 2016), per IAP devono intendersi quegli indicatori di performance finanziaria, indebitamento finanziario o flussi di cassa storici o futuri, diversi da quelli definiti o specificati nella disciplina applicabile sull'informativa finanziaria.

Con riferimento all'interpretazione di tali Indicatori Alternativi di Performance si richiama l'attenzione su quanto di seguito esposto:

- (i) gli IAP non devono essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai principi contabili di riferimento (OIC);
- (ii) le definizioni degli IAP utilizzati dall'Emittente, in quanto non rivenienti dai principi contabili di riferimento, potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altri emittenti o gruppi e quindi con esse comparabili;
- (iii) gli IAP utilizzati dall'Emittente risultano elaborati con continuità e omogeneità di definizione e rappresentazione per tutti i periodi per i quali sono incluse informazioni finanziarie nel presente Documento di Ammissione.

L'esame da parte di un investitore degli IAP senza tenere in considerazione le suddette criticità potrebbe indurlo in errore, anche significativamente, nella valutazione della situazione economico, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e comportare decisioni di investimento errate, non appropriate o adeguate a tale investitore. Si richiama pertanto l'attenzione dell'investitore sul fatto che sussiste il rischio di scostamento nella definizione degli IAP rispetto a quanto determinato da altre società anche concorrenti.

4.4 Rischi connessi al quadro legale e normativo

4.4.1 Rischi connessi alla normativa fiscale

L'Emittente, nello svolgimento delle proprie attività, può essere soggetto a verifiche e accertamenti di natura fiscale tanto in Italia quanto nei paesi in cui lo stesso opera. L'Emittente è esposto, quindi, al rischio connesso agli esiti di tali verifiche e accertamenti, al rischio connesso alle molteplici evoluzioni della legislazione fiscale e tributaria nonché della sua interpretazione. Tale circostanza potrebbe avere

effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Questa circostanza rimane applicabile anche alle società che sono state controllate dall'Emittente risultanti, alla Data del Documento di Ammissione, cedute o liquidate, per i rispettivi esercizi fiscali ancora aperti ai fini dell'accertamento.

Quanto sopra concerne anche la responsabilità fiscale secondaria che l'Emittente ha in conseguenza delle operazioni di acquisto di azienda effettuate nel corso degli anni ancora accertabili, per le quali ai sensi delle leggi applicabili l'acquirente dell'azienda condivide (con specifici limiti imposti dalla norma) la responsabilità fiscale del cedente.

Nello svolgimento della propria attività, l'Emittente è esposto al rischio che l'Amministrazione Finanziaria o la giurisprudenza addivengano – in relazione alla legislazione in materia fiscale e tributaria – a interpretazioni o posizioni diverse rispetto a quelle fatte proprie dall'Emittente nello svolgimento della propria attività. Questo considerando anche la complessità di alcune operazioni poste in essere dall'Emittente per le quali la qualificazione delle stesse potrebbe comportare trattamenti fiscali differenti. Questa circostanza (nei limiti in cui è rilevante) rimane applicabile anche alle società che sono state controllate dall'Emittente risultanti, alla Data del Documento di Ammissione, cedute o liquidate, per i rispettivi esercizi fiscali ancora aperti ai fini dell'accertamento.

L'Emittente (e, fino al momento in cui non sono state cedute o liquidate, le sue controllate) ritiene di aver diligentemente applicato le normative fiscali e tributarie. Tuttavia, la legislazione fiscale e tributaria, nonché la sua interpretazione, costituiscono elementi di particolare complessità, anche a causa della continua evoluzione della normativa stessa e della sua esegesi da parte degli organi amministrativi e giurisdizionali preposti. Tali elementi impediscono, quindi, di escludere che, in caso di verifica da parte dell'Amministrazione Finanziaria, possano emergere contestazioni in merito all'applicazione della normativa fiscale e tributaria da parte dell'Emittente, da cui derivino riprese a tassazione con l'eventuale irrogazione di sanzioni e la richiesta di ulteriori interessi.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

4.4.2 Rischi connessi all'applicazione della disciplina fiscale del *transfer pricing*

L'Emittente, le sue partecipate (ivi incluse quelle che alla Data del Documento di Ammissione risultano liquidate ovvero cedute) e le società appartenenti al medesimo gruppo pongono in essere operazioni di tipo commerciale e finanziario tra di loro. Tali operazioni sono potenzialmente soggette alla verifica da parte delle autorità fiscali competenti con riferimento ai principi, nazionali ed internazionali, e alle norme in materia di prezzi di trasferimento (il c.d. "*transfer pricing*"), globalmente definite dall'OCSE e, in alcuni casi, anche dalle legislazioni dei singoli Stati. La disciplina dei prezzi di trasferimento prevede che le operazioni effettuate tra soggetti, residenti in Paesi diversi e appartenenti allo stesso gruppo, siano effettuate alle condizioni che sarebbero pattuite tra soggetti indipendenti operanti in condizioni di libera concorrenza a fini della corretta allocazione della base imponibile di ognuna delle società partecipanti. Tale disciplina è quindi caratterizzata dall'applicazione di regole di natura valutativa e da parametri di giudizio di carattere estimativo che, per loro stessa natura, sono sprovvisti di caratteri di certezza e suscettibili, pertanto, di dar luogo a valutazioni delle amministrazioni finanziarie competenti potenzialmente diverse da quelle effettuate.

Pertanto, in ragione della natura valutativa e quindi soggettiva delle regole per la determinazione dei prezzi di trasferimento, non è possibile escludere, al pari di quanto generalmente avviene nell'ambito di tutti i gruppi multinazionali, che le autorità fiscali degli Stati in cui operano le società del gruppo possano elevare contestazioni nei confronti delle singole società in merito alla congruità dei prezzi di trasferimento. Allo stesso modo, non si può escludere che autorità fiscali di diversi Paesi non assumano posizioni tra loro in contraddizione rispetto alle medesime operazioni infragruppo causando fenomeni di doppia imposizione (eliminabili solo attivando le procedure nazionali o internazionali previste).

Pertanto, sebbene l'Emittente ritenga che la disciplina del *transfer pricing* sia correttamente applicata nel gruppo e pur considerando che non siano note significative contestazioni da parte dell'amministrazione finanziaria relativamente ai periodi di imposta ancora aperti, in considerazione della complessità e del carattere valutativo di tale disciplina tributaria, è possibile che i metodi applicati non siano integralmente condivisi dalle competenti autorità fiscali e che le stesse possano determinare rilievi e, eventualmente, accertamenti fiscali nei confronti delle società del gruppo, con conseguenti impatti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

4.4.3 Rischi connessi al rispetto della normativa in materia di ambiente, salute e sicurezza sui luoghi di lavoro

L'Emittente è soggetto a leggi e regolamenti in materia di ambiente, salute e sicurezza dei luoghi di lavoro. Eventuali violazioni della normativa applicabile a dette aree potrebbero comportare limitazioni all'attività dell'Emittente, applicazione di sanzioni e/o ingenti richieste di risarcimento del danno.

In materia di salute e sicurezza sul lavoro l'Emittente è tenuto all'osservanza di leggi e regolamenti (a titolo esemplificativo, il D. Lgs. n. 81 del 2008) volti a prevenire gli incidenti e a mappare e gestire i rischi. A tal fine l'Emittente ha adottato politiche e procedure per conformarsi alle disposizioni normative; la presenza dei requisiti in materia di sicurezza, salute e igiene sul lavoro è mantenuta sotto controllo grazie al continuo aggiornamento ed all'effettuazione dei controlli obbligatori per legge.

La normativa italiana applicabile alla salute e sicurezza sul lavoro prevede una responsabilità penale per i soggetti in posizione apicale e per gli amministratori, nonché per le società stesse, in relazione ad alcune violazioni della normativa applicabile in materia di salute e sicurezza dei lavoratori all'interno dei luoghi di lavoro e/o ad eventuali offese all'incolumità individuale degli stessi. Tale responsabilità potrebbe comportare la condanna del soggetto in posizione apicale o dell'amministratore in questione e tali soggetti potrebbero anche non essere più in grado di continuare a prestare la propria attività professionale per l'Emittente.

L'Emittente ritiene di adempiere regolarmente alle applicabili normative ambientali e in tema di salute e sicurezza dei lavoratori e non è a conoscenza di procedimenti di qualsiasi tipo avviati a proprio carico in questi settori da parte delle competenti Autorità.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

4.4.4 Rischi connessi all'ottenimento e al mantenimento dei requisiti generali e speciali previsti dal codice degli appalti pubblici e dai bandi di gara

L'Emittente, per poter partecipare e proseguire i rapporti contrattuali in essere con i clienti ottenuti con partecipazione alle gare d'appalto, deve essere in possesso di requisiti generali e speciali previsti dal codice degli appalti pubblici e dai bandi di gara, che devono sussistere al momento della partecipazione alla gara e permanere per tutta la durata dell'appalto sino al termine del medesimo.

Tenuto conto di quanto sopra, l'Emittente è pertanto esposto al rischio di perdere i requisiti generali e speciali previsti dal Codice Appalti e dai relativi bandi di gara (anche a seguito di eventuali futuri mutamenti della compagine societaria) e, quindi, di non poter partecipare a nuove gare ovvero, nell'ambito degli appalti in vigore alla Data del Documento di Ammissione, di vedersi risolto il relativo contratto, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità, potrebbe

avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di alta rilevanza.

4.4.5 Rischi connessi ai diritti di proprietà intellettuale e industriale

Nello svolgimento delle proprie attività l'Emittente è esposto sia al rischio di subire una violazione da parte di terzi dei propri diritti di proprietà intellettuale e/o industriale sia a quello di violare (anche involontariamente) i diritti di proprietà intellettuale e/o industriale di terzi.

Rischi connessi alla violazione da parte di terzi dei diritti di proprietà intellettuale dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente è titolare di marchi registrati e di diversi nomi a dominio mentre non è titolare di brevetti né in Italia né altrove. Per maggiori informazioni a riguardo si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.5, del Documento di Ammissione.

L'Emittente potrebbe non riuscire in futuro a tutelare adeguatamente i diritti di proprietà intellettuale e/o industriale di cui è titolare e/o licenziatario contro eventuali violazioni dei medesimi da parte di soggetti terzi, con possibili effetti negativi sulla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

In aggiunta a quanto sopra, occorre segnalare che alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente si limita ad utilizzare come marchi di fatto i segni "LOGOS HOTEL ADVISORY" e "XENIA". Al riguardo, in assenza di registrazione, l'Emittente potrebbe non riuscire a proteggere in modo adeguato tali marchi. Allo stesso modo non è possibile escludere la potenziale soccombenza di tali marchi non registrati in caso di contestazioni promossi da parte di terzi sulla base di, tra le altre cose, marchi simili o identici registrati in precedenza.

Rischi connessi alla violazione da parte dell'Emittente dei diritti di proprietà intellettuale di terzi

Per lo svolgimento della propria attività l'Emittente si avvale, tra le altre cose, di *software* non sviluppati internamente, di cui è licenziatario, ed è dunque esposto ai rischi connessi a eventuali criticità legate all'utilizzo di tali *software* in virtù delle relazioni contrattuali con i licenzianti. Inoltre, con riferimento ai *software* sviluppati internamente, non si può escludere che dipendenti o collaboratori dell'Emittente o soggetti terzi (ivi compresi terzi che hanno sviluppato o contribuito a sviluppare *software* a favore dell'Emittente) possano rivendicare la titolarità di tali *software* o di porzioni di essi e/o possano avviare contestazioni o azioni legali in tal senso nei confronti dell'Emittente. Da tali contestazioni potrebbe derivare la necessità di stipulare transazioni ovvero instaurare o prendere parte a contenziosi e/o procedimenti da cui potrebbero derivare costi non preventivati per l'Emittente (inclusi spese legali e risarcimenti danni) e/o provvedimenti inibitori.

In generale, non è possibile escludere che l'Emittente possa essere sottoposto a contestazioni da parte di soggetti terzi per presunte violazioni dei relativi diritti di proprietà intellettuale e/o industriale in relazione ai servizi erogati dall'Emittente medesimo e/o per aver posto in essere condotte di concorrenza sleale. Da tali contestazioni potrebbe derivare la necessità di stipulare transazioni, sottoscrivere nuovi contratti di licenza ovvero instaurare o prendere parte a contenziosi e/o procedimenti da cui potrebbero derivare costi non preventivati per l'Emittente (inclusi spese legali e risarcimenti danni) e/o provvedimenti inibitori.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

4.4.6 Rischi connessi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali

Nell'ambito dello svolgimento della propria attività l'Emittente si trova a trattare i dati personali in conformità alle disposizioni normative e regolamentari di volta in volta applicabili, ivi inclusa la normativa europea di cui al Regolamento UE 2016/679 (*General Data Protection Regulation*, c.d. "GDPR"). In forza delle leggi vigenti in materia di *privacy* tutti i soggetti che trattano dati personali sono tenuti al rispetto delle disposizioni applicabili e dei provvedimenti in materia. In caso di violazioni tali soggetti possono

essere chiamati, seppur a vario titolo, a rispondere per le conseguenze derivanti da illecito trattamento dei dati e da ogni altra violazione di legge (*i.e.*, carente o inidonea informativa e notificazione, violazione delle norme in materia di adozione di misure di sicurezza, false rappresentazioni).

Il trattamento dei dati personali, ossia la raccolta, la conservazione e qualsiasi forma di utilizzo dei dati, fino alla loro cancellazione, sono attività regolate e protette da norme di legge (GDPR e D. Lgs 196/2003 s.m.i) e dai provvedimenti prescrittivi dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali.

Nel caso in cui venisse accertata una responsabilità dell'Emittente per eventuali casi di violazione di dati personali e delle leggi poste a loro tutela, ciò potrebbe dare luogo a richieste di risarcimento danni ingenti, nonché all'erogazione di rilevanti sanzioni amministrative, con possibili effetti negativi significativi sull'immagine dell'Emittente e sulla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

L'Emittente è, altresì, esposto al rischio, qualora le procedure adottate si rivelino inadeguate e/o i necessari presidi aziendali volti alla tutela della *privacy* non siano correttamente implementati, che i dati personali siano danneggiati o perduti, ovvero che siano oggetto di accessi, divulgazioni e comunicazioni non autorizzate e distruzione (totale o parziale) non voluta, causati, ad esempio, da interruzioni dei servizi informatici, attacchi informatici, da altri eventi ambientali e/o condotte illecite di terzi, con possibili effetti negativi sull'immagine dell'Emittente e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

4.5 Rischi connessi al controllo interno

4.5.1 Rischi relativi all'adeguatezza del Modello 231 di cui al Decreto 231

L'Emittente è esposto al rischio di incorrere in sanzioni derivanti da una eventuale valutazione di inadeguatezza del proprio modello di organizzazione, gestione e controllo previsto dalle disposizioni del Decreto 231 o dalla commissione di un reato che preveda la responsabilità amministrativa dell'Emittente ai sensi del Decreto 231.

Benché il Modello 231 adottato dall'Emittente in data 1° aprile 2015 disciplini una serie di regole e procedure finalizzate a impedire la commissione di reati, non si può escludere che l'Autorità Giudiziaria ravvisi comunque una responsabilità delle stesse, ritenendo i modelli predisposti inadeguati oppure ravvisando la carenza delle altre condizioni richieste dal Decreto 231 per escludere una responsabilità degli enti. Qualora si verificasse tale ipotesi, potrebbe derivarne l'applicazione di una sanzione pecuniaria a carico della società interessata dagli illeciti commessi, nonché la confisca del prezzo e del profitto eventualmente derivati dal reato; per le ipotesi di maggiore gravità, è altresì prevista l'eventuale applicazione di sanzioni interdittive, quali l'interdizione dall'esercizio dell'attività, la sospensione o la revoca di autorizzazioni, licenze o concessioni, il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, nonché il divieto di pubblicizzare beni e servizi. L'eventuale applicazione delle sanzioni sopraesposte nei confronti dell'Emittente potrebbe comportare effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

4.5.2 Rischi connessi all'adeguatezza del sistema di controllo di gestione

L'Emittente ha implementato un sistema di *reporting* caratterizzato da processi di raccolta e di elaborazione dei dati operativi non completamente automatizzati che necessiterà di interventi di sviluppo coerenti con la crescita pianificata.

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente ha avviato un progetto volto alla individuazione e

implementazione di interventi di miglioramento del sistema di reportistica attraverso una progressiva integrazione e automazione dello stesso, riducendo in tal modo il rischio di errore ed incrementando la tempestività del flusso delle informazioni.

Considerata l'attività svolta alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ritiene che il sistema di *reporting* attualmente in funzione sia adeguato rispetto alle dimensioni e all'attività aziendale e consenta in ogni caso di monitorare in modo corretto i ricavi e la marginalità per le principali dimensioni di analisi affinché l'organo amministrativo possa formarsi un giudizio appropriato e ragionevole in relazione alle prospettive della Società; ciononostante non si può escludere che si realizzino le circostanze di cui al presente fattore di rischio.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

4.6 Rischi connessi all'ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan delle Azioni

4.6.1 Rischi connessi alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo degli strumenti finanziari

Le Azioni dell'Emittente non saranno quotate su un mercato regolamentato e, sebbene verranno negoziate su Euronext Growth Milan, non è possibile escludere che non si formi o non si mantenga un mercato attivo per le Azioni che, pertanto, potrebbero presentare problemi di liquidità comuni e generalizzati, indipendentemente dall'andamento dell'Emittente, in quanto le richieste di vendita potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite, nonché essere soggette a fluttuazioni, anche significative, di prezzo.

A seguito dell'Ammissione, il prezzo di mercato delle Azioni potrebbe essere volatile e fluttuare in modo significativo in relazione a, e per l'effetto di, una serie di fattori ed eventi, alcuni dei quali esulano dal controllo dell'Emittente (tra cui, ad esempio, l'eventuale vendita di un numero considerevole di Azioni da parte degli azionisti che hanno assunto un impegno temporaneo a non alienare le Azioni, alla scadenza del termine di efficacia dei suddetti impegni ovvero da parte di azionisti significativi che non abbiano assunto un tale impegno), e potrebbe, pertanto, non riflettere i risultati operativi della Società ovvero essere inferiore al prezzo di sottoscrizione e/o acquisto in sede di Offerta.

In aggiunta, alla luce del fatto che una notevole percentuale della capitalizzazione di mercato e dei volumi di scambio di Euronext Growth Milan è rappresentata da un contenuto numero di società, non si può escludere che eventuali fluttuazioni nei valori di mercato di tali società possano avere un effetto significativo sul prezzo degli strumenti ammessi alle negoziazioni su tale mercato, comprese, quindi, le Azioni.

Un investimento in strumenti finanziari negoziati su Euronext Growth Milan può, quindi, implicare un rischio più elevato rispetto a quello in strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato.

Deve infatti considerarsi che le società ammesse su Euronext Growth Milan non si applicano integralmente le norme previste per le società quotate su un mercato regolamentato (tra cui, in particolare, le regole sulla *corporate governance* previste dal TUF), fatte salve alcune limitate eccezioni, quali, ad esempio, le norme introdotte dal Regolamento (UE) n. 596/2014 (*Market Abuse Regulation*, c.d. MAR), alcune norme relative alle offerte pubbliche di acquisto e di scambio obbligatorie di cui al TUF e ai regolamenti di attuazione emanati dalla Consob, che sono richiamate nello Statuto, ai sensi del Regolamento Emittenti EGM, nonché le norme applicabili agli emittenti di strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante previste dal TUF, ove ricorrano i presupposti di legge.

Si segnala inoltre che, essendo le Azioni negoziate su Euronext Growth Milan, CONSOB e Borsa Italiana non hanno esaminato o approvato il Documento di Ammissione.

In aggiunta a quanto precede, si sottolinea come il conflitto tra la Federazione Russa e l'Ucraina rappresenti un ulteriore fattore di incertezza, che potrebbe incidere negativamente sul prezzo di mercato delle Azioni.

4.6.2 Rischi connessi alla non contendibilità dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione PHI S.r.l. è titolare di una partecipazione pari al 93,5% del capitale sociale dell'Emittente. Inoltre, ad esito del Collocamento, a seguito della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, il 69,71% del capitale sociale dell'Emittente sarà posseduto da PHI S.r.l.. Pertanto, anche a seguito dell'Ammissione e della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, PHI S.r.l. continuerà a detenere il controllo di diritto della Società e, pertanto, l'Emittente non sarà contendibile.

Fino a quando PHI S.r.l. continuerà a detenere la maggioranza assoluta del capitale sociale dell'Emittente, potrà determinare le deliberazioni dell'assemblea ordinaria, tra cui, le deliberazioni sull'approvazione del bilancio, sulla distribuzione dei dividendi e sulla nomina della maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. Inoltre, anche ad esito del Collocamento, la presenza di una struttura partecipativa concentrata potrebbe impedire, ritardare o comunque scoraggiare un cambio di controllo dell'Emittente, negando agli azionisti di quest'ultimo la possibilità di beneficiare del premio generalmente connesso ad un cambio di controllo di una società. Tale circostanza potrebbe incidere negativamente, in particolare, sul prezzo di mercato delle Azioni dell'Emittente medesimo.

4.6.3 Rischi connessi agli impegni temporanei di inalienabilità delle Azioni

PHI S.r.l. ed Ercolino Ranieri, in qualità di azionisti della Società, e l'Emittente hanno assunto nei confronti di EnVent, in qualità di Euronext Growth Advisor e Global Coordinator, taluni impegni di *lock-up* validi fino a 18 mesi decorrenti dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

Si rappresenta che alla scadenza dei suddetti impegni di *lock-up* la cessione delle Azioni da parte di tali soggetti – non più soggetta a vincoli – potrebbe comportare oscillazioni negative del prezzo di negoziazione delle Azioni.

Non vi è, pertanto, alcuna garanzia che, alla scadenza degli impegni di *lock-up*, tali soggetti non procedano alla vendita delle proprie Azioni, con conseguente potenziale impatto negativo sull'andamento del prezzo delle Azioni stesse dell'Emittente.

Per maggiori informazioni sugli impegni di *lock-up* si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.4, del Documento di Ammissione.

4.6.4 Rischi connessi alla possibilità di sospensione e revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari

A seguito dell'Ammissione, al verificarsi di talune circostanze anche fuori dal controllo dell'Emittente, Borsa Italiana potrebbe sospendere le negoziazioni o revocare dalla negoziazione le Azioni dell'Emittente.

Successivamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni, ai sensi del Regolamento Emittenti EGM, Borsa Italiana potrebbe disporre la sospensione dalla negoziazione delle Azioni dell'Emittente, tra l'altro, nel caso in cui:

- (a) per un periodo continuativo di 6 (sei) mesi, i prezzi ufficiali delle Azioni risultino inferiori alla soglia minima pari ad Euro 0,01 (zero virgola zero uno);
- (b) il prezzo teorico delle Azioni che potrebbe risultare da una potenziale operazione straordinaria, sia inferiore alla soglia minima pari ad Euro 0,01 (zero virgola zero uno);
- (c) l'Emittente intenda dare corso ad un aumento di capitale in opzione inscindibile che non sia assistito da idonee garanzie di sottoscrizione;
- (d) l'Emittente non rispetti la tempistica prevista dalle applicabili disposizioni del Regolamento Emittenti EGM per la approvazione e la pubblicazione dei documenti contabili che devono essere

pubblicati o tale tempistica non sia conforme alle disposizioni di legge e regolamentari;

- (e) le negoziazioni delle Azioni non si svolgano in maniera ordinata;
- (f) l'Emittente cessi di avere l'EGA e non provveda alla relativa sostituzione entro il termine indicato da Borsa Italiana;
- (g) Borsa Italiana ritenga che l'Emittente non rispetti le previsioni del Regolamento Emittenti EGM;
- (h) la sospensione sia necessaria al fine di proteggere gli investitori; e
- (i) l'integrità e la reputazione del mercato EGM sia stata o possa essere messa in discussione da alcune operazioni realizzate sulle Azioni dell'Emittente.

Ai sensi del Regolamento Emittenti EGM, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca dalla negoziazione delle Azioni dell'Emittente nei casi in cui: (i) entro sei mesi dalla data di sospensione dalle negoziazioni per sopravvenuta assenza dell'Euronext Growth Advisor, l'Emittente non provveda alla sostituzione dello stesso; (ii) le Azioni siano state sospese dalle negoziazioni per almeno sei mesi; (iii) l'Emittente non provveda alla ricostituzione del flottante minimo previsto dal Regolamento Emittenti EGM entro due anni dalla sospensione dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente; (iv) sia richiesta dall'Emittente e la revoca venga approvata da tanti soci che rappresentino almeno il 90% dei voti degli azionisti riuniti in assemblea; (v) a seguito di offerta pubblica di acquisto e di scambio dichiaratamente finalizzata al *delisting* dell'Emittente, il soggetto offerente venga a detenere una partecipazione superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente, senza che sia necessaria la preventiva deliberazione degli azionisti.

Nel caso in cui fosse disposta la revoca dalla negoziazione delle Azioni, l'investitore sarebbe titolare di Azioni non negoziate e, pertanto, di difficile liquidabilità.

4.6.5 Rischi connessi al limitato flottante e alla limitata capitalizzazione

Si segnala che la parte flottante del capitale sociale dell'Emittente, calcolata in applicazione delle disposizioni di cui al Regolamento Emittenti EGM, sarà – a seguito della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale - pari al 25,44% circa del capitale sociale dell'Emittente, a seguito del Collocamento.

Tale circostanza comporta, rispetto ai titoli di altri emittenti con flottante più elevato o più elevata capitalizzazione, un maggiore rischio di volatilità del prezzo delle Azioni e maggiori difficoltà di disinvestimento per gli azionisti ai prezzi espressi dal mercato al momento dell'immissione di un eventuale ordine di vendita.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di alta rilevanza.

4.6.6 Rischi connessi ai conflitti di interesse dell'Euronext Growth Advisor e del Global Coordinator

L'Euronext Growth Advisor, che agisce anche come Global Coordinator nell'ambito dell'operazione di Ammissione, potrebbe trovarsi in una situazione di conflitto di interessi con l'Emittente e/o con gli investitori.

Secondo quanto previsto dai contratti stipulati con l'Emittente, ed in conformità alle previsioni regolamentari di riferimento, l'Euronext Growth Advisor percepisce e percepirà compensi dall'Emittente in ragione dei servizi prestati nella sua qualità di Euronext Growth Advisor dell'Emittente.

Alla luce di quanto precede, l'Euronext Growth Advisor si trova in una situazione di potenziale conflitto di interessi in quanto effettuerà il Collocamento e percepirà commissioni e compensi in relazione al predetto ruolo nell'ambito dell'Offerta. L'Euronext Growth Advisor e/o una delle altre società del gruppo cui appartiene, nel normale esercizio delle proprie attività, hanno prestato, prestano o potrebbero in futuro

prestare servizi di *advisory* e *corporate finance*, di *investment banking*, così come ulteriori servizi, a favore dell'Emittente a fronte dei quali hanno percepito, percepiscono o potranno percepire commissioni.

In particolare, l'Emittente è esposto al rischio che sussistano potenziali conflitti di interesse tra EnVent, che ricopre il ruolo di Euronext Growth Advisor e di Global Coordinator per l'ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan delle Azioni, e l'Emittente stesso e/o gli investitori, dal momento che EnVent effettuerà il collocamento delle Azioni oggetto dell'Offerta e percepirà commissioni in relazione ai ruoli assunti nell'ambito dell'Offerta. Inoltre, EnVent in passato ha prestato servizi di *advisory* e potrebbe, in futuro, continuare a prestare servizi di *advisory* in via continuativa e di *equity research* in favore dell'Emittente.

Si segnala infine che EnVent, nella sua qualità di Global Coordinator, si avvale di taluni intermediari che operano quali *settlement agents* per la liquidazione degli impegni relativi agli ordini raccolti presso gli investitori.

4.6.7 Rischi connessi alle particolari caratteristiche dell'investimento in Azioni

L'investimento in Azioni ha, per sua natura, intrinseci profili di rischiosità, tanto per il business dell'Emittente, quanto per la negoziazione delle medesime su Euronext Growth Milan.

L'investimento in Azioni è da considerarsi un investimento destinato ad un investitore esperto, consapevole delle caratteristiche dei mercati finanziari e soprattutto della tipologia di attività dell'Emittente, caratterizzata da particolari rischi di natura imprenditoriale.

Il profilo di rischio di detto investimento, pertanto, non può considerarsi in linea con quello tipico dei risparmiatori orientati a investimenti a basso rischio.

5. INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE

5.1 Denominazione sociale dell'emittente

La denominazione legale dell'Emittente è "Xenia Hôtellerie Solution S.p.A. Società Benefit", in breve "Xenia S.p.A. SB".

5.2 Luogo e numero di registrazione dell'emittente e suo codice identificativo del soggetto giuridico (LEI)

La Società è iscritta nel Registro delle Imprese di Chieti Pescara al numero 01691390692 e nel Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) della Camera di Commercio di Chieti Pescara al numero 102263.

Il Codice LEI dell'Emittente è 815600427B2FB097B873.

5.3 Data di costituzione e durata dell'emittente

La Società è stata costituita in data 22 agosto 1994 in forma di società in accomandita semplice e con la denominazione sociale "Seneca Consulting Marketing e Promotion S.a.s. di Ranieri Ercolino & C.", con atto a rogito del dott. Saverio Messina Notaio in Guardiagrele (CH), rep. n. 31739, racc. n. 9609.

In data 30 luglio 2001 l'Emittente ha mutato la propria forma giuridica in società a responsabilità limitata e assunto la denominazione sociale "Seneca Consulting Marketing & Promotion S.r.l.", in breve "Seneca CM&P S.r.l.".

Successivamente, in data 23 aprile 2003 l'Emittente ha mutato la propria forma giuridica in società per azioni e assunto la denominazione di "Seneca Consulting Marketing & Promotion S.p.A.", in breve "Seneca S.p.A.".

In data 29 maggio 2015, l'Emittente ha modificato la denominazione sociale in "Xenia Hôtellerie Solution S.p.A." e, in data 24 marzo 2021, è diventato società *benefit* e assunto la denominazione di "Xenia Hôtellerie Solution S.p.A. Società Benefit", in breve "Xenia S.p.A. SB".

Per maggiori informazioni in merito ai fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.3, del Documento di Ammissione.

Ai sensi dell'art. 4 dello Statuto, la durata dell'Emittente è fissata sino al 31 dicembre 2100.

5.4 Sede legale e forma giuridica dell'Emittente, legislazione in base alla quale opera, paese di costituzione, indirizzo e numero di telefono della sede sociale

L'Emittente è costituito in forma di società per azioni in Italia e opera in base alla legislazione italiana.

La Società ha la sede legale in Guardiagrele (CH), via Antonio Gramsci 79, numero di telefono 02 89030 e sito *internet* www.xeniahs.com.

6. PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ

6.1 Principali attività

6.1.1 Introduzione

L'Emittente è una *hospitality company* nata all'inizio degli anni Novanta dall'idea imprenditoriale del fondatore Ercolino Ranieri che opera da oltre trent'anni nel settore dell'ospitalità adottando un piano organizzativo e strategico integrato e sinergico mediante tre linee di *business* orizzontali nel settore turistico-alberghiero e, nello specifico: (i) ricerca e organizzazione di servizi alberghieri e alloggiativi in destinazioni nazionali e internazionali per conto di clienti operanti generalmente nel settore del trasporto passeggeri e cargo ("**Accommodation**"); (ii) costituzione di una propria catena alberghiera identificata con il marchio registrato PHI Hotels ("**PHI Hotels**"); e (iii) commercializzazione di strutture alberghiere di terzi attraverso il proprio canale distributivo *B2B* denominato XENIAtobook ("**Distribuzione GDS**").

Fino a maggio 2015 la Società ha svolto anche attività di *business travel* per importanti aziende ed enti nazionali ed internazionali posizionandosi tra le principali società italiane operanti nel settore del *travel management*. Il ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di *business travel* è stato poi ceduto nel 2015 ad una nota multinazionale operante in tale settore e, successivamente a tale data, l'Emittente si è dedicato esclusivamente all'implementazione delle suddette tre linee di *business*.

Alla Data del Documento di Ammissione la Società opera principalmente in Italia con la propria sede legale in Guardiagrele (CH) e la sede secondaria presso la struttura alberghiera PHI Hotel Milano sita in Baranzate (MI), ma è presente anche in Albania, con la filiale di Tirana. L'Emittente impiega n. 165 dipendenti, vanta consolidati rapporti commerciali di lungo corso con clienti altamente fidelizzati nel settore Accommodation e la propria catena alberghiera PHI Hotels è costituita da strutture alberghiere a quattro stelle. La Società, inoltre, è proprietaria della piattaforma tecnologica XENIAtobook attraverso la quale gli alberghi di terzi possono proporre la vendita delle proprie camere a circa seicentomila operatori professionali del turismo nel mondo.

Alla Data del Documento di Ammissione il capitale sociale dell'Emittente è detenuto da PHI S.r.l. (società il cui capitale sociale è interamente di titolarità di Ercolino Ranieri), con una partecipazione pari al 93,5%, e da Ercolino Ranieri, con una partecipazione pari al 6,5%. L'Emittente, a sua volta, detiene una partecipazione in Panfilia Impresa Sociale S.r.l. (45%). Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 7, del Documento di Ammissione.

Sul piano del governo societario, alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente è guidato da un consiglio di amministrazione composto da 8 membri, di cui 3 indipendenti, la cui attività è sottoposta al controllo e alla vigilanza di un collegio sindacale composto da 5 membri (3 sindaci effettivi e 2 sindaci supplenti). L'Emittente ha altresì istituito un organismo di vigilanza composto da 3 membri e un comitato *benefit* composto da 5 membri. La revisione legale dei conti è affidata ad una società di revisione esterna, KPMG S.p.A. Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 11, del Documento di Ammissione.

In data 24 marzo 2021 la Società è diventata società *benefit* e nel marzo 2023 ha ottenuto la certificazione "B-Corp". Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.6, del Documento di Ammissione.

6.1.2 Descrizione delle principali attività dell'Emittente

6.1.2.1 Accommodation

Descrizione dei servizi offerti

In relazione alla linea di *business* Accommodation, i ricavi delle vendite sono passati da Euro 27 milioni dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, a Euro 36 milioni (corrispondenti a circa il 79% dei ricavi di

Xenia), con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e a Euro 18 milioni (corrispondenti a circa il 76% dei ricavi di Xenia) con riferimento al 30 giugno 2023, grazie ad importanti contratti con clienti operanti nei settori del trasporto passeggeri e cargo. Le attività sono gestite da un gruppo di lavoro con elevata competenza tecnica ed efficienza operativa in grado di proporre, in tempi molto ridotti, soluzioni alloggiative coerenti con specifiche esigenze preventivamente comunicate dai clienti quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: destinazioni, distanze da punti di riferimento, categoria, servizi interni delle strutture.

Xenia si occupa di individuare, selezionare e definire in ogni aspetto operativo le soluzioni ricettive e di renderle disponibili ai clienti attraverso diverse modalità, che in alcuni casi prevedono anche l'integrazione dei processi e dei sistemi informatici e informativi, nonché di *reporting* e amministrativi, dei relativi clienti.

Qualità del servizio

La qualità del servizio, sia con riferimento alla sua erogazione da parte di Xenia in favore dei clienti sia con riguardo ai termini di gradimento da parte dei clienti medesimi, è inserita in un processo presieduto da un gruppo di lavoro dedicato (c.d. "customer service"), quale punto di riferimento tanto per la *supply chain* quanto per il cliente. Tale presidio è considerato fondamentale dall'Emittente anche al fine di migliorare costantemente la capacità di Xenia di elaborare soluzioni e proposte "su misura" per i clienti e più vicine alle loro esigenze, grazie alla elevata esperienza maturata nello *scouting* e nell'analisi tecnico-qualitativa.

6.1.2.2 PHI Hotels

Descrizione dei servizi offerti

L'Emittente gestisce una propria catena alberghiera il cui marchio registrato è "PHI Hotels". I ricavi delle vendite sono passati da Euro 5 milioni dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, a Euro 9 milioni (corrispondenti a circa il 20% dei ricavi di Xenia), con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e a Euro 5,4 milioni (corrispondenti a circa il 23% dei ricavi di Xenia) con riferimento al 30 giugno 2023. La linea di *business* PHI Hotels rappresenta la seconda attività dell'Emittente in termini di ricavi. Per quanto riguarda, invece, l'*average daily rate*, è stato pari a Euro 67,7 nel 2021, a Euro 89,2 nel 2022 e a Euro 95,9 nel primo semestre 2023.

Ogni albergo di Xenia è in grado di rispondere alle esigenze di clienti appartenenti a diversi segmenti di *business* e, principalmente, i seguenti: *Leisure*, *Business*, *Bleisure*, cultura, enogastronomia, *Health Travel*.

Il progetto della catena alberghiera risale al 2014 quando la Società ha deciso di capitalizzare la propria esperienza e la conoscenza maturata nella ricerca e selezione di alberghi per la propria clientela e la propria capacità di intercettare la domanda di ospitalità. Dopo una fase di preparazione del progetto e successivamente alla vendita del ramo d'azienda *business travel*, la Società ha avviato operativamente anche la catena alberghiera a settembre 2015 declinando il progetto anche in forma di *brand*, per avviare, poi, operativamente il primo albergo a febbraio 2016.

Al 30 giugno 2023 la catena alberghiera PHI Hotels è composta da un portafoglio di sette *hotel* a quattro stelle localizzati nel centro-nord Italia e con un'ampia offerta di servizi, tra i quali sale congressi, centri benessere, e ristorazione. Alla Data del Documento di Ammissione, il numero di *hotel* si è ridotto a sei, a causa della uscita dal portafoglio del PHI Hotel Alcione di Francavilla al Mare (CH), come di seguito descritto.

Il modello operativo adottato dall'Emittente per questa linea di *business* è c.d. *asset light* e consiste principalmente nell'acquisto (e più raramente nell'affitto) dei rami d'azienda operativi aventi ad oggetto le strutture alberghiere e nella contestuale locazione delle strutture immobiliari. L'eventuale acquisizione degli immobili è valutata dall'Emittente esclusivamente in presenza di condizioni particolari.

Nello specifico:

- (i) la struttura alberghiera PHI Hotel Canalgrande sita in Modena (Emilia-Romagna), acquisita dall'Emittente nel mese di agosto 2018, dispone di n. 67 camere, bar, ristorante, servizi di allestimento per cerimonie ed eventi privati e aziendali, terrazza. Si rivolge principalmente alla clientela *commercial e leisure* e nel 2022 ha generato circa Euro 1,9 milioni di ricavi;
- (ii) la struttura alberghiera PHI Hotel Alcione sita in Francavilla al Mare (CH) (Abruzzo), acquisita dall'Emittente nel mese di febbraio 2016, dispone di n. 44 camere, un centro congressi, una palestra e un centro benessere. La struttura si rivolge principalmente alla clientela *commercial e leisure* e nel 2022 ha generato circa Euro 1,1 milioni di ricavi. Alla Data del Documento di Ammissione tale struttura alberghiera è uscita dal portafoglio di *hotel* gestiti dall'Emittente, per le ragioni di seguito descritte;
- (iii) la struttura alberghiera PHI Hotel Bologna sita in Bologna (Emilia-Romagna), acquisita dall'Emittente nel mese di giugno 2021, dispone di n. 33 camere e di n. 8 appartamenti, un ristorante e una sala lettura. La struttura si rivolge principalmente alla clientela *leisure* e nel 2022 ha generato circa Euro 2,1 milioni di ricavi;
- (iv) la struttura alberghiera PHI Hotel Milano sita in Baranzate (MI) (Lombardia), acquisita dall'Emittente nel mese di febbraio 2019, dispone di n. 65 camere, un *lounge bar*, una sala riunioni e un'area *fitness*. La struttura si rivolge principalmente ad una clientela *commercial* e nel 2022 ha generato circa Euro 1,2 milioni di ricavi;
- (v) la struttura alberghiera PHI Hotel Astoria sita in Susegana (TV) (Veneto), acquisita dall'Emittente nel mese di aprile 2019, dispone di n. 37 camere, una sala riunioni, una palestra, un centro benessere, un bar e un ristorante. La struttura si rivolge principalmente ad una clientela *commercial e leisure* e nel 2022 ha generato circa Euro 0,6 milioni di ricavi;
- (vi) la struttura alberghiera PHI Hotel Emilia sita in Ozzano dell'Emilia (BO) (Emilia-Romagna), acquisita dall'Emittente nel mese di febbraio 2021, dispone di n. 72 camere, servizi di allestimento per cerimonie ed eventi privati e aziendali, un ristorante e una palestra. La struttura si rivolge principalmente ad una clientela *commercial e leisure* e nel 2022 ha generato circa Euro 1,2 milioni di ricavi;
- (vii) la struttura alberghiera PHI Hotel dei Medaglioni sita in Correggio (RE) (Emilia-Romagna), acquisita dall'Emittente nel mese di settembre 2020, dispone di n. 53 di camere, servizi di allestimento per cerimonie ed eventi privati e aziendali, una sala riunioni e un bar. La struttura si rivolge principalmente ad una clientela *commercial e leisure* e nel 2022 ha generato circa Euro 0,8 milioni di ricavi.

Si riporta di seguito una rappresentazione della localizzazione geografica delle strutture alberghiere PHI Hotels sul territorio italiano al 30 giugno 2023.



Si riporta di seguito una *chart* che espone in modalità sinottica il numero di strutture alberghiere a marchio PHI Hotels gestite dall'Emittente al 30 giugno 2023 con l'indicazione delle relative caratteristiche.

Hotel	Location	#Camere	Facilities	Anno di ingresso nel gruppo	Ricavi FY22	Offerta
 PHI HOTEL CANALGRANDE	Modena Emilia-Romagna	★★★★★ #67	<ul style="list-style-type: none"> • Bar e Ristorante • Banchettistica • Terrazza 	2018	€1,9m	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Commercial ➤ Leisure
 PHI HOTEL ALCIONE	Francavilla al Mare (CH) Abruzzo	★★★★★ #44	<ul style="list-style-type: none"> • Centro Congressi • Palestra • Centro benessere/SPA 	2016	€1,1m	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Commercial ➤ Leisure
 PHI HOTEL BOLOGNA AL CAPELLLO ROSSO	Bologna Emilia-Romagna	★★★★★ #33 e #8 appartamenti	<ul style="list-style-type: none"> • Ristorante • Sala lettura 	2021	€2,1m	Leisure
 PHI HOTEL MILANO	Baranzate (MI) Lombardia	★★★★★ #65	<ul style="list-style-type: none"> • Lounge bar • Sala Meeting • Area Fitness 	2019	€1,3m	Commercial
 PHI HOTEL ASTORIA	Susegana (TV) Veneto	★★★★★ #37	<ul style="list-style-type: none"> • Sala riunioni • Palestra • Centro benessere • Bar e Ristorante 	2019	€0,6m	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Commercial ➤ Leisure
 PHI HOTEL EMILIA	Ozzano dell'Emilia Emilia-Romagna	★★★★★ #72	<ul style="list-style-type: none"> • Banchettistica • Ristorante • Palestra 	2021	€1,2m	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Commercial ➤ Leisure
 PHI HOTEL DEI MEDAGLIONI	Correggio (RE) Emilia-Romagna	★★★★★ #53	<ul style="list-style-type: none"> • Banchettistica • Sala riunioni • Bar 	2020	€0,8m	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Commercial ➤ Leisure
Totale		#371 camere e #8 appartamenti		Totale	€9,0m	

Alla Data del Documento di Ammissione, considerando (i) il mancato avveramento di talune condizioni sospensive previste nel contratto di affitto di ramo d'azienda sottoscritto tra l'Emittente e la proprietà della

struttura alberghiera PHI Hotel Alcione sita in Francavilla al Mare (CH), (ii) l'esito delle trattative finalizzate alla rinegoziazione degli accordi contrattuali e delle relative condizioni economiche e (iii) il sopravvenuto orientamento - emerso nel corso dei negoziati - della proprietà a modificare la destinazione d'uso dell'immobile in cui è effettuata l'attività alberghiera, l'Emittente e la proprietà hanno concordato di provvedere alla riconsegna da parte dell'Emittente del ramo di azienda (intervenuta in data 1 ottobre 2023) e non procedere nelle trattative finalizzate alla sottoscrizione di nuovi accordi riservandosi tuttavia, in futuro, eventuali valutazioni per nuove ipotesi contrattuali ove i progetti di modifica di destinazione d'uso non dovessero realizzarsi.

Qualità del servizio

L'area di *customer & quality* dell'Emittente garantisce un'assistenza di qualità agli ospiti delle strutture gestite dall'Emittente, occupandosi di:

- (i) monitorare costantemente la qualità dei servizi attraverso l'analisi delle recensioni fornite, l'osservazione diretta, la revisione e l'analisi dei dati;
- (ii) pianificare e implementare azioni e attività di miglioramento;
- (iii) risolvere e gestire i reclami degli ospiti per garantire la loro soddisfazione completando la gestione dei reclami o delle segnalazioni o recensioni entro 48 ore.

6.1.2.3 Distribuzione GDS

Descrizione dei servizi offerti

L'Emittente è attivo nella Distribuzione GDS, i cui ricavi delle vendite sono passati da Euro 245 mila dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, a Euro 499 mila (corrispondenti a circa l'1% dei ricavi di Xenia), con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e a Euro 337 mila (corrispondenti a circa l'1% dei ricavi di Xenia) con riferimento al 30 giugno 2023. La linea di *business* Distribuzione GDS rappresenta la terza attività dell'Emittente in termini di ricavi.

Xenia eroga servizi di piattaforma per la vendita di camere di alberghi terzi, attraverso il proprio canale distributivo XENIAtoBOOK. Tale servizio consente alle strutture alberghiere terze - clienti della piattaforma - di poter proporre la vendita delle proprie camere a oltre seicentomila operatori professionali del turismo con operatività globale (ad esempio, le agenzie di viaggio). Il sistema offre la possibilità per i clienti della distribuzione di incrementare le vendite in tutto il mondo in alternativa ai canali online *B2C*. Inoltre, consente agli *hotel* collegati di migliorare l'indirizzamento della vendita su specifici segmenti di clienti.

Il modello di *business* è incentrato sulla tecnologia Global Distribution System ("**GDS**"), di fatto uno degli strumenti principali per la ricerca e selezione delle soluzioni di viaggio da parte degli operatori professionali del turismo, in taluni segmenti (ad esempio nel *business travel*) integrato anche in modelli del tipo *self booking tools*.

Qualità del servizio

La qualità del servizio per la linea di *business* Distribuzione GDS ha caratteristiche più specificamente tecniche, configurandosi di fatto come un'assistenza agli utilizzatori del prodotto (*hotel* o agenzie di viaggio collegate). In modalità *helpdesk*, Xenia offre assistenza ai propri clienti attraverso un gruppo dedicato che fornisce servizi di assistenza consistenti nella specifica e immediata gestione delle eventuali richieste di natura tecnica, la cui casistica è sostanzialmente trascurabile per numero e rilevanza.

6.1.2.4 La catena del valore dell'Emittente

La catena del valore di Xenia si fonda sulle seguenti cinque attività principali, alle quali si aggiungono anche attività di supporto che permettono alla Società di operare in modo flessibile e sinergico:

- (a) definizione dei prodotti alberghieri: pianificazione delle offerte e definizione delle tariffe da

applicare ai clienti, sia per la linea di *business* Accommodation sia per la linea di *business* PHI Hotels, in base alle dinamiche di mercato e alle esigenze specifiche dei clienti, sia *B2B* sia *B2C*;

- (b) marketing and business development: per ogni linea di *business*, l'Emittente realizza specifiche attività di *marketing*, comunicazione e sviluppo al fine di individuare o sollecitare opportunità integrate di *business*. In particolare:
- (i) con riferimento all'Accommodation: tale attività è realizzata attraverso specifici eventi fieristici sia nazionali sia internazionali dedicati a operatori professionali del settore, ai quali la Società partecipa con l'obiettivo di acquisire notorietà e fare *scouting* di potenziali nuovi clienti;
 - (ii) con riferimento ai PHI Hotels: la ricerca, l'identificazione e la selezione di nuove strutture alberghiere per la catena PHI Hotels rappresenta un insieme di attività svolte attraverso più canali, diretti ed indiretti. In primo luogo, la Società ha un ufficio interno dedicato allo *scouting* che si occupa di instaurare contatti con gli alberghi "target". In secondo luogo, l'Emittente ha rapporti con intermediari (quali agenzie immobiliari) o società del settore che, per conto di proprietari di hotel, sottopongono all'Emittente medesimo eventuali opportunità. Inoltre, l'Emittente segnala informazioni acquisite nello svolgimento di altre attività a chi si occupa dello *scouting* per avviare nuovi contatti. Infine, il marchio PHI Hotels è anche motivo di interesse da parte di alcuni alberghi "target" che, pertanto, propongono loro stessi all'Emittente di avviare trattative. Il *network* della Società consente anche di avere alcune segnalazioni da parte di interlocutori di settori diversi dal turismo.
 - (iii) con riferimento alla Distribuzione GDS: il portafoglio clienti è sviluppato attraverso attività promozionali della Società o su sollecitazione spontanea da parte dei potenziali nuovi clienti.

La promozione e le vendite dei servizi dell'Emittente sono organizzate attraverso un'azione commerciale coordinata che coinvolge la funzione vendite, *marketing* e prodotto e le attività operative. I servizi vengono promossi sui rispettivi *target market* attraverso formule digitali e, in taluni casi, con iniziative pubblicitarie o redazionali a mezzo dei media di settore. La partecipazione a riunioni, eventi e fiere supporta la promozione e le iniziative di *marketing*. L'area vendite, attraverso la propria attività di contatto, crea occasioni di incontro e presentazione per proporre i servizi o per accreditarsi in caso di *tender* o selezioni da parte dei potenziali nuovi clienti chiave.

Il mercato principale dell'Emittente è nel segmento B2B del settore ospitalità. In quest'ottica le attività più frequenti di promozione, comunicazione e vendita sono organizzate in ambiti di *networking* specializzato.

- (c) innovazione tecnologica: per ogni linea di *business*, attraverso l'aggregazione di soluzioni di terze parti in un modello o un sistema tecnologico innovativo, la Società investe in digitalizzazione e costante rinnovamento tecnologico, con particolare riguardo a:
- (i) digitalizzazione degli strumenti operativi, attraverso la realizzazione di modelli di *benchmark*: (a) per monitorare la dinamica dei prezzi di mercato dei servizi acquistati o da proporre in vendita; e (b) per elaborare e analizzare gli elementi qualitativi raccolti dai clienti attraverso le *survey* volte a misurare il gradimento e la soddisfazione per i servizi erogati;
 - (ii) attività continuativa di ricerca e sviluppo per offrire soluzioni innovative che consentano una risposta sempre più efficiente ed efficace rispetto alle esigenze dei clienti e l'implementazione di nuovi processi.
- (d) assistenza clienti: l'Emittente è particolarmente attento alle esigenze dei propri clienti attraverso i servizi di *customer & quality*. In particolare, l'Emittente fornisce:
- (i) con riferimento all'Accommodation: supporto e *customer care* dei clienti attraverso il monitoraggio e l'analisi dei risultati delle *survey* e degli *audit* condotti dai clienti stessi sui

fruttori dei servizi;

- (ii) con riferimento ai PHI Hotels: tracciamento delle recensioni sui servizi offerti dagli alberghi PHI Hotels espresse dai clienti *B2C*, rilevabili sia su canali interni sia esterni. In particolare, l'Emittente prende in considerazione le recensioni presenti sulle più note piattaforme disponibili *online* le quali, attraverso sistemi di voto numerico o in forma grafica, rendono pubblico il gradimento singolo e complessivo nei confronti della struttura. Il servizio *customer* dell'Emittente monitora ed elabora gli andamenti anche in modo cumulativo con i sistemi di rilevazione interna (le recensioni rilasciate direttamente in albergo) al fine di fornire all'ufficio prodotto e alle direzioni degli alberghi importanti informazioni sulle aree di miglioramento e punti di forza;
 - (iii) con riferimento alla Distribuzione GDS: assistenza tecnica specifica, in logica *helpdesk*, per gli alberghi clienti.
- (e) ESG e sostenibilità: l'impegno dell'Emittente consiste nella promozione di servizi e nella gestione del *business* in ottica di sostenibilità, anche al fine di raggiungere una crescente domanda internazionale, sempre più attenta alle tematiche ESG e favorevolmente orientata verso imprese socialmente responsabili.

6.1.3 Innovazione tecnologica

Lo sviluppo e l'implementazione di soluzioni tecnologiche innovative riguarda tutte le linee di *business* dell'Emittente ed è realizzato con il coinvolgimento di gruppi di progetto dedicati.

Gli obiettivi tecnologici rispondono a *input* di tipo *inbound* oppure *outbound*, come di seguito dettagliato:

(a) gli obiettivi elaborati a seguito di sollecitazioni *inbound* riguardano prevalentemente adeguamenti a nuovi processi, esigenze di mercato o tecnologie oppure a possibilità di efficientare modelli tecnologici esistenti; (b) gli obiettivi derivanti da sollecitazioni di tipo *outbound* attengono ad iniziative correlate a piani più strategici dell'Emittente, attraverso i quali si intende conseguire un vantaggio competitivo anche mediante applicativi tecnologici.

In tutti i casi i fornitori di servizi tecnologici o di soluzioni già presenti sul mercato sono scelti dall'Emittente ad esito di un approfondito processo di selezione basato su *test*, capacità di assistenza post-vendita, tipologia di linguaggio informatico applicato, e così via.

6.1.4 Principali clienti e fornitori

6.1.4.1 Clienti

I clienti dei servizi di Accommodation e Distribuzione GDS dell'Emittente sono *B2B* mentre per PHI Hotels possono essere sia *B2C* che *B2B*.

Clientela *B2B*

Accommodation

Nell'ambito della linea di *business* Accommodation, alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente ha rapporti commerciali con clienti acquisiti a seguito di elaborate ricerche e articolate attività preliminari, nel corso delle quali sono progettati e organizzati i servizi, definite le procedure operative e predisposte le soluzioni alloggiative di riferimento. Alcuni clienti sono italiani, altri appartengono a gruppi internazionali di primaria importanza, operano prevalentemente nel settore dei trasporti di persone e cargo (e settori collegati) ed hanno rapporti con la Società regolati da contratti di servizio e da *partnership* consolidate da lungo tempo. Nel 2022 i clienti *B2B* erano pari a n. 7, mentre al 30 giugno 2023 erano pari a n. 5.

Con riferimento alla concentrazione della clientela dell'Emittente si segnala che al 30 giugno 2023 i ricavi delle vendite dell'Emittente riferiti al primo cliente, ai primi due clienti e ai primi cinque clienti nell'ambito della linea di *business* Accommodation rappresentavano, rispettivamente, l'81%, il 93% e il

100% del totale dei ricavi generati in tale linea di *business* (al 31 dicembre 2022 rappresentavano, rispettivamente, l'83%, il 93% e quasi il 100%) e, rispettivamente, il 61%, il 70% e il 76% del totale dei ricavi generati complessivamente da Xenia (al 31 dicembre 2022 rappresentavano, rispettivamente, il 65%, il 74% e il 79%).

Alla Data del Documento di Ammissione, i clienti della linea di *business* Accommodation sono aumentati di due unità, con l'ingresso nel portafoglio clienti di due società appartenenti a primari gruppi internazionali.

Distribuzione GDS

Con riferimento alla linea di *business* Distribuzione GDS, alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente ha rapporti commerciali con oltre 1.200 alberghi clienti localizzati prevalentemente in Italia. Si tratta generalmente di strutture ricettive di medie dimensioni. Nel 2022 il numero di camere intermedie è stato pari ad oltre 30.000 unità con un ricavo medio per camera pari a Euro 15,2.

Clientela B2C e B2B

Nell'ambito della linea di *business* PHI Hotels, alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente gestisce sei strutture alberghiere a quattro stelle. La clientela è composta da coloro che viaggiano per lavoro, per turismo o per ragioni diverse come *sport*, cultura, enogastronomia, *health travel* e congressi. Si precisa che, per convenzione, i clienti delle strutture alberghiere appartengono al segmento *B2C* anche quando sono in viaggio per conto di aziende o per la partecipazione a congressi. Al riguardo, si segnala che al 31 dicembre 2022 la Società ha stretto accordi con circa 300 clienti appartenenti al segmento *B2B*. Al 30 giugno 2023, gli accordi con i clienti appartenenti al segmento *B2B* sono 318.

6.1.4.2 Fornitori

In considerazione della natura dell'attività svolta dall'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione lo stesso presenta una base fornitori particolarmente frammentata; i primi dieci fornitori, considerati in termini di valore approvigionato, sono principalmente alberghi per servizi di pernottamento in relazione alle attività di Accommodation.

6.1.5 Nuovi prodotti e/o servizi

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha introdotto nuovi prodotti e/o servizi significativi né ha reso pubblico lo sviluppo di nuovi prodotti e/o servizi.

6.1.6 Il percorso ESG dell'Emittente: Società Benefit e Certificazione "B-Corp"

6.1.6.1 Società Benefit

L'Emittente, formalizzando una propensione alla sostenibilità che ne caratterizza da sempre la gestione del *business*, nella scelta di esistere con una dualità di scopo ha portato avanti i progetti di un percorso che l'ha visto declinare l'impegno per un impatto positivo sull'ambiente, sulla società civile e verso la generazione di un valore condiviso per tutti i portatori di interesse.

Coerentemente con la propria inclinazione, pertanto, nel marzo 2021 l'Emittente è diventato società *benefit*, decidendo di distinguersi come una società che opera in maniera responsabile, sostenibile e trasparente, coniugando il perseguimento del profitto con quello delle finalità di beneficio comune, nel rispetto delle seguenti previsioni statutarie poste a tal fine nell'oggetto sociale:

- la Società persegue finalità di beneficio comune operando in modo responsabile, sostenibile e trasparente, nei confronti di persone, comunità, territori e ambiente, beni ed attività culturali e sociali, enti e associazioni ed altri portatori di interesse, come disposto dall'art. 1 co. 376-384, L. 28 dicembre 2015, n. 208;

- la Società persegue finalità di beneficio comune i cui scopi sono - in particolare - l'accoglienza, l'ospitalità, la scolarizzazione, le cure sanitarie e l'assistenza rivolte agli indigenti, alle persone in difficoltà, ai disabili, agli anziani, agli emarginati e a chiunque si trovi in condizioni di povertà.

Ciò posto, nell'ambito della propria attività l'Emittente pone alla base di ogni scelta strategica i seguenti valori:

- il rispetto di ogni persona e della sua dignità, attraverso il riconoscimento dell'unicità di ognuno e di ogni espressione riguardante la persona, il suo aspetto o le sue scelte (etnia, sesso, identità di genere, orientamento sessuale, età, classe sociale, abilità o attributi fisici, credo e valori etici, nazionalità, posizione politica, ecc.);
- la tutela della diversità e l'inclusione;
- l'applicazione del principio di solidarietà ovunque sia possibile;
- la promozione dell'istruzione e la sua conferma a valore universale e irrinunciabile;
- la responsabilità sociale dell'impresa, per la creazione di una prosperità durevole e condivisa per la società.

Il modello di *business* adottato dall'Emittente, pertanto, è improntato su principi etici e sul rispetto di valori umani imprescindibili, a fondamento anche del rapporto con i terzi, in una rete di contatti affini in termini di sensibilità verso tali tematiche, nonché nella cooperazione con l'Ente Morale Cottolengo Piccola Casa della Divina Provvidenza, con cui ha costituito nel 2021 Panfilia Impresa Sociale S.r.l.

La Società pubblica dal 2021 il proprio bilancio di sostenibilità che sottopone volontariamente al vaglio da parte di società di servizi di consulenza di primario *standing*.

6.1.6.2 Relazione di impatto 2022

La relazione di impatto 2022, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 30 marzo 2023, illustra le iniziative e i progetti realizzati in via continuativa rispetto al 2021 ovvero nel periodo compreso dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022, e i principali risultati ottenuti in termini di gestione ambientale, delle risorse umane e dei fornitori, nonché delle finalità di beneficio comune. Queste attività permettono all'Emittente di contribuire e partecipare attivamente al benessere della comunità con un *business* orientato ai principi etici, di trasparenza e di prevenzione alla corruzione e condotto nell'irrinunciabile rispetto dei valori della dignità dell'uomo. L'attenzione dell'Emittente per il bene comune guida la propria attività in tutte le fasi del processo produttivo, a partire dai fornitori e per finire ai collaboratori e ai clienti. La relazione di impatto, pertanto, costituisce anche un'importante opportunità per l'Emittente di rappresentare, come effetto del proprio impegno, non soltanto le *performance* aziendali, ma anche il grado di raggiungimento degli obiettivi stabiliti relativi alle finalità di beneficio comune fissate.

La relazione di impatto è stata predisposta sulla base di due metodologie: (i) le metodologie e i principi previsti dai GRI (*Global Reporting Initiative*), che costituiscono ad oggi lo *standard* più diffuso e riconosciuto a livello internazionale in materia di rendicontazione di informazioni di carattere non finanziario; (ii) la metodologia SROI (*Social Return On Investment*), che permette all'Emittente di rendicontare i benefici e gli impatti concreti che i destinatari delle iniziative realizzate hanno ricevuto.

Dal punto di vista della sostenibilità ambientale, l'Emittente effettua costantemente degli investimenti per raggiungere una gestione delle risorse, principalmente energetiche e idriche, che sia sostenibile nel lungo periodo, nonché per tutelare la biodiversità. In particolare, l'Emittente ha definito uno specifico piano di efficientamento energetico per le strutture alberghiere della linea di *business* PHI Hotels denominato "Progetto 15-20-24", che prevede la riduzione del 15% del consumo di acqua e del 20% del consumo di energia elettrica e gas entro il 2024.

La strategia dell'Emittente è orientata anche verso lo sviluppo di un modello di *business* che porti a

qualificare progressivamente l'intera rete di fornitori e collaboratori. Xenia, infatti, si impegna a effettuare scelte che promuovano le imprese del territorio, i fornitori più virtuosi che si conformano agli *standard* internazionali in materia di sostenibilità (SA8000, ISO:30415, ISO:14001, ISO:45001, ecc.), nonché le modalità di acquisto orientate alla riduzione degli sprechi e alla tutela degli aspetti sociali.

Infine, in linea con le previsioni statutarie, l'Emittente è impegnata a rispettare un piano di gestione del beneficio comune, redatto per la rappresentazione trasparente degli obiettivi da raggiungere, delle modalità, delle tempistiche, dei principali indicatori quali-quantitativi dei risultati conseguiti (c.d. *KPI*) e dell'effetto atteso. Gli obiettivi di beneficio comune che l'Emittente si impegna a perseguire, in particolare, sono riconducibili a tre categorie:

- **Accoglienza:** di persone anziane, bisognose, indigenti, portatrici di disabilità e persone sole in genere. Attraverso diverse iniziative, tra cui donazioni a Caritas locali e l'organizzazione di momenti di convivialità anche presso le proprie strutture, nel 2022 l'Emittente è riuscito a includere nelle proprie attività solidali una platea sempre più ampia di *stakeholders*.
- **Assistenza sanitaria:** l'attenzione dell'Emittente è rivolta al soddisfacimento dei bisogni di salute delle categorie più deboli della società. Nel corso nell'esercizio 2022 sono state promosse diverse iniziative, come donazioni a strutture sanitarie pubbliche e private per l'erogazione di prestazioni mediche, assistenziali e di supporto psicologico.
- **Scolarizzazione:** la sensibilità dell'Emittente per coloro che si trovano in una condizione di povertà educativa si manifesta attraverso il sostegno a diverse attività formative, ma soprattutto nella collaborazione con l'Ente Morale Cottolengo Piccola Casa della Divina Provvidenza, attraverso le cui strutture è offerta a bambini e ragazzi delle famiglie meno abbienti e in situazioni di marginalità la possibilità di una formazione educativa e didattica di elevata qualità e innovativa, in un cammino rispettoso delle diversità e delle fragilità, anche attraverso la realizzazione di attività extra-didattiche a elevato impatto sociale.

In linea con il proprio oggetto sociale e con le disposizioni previste per lo *status* di società benefit, le finalità di beneficio comune dell'Emittente ricoprono un ruolo di primaria importanza anche nel 2023, con un indirizzo che resta confermato – principalmente ma non unicamente - nei termini di supporto alle attività solidali dell'Ente Morale Cottolengo Piccola Casa Della Divina Provvidenza e a raggiungimento degli obiettivi pianificati.

6.1.6.3 Certificazione “B-Corp”

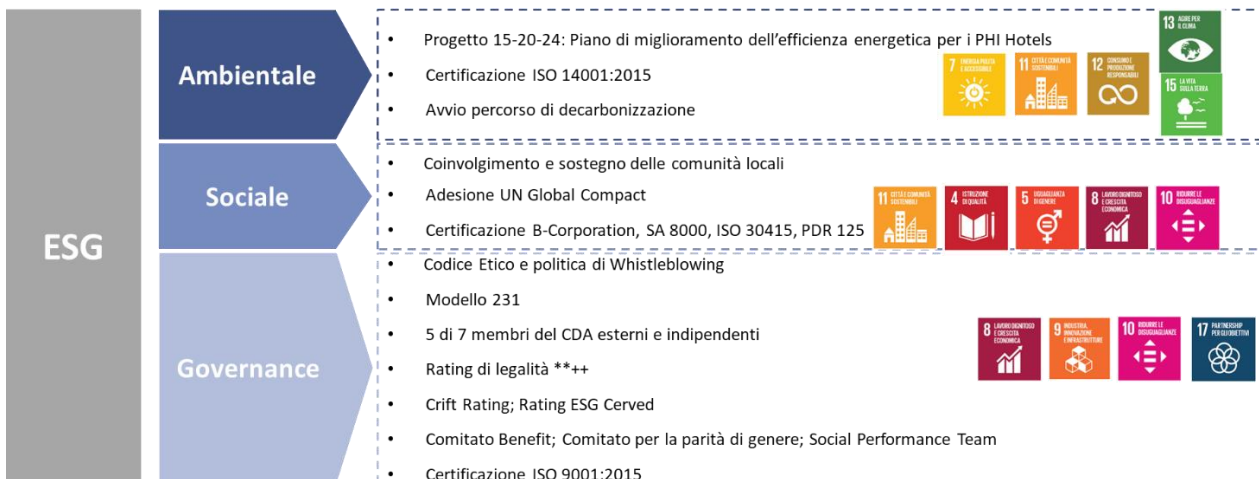
Nel marzo 2023 l'Emittente ha ottenuto – a seguito di un rigoroso *audit* condotto dall'ente *non-profit* statunitense B Lab - la certificazione “B-Corp”, a riconoscimento degli alti *standard* di *performance* sociale e ambientale, responsabilità e trasparenza verificati. Xenia è tra le circa 6.700 aziende nel mondo (2.600 in Europa, incluso il Regno Unito) ad essere identificata con tale certificazione internazionale.

Il punteggio è assegnato in relazione alla misurazione delle *performance* e degli *standard* raggiunti dalle aziende in ambito sociale e ambientale, identificando quelle aziende che si impegnano a rispettare determinati *standard* e operano in modo tale da ottimizzare il loro impatto positivo verso i loro dipendenti, le comunità nelle quali operano e l'ambiente.

L'Emittente ha conseguito la certificazione “B-Corp” con un punteggio di 89,1 su 200 (determinato attraverso il c.d. “B Impact Assessment”, uno *standard* certificato da terza parte che rendiconta l'impatto generato ponendo un punteggio minimo di 80,0), collocandosi al di sopra del punteggio mediano per le aziende ordinarie che si attesta a 50,9.

6.1.6.4 Iniziative ESG dell'Emittente

L'Emittente ha posto attenzione nel passato e intende implementare in futuro una serie di azioni in ambito ambientale, sociale e *governance* (c.d. ESG) per creare un valore condiviso per tutti gli *stakeholder*, come indicato, con riferimento alle iniziative già intraprese, nella grafica di seguito riportata:



6.1.7 Fattori chiave della Società

L'esperienza trentennale nel settore alberghiero e nei servizi per l'Accommodation, il modello di *business* integrato con la propria catena alberghiera e la tecnologia distributiva, unitamente alla sensibilità e attenzione ai temi ESG, costituiscono i principali fattori chiave di successo dell'Emittente.

Inoltre, a giudizio dell'Emittente, costituiscono fattori chiave di successo che connotano la sua posizione competitiva attuale e il suo potenziale di crescita anche: (a) la propria struttura organizzativa, in grado di ingegnerizzare procedure operative e di integrarle con contenuti costruiti su misura per ogni specifico cliente; (b) la disponibilità di un quantitativo significativo di informazioni nel settore dell'ospitalità derivanti dalle attività svolte in ambito *B2B* e *B2C*; (c) la presenza di un gruppo professionale ed esperto con capacità di *training* e formazione continua orientata anche al rinnovo delle professionalità e delle figure chiave; (d) la gestione diretta di una propria catena alberghiera.

6.1.7.1 Descrizione dei punti di forza dell'Emittente

A giudizio del *management team*, l'Emittente può vantare i seguenti principali punti di forza:

- esperienza trentennale e focalizzata nella fornitura di servizi alberghieri con uno consolidato *know-how* nella progettazione, organizzazione e gestione dei servizi ricettivi a favore di clienti *B2B* dell'Accommodation;
- attenzione verso i temi ESG e l'impegno a creare valore per la comunità e gli *stakeholder*, formalizzato mediante la trasformazione in società *benefit* e l'ottenimento della certificazione "B-Corp";
- Xenia è uno dei principali operatori nel settore Accommodation *B2B* in Italia;
- management team* con significativa esperienza di settore;
- posizionamento distintivo grazie ad un portafoglio diversificato con sei strutture alberghiere;
- organizzazione in tre linee di *business* che ha consentito all'Emittente di essere resiliente anche in situazioni di discontinuità e criticità del mercato e che consente di cogliere opportunità di *cross-selling*.

6.1.7.2 Descrizione delle opportunità di mercato dell'Emittente

A giudizio del *management team*, l'Emittente può beneficiare delle seguenti opportunità di mercato:

- forte crescita ed espansione del turismo esperienziale, eco-sostenibile ed enogastronomico nel territorio italiano;

- (ii) significativa ripresa del turismo in Italia post-pandemia e numerosi incentivi programmati da parte del Governo finalizzati a rilanciare completamente il settore;
- (iii) crescita del turismo *bleisure*;
- (iv) consistente incremento dei viaggi domestici e, soprattutto internazionali, anche verso destinazioni che in passato erano considerate secondarie;
- (v) digitalizzazione dei servizi offerti agli ospiti per efficientare procedure tecniche e liberare risorse per la gestione relazionale dell'ospitalità.

6.2 Principali mercati e posizionamento competitivo

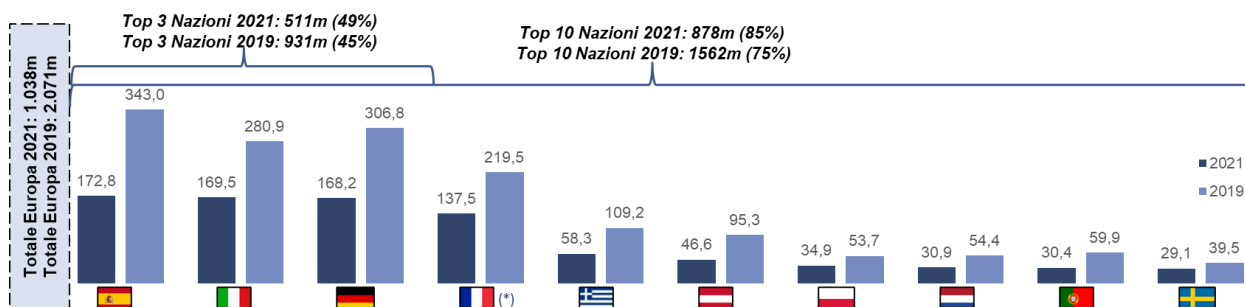
6.2.1 Principali mercati

Il principale mercato di riferimento dell'Emittente è il mercato italiano dell'ospitalità, nel quale opera da oltre trent'anni attraverso l'esercizio dei suoi tre *business* integrati: Accommodation, PHI Hotels e Distribuzione GDS.

La ripartizione dei ricavi di Xenia per area geografica, relativi al 2022, conferma come il flusso di ricavi ad oggi derivi quasi esclusivamente da clienti italiani (quasi il 100% del totale).

In Italia, la domanda di ospitalità da parte del mercato interno e di quello internazionale negli ultimi anni ha registrato una crescita, sebbene mitigata dalla flessione legata al periodo Covid. Il Paese è al secondo posto nel 2021 in Europa per numero di presenze alberghiere dopo la Spagna.

Turismo in Europa: top 10 Paesi per presenze (***) in hotel – 2019, 2021, milioni



Fonti: Eurostat

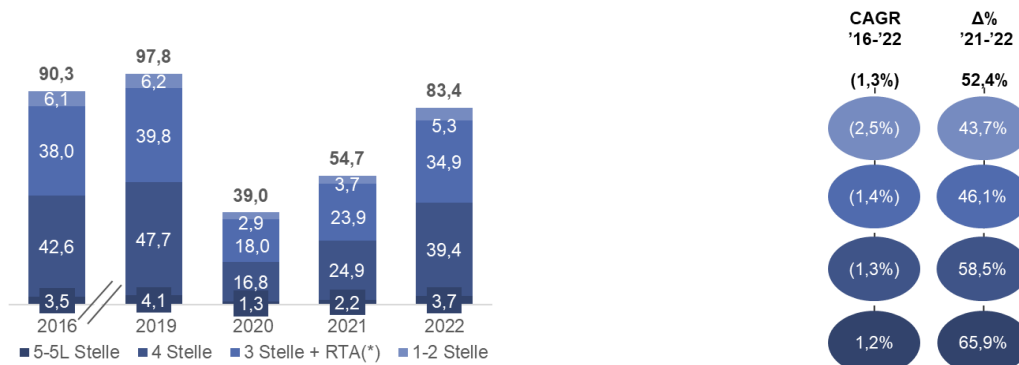
Note: (*) Dati stimati, (**) Numero di notti trascorse dai clienti negli esercizi ricettivi

Il turismo, con pernottamento in *hotel*, in Italia sta progressivamente recuperando quanto perso a causa della pandemia, infatti nel 2022, gli arrivi e le presenze in hotel sono cresciuti di circa il 50% rispetto ai numeri registrati nel 2021.

La ripresa si è concentrata principalmente nel primo semestre dell'anno 2022, quando il decadere delle restrizioni alla mobilità dovute alla pandemia, ha contribuito all'aumento dei flussi turistici. La ripresa del settore alberghiero è stata trainata dalla crescita delle vacanze brevi (1-3 pernottamenti) e dall'aumento degli spostamenti per partecipare a congressi, convegni e seminari e dei viaggi per riunioni d'affari.

Secondo i dati dell'ISTAT, nel primo quadrimestre del 2023 (gennaio-aprile) si sta superando il 2022, con circa il 25% di arrivi e presenze in alberghi e strutture simili in più rispetto allo stesso periodo.

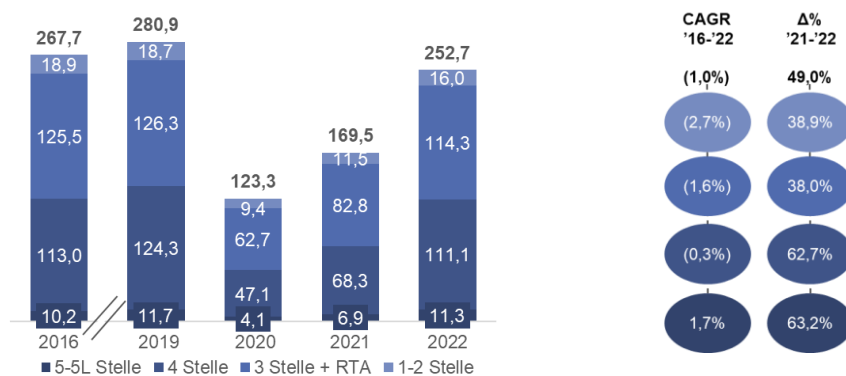
Turismo in Italia: arrivi per categoria di hotel – 2016, 2019-2022, milioni



Fonti: Istat

Note: (*) RTA: residenze turistico-alberghiere

Turismo in Italia: presenze per categoria di hotel – 2016, 2019-2022, milioni



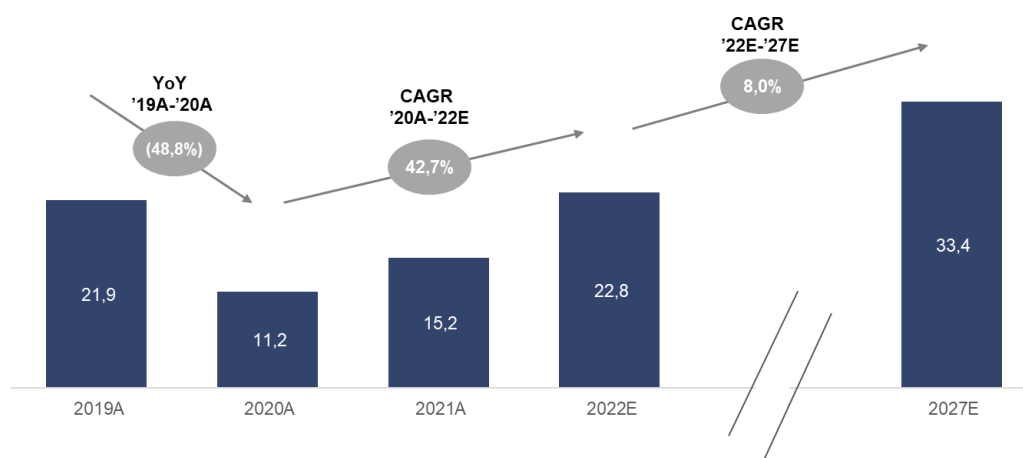
Fonti: Istat

Note: (*) RTA: residenze turistico-alberghiere

Secondo quanto riportato da Cerved in relazione all'andamento dei fatturati degli alberghi italiani, dopo la significativa decrescita dovuta alla pandemia, pari a -48,8% (YoY 2019A-2020A), il fatturato degli hotel in Italia è cresciuto ad un CAGR 2020A-2022E pari al 42,7%, portando il valore di fatturato del 2022 ai livelli pre-pandemia del 2019.

Nei prossimi 5 anni, le aspettative sull'evoluzione del mercato sono positive, con una crescita del fatturato attesa pari ad un CAGR 2022E-2027E di +8,0%, con un incremento atteso di €10,6 miliardi.

Settore alberghiero in Italia: fatturato – 2019-2022, 2027, € miliardi



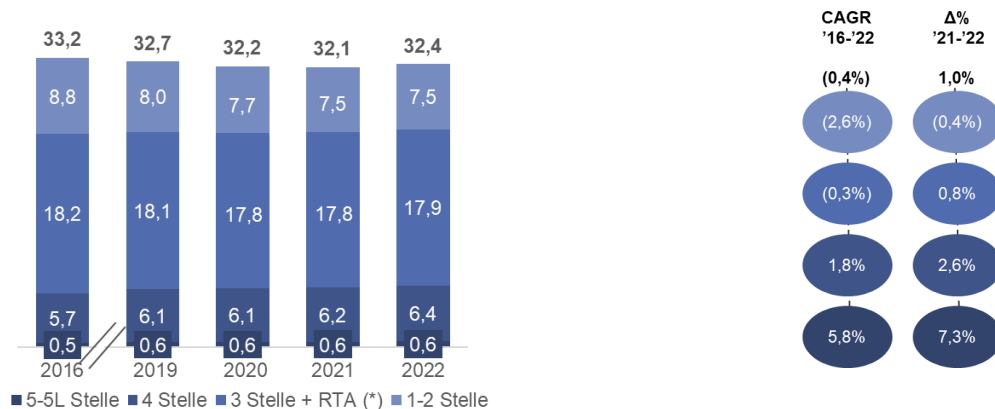
Fonti: Elaborazione su dati Cerved ed Euromonitor

A guidare la significativa ripresa attesa per i prossimi 5 anni, oltre all'*holiday working*, che si conferma un *driver* rilevante per il mercato, contribuiranno la crescita delle misure di sostegno del Governo italiano e in relazione al PNRR, la ripresa degli eventi fieristici in fisico e la crescita della presenza di operatori privati sulle piattaforme *online* di prenotazione.

Le principali tendenze indicano che in futuro la domanda sarà sempre più guidata dalla scelta di soluzioni flessibili, sostenibili e con forti contenuti esperienziali. Restano come sfide di settore la crescente competitività, la carenza di personale qualificato e il processo di consolidamento in corso sul mercato, anche spinto dal *private equity*.

Tra il 2016 ed il 2022 si è assistito ad un costante aumento del livello qualitativo di servizio dell'offerta ricettiva italiana, anche trainato dalle scelte sempre più selettive dei clienti, testimoniato dall'incremento del numero di *hotel* e di letti nei segmenti a quattro e cinque stelle a discapito delle altre categorie.

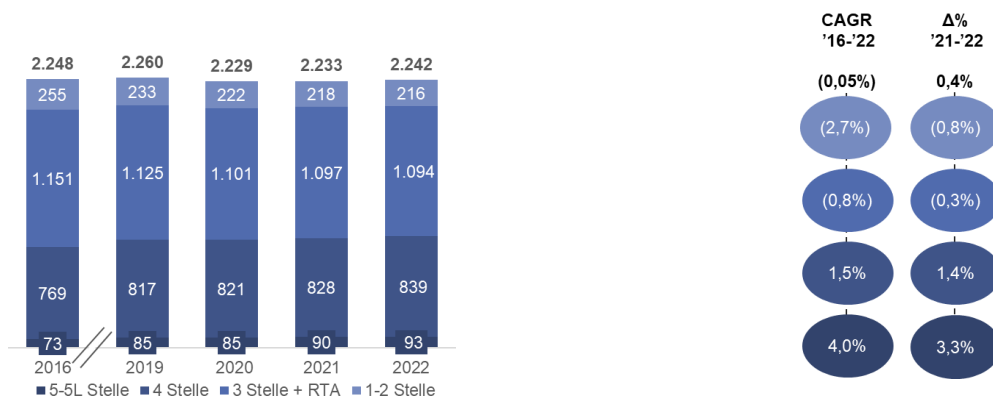
Mercato italiano *hôtellerie*: hotel per categoria – 2016, 2019-2022, migliaia



Fonti: Istat

Note: (*) RTA: residenze turistico-alberghiere

Mercato italiano *hôtellerie*: letti per categoria – 2016, 2019-2022, migliaia



Fonti: Istat

Note: (*) RTA: residenze turistico-alberghiere

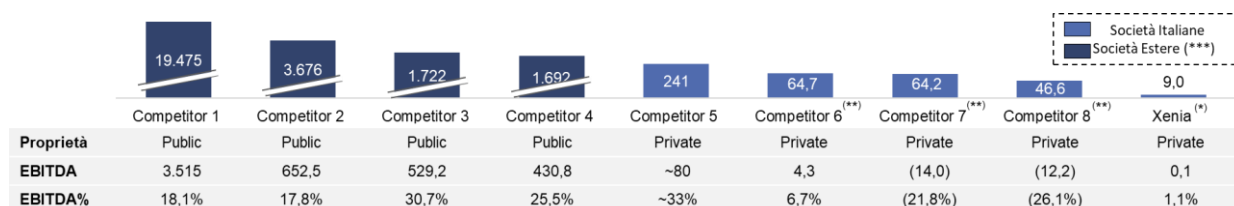
6.2.2 Posizionamento competitivo

Il contesto in cui opera Xenia è particolarmente competitivo: da un lato per l'estrema frammentazione che lo caratterizza, dall'altro per la presenza di una crescente concorrenza che comporta una pressione sui prezzi finali. Il mercato turistico italiano è, infatti, caratterizzato da un elevato numero di operatori, fra loro molto diversificati sia per tipologia di offerte sia per segmento di clientela a cui essi si rivolgono

Per tali mercati i *competitor* principali, nazionali ed internazionali, hanno una presenza organizzata in un settore maturo ma in fase di grandi rinnovamenti nei modelli di *business*.

A livello di *competitor*, Xenia si confronta, in relazione al *business* Phi Hotels, con le grandi catene alberghiere nazionali e internazionali (e.g. Best Western, AccorHotels, NH, Starwood, IHG, etc.) che operano in Italia, mentre per il *business* dell'Accommodation i principali concorrenti sono operatori italiani dell'Accommodation B2B e B2C.

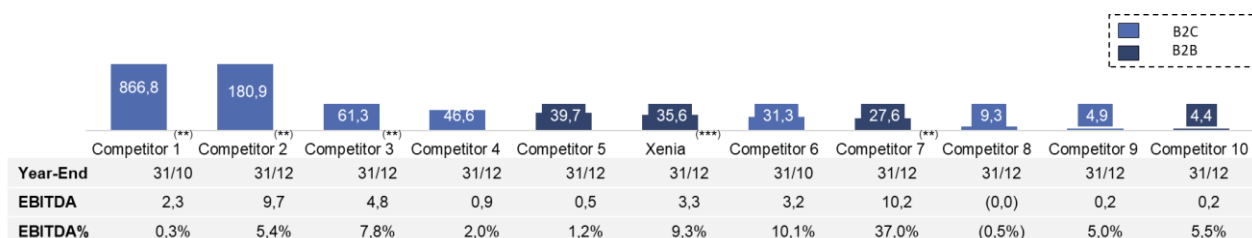
Fatturato delle principali catene operanti in Italia – 2022, € migliaia



Fonti: Orbis, Cerved

Note: (*) Dati relativi a PHI Hotels 2022; EBITDA comprensivo dei costi di struttura riproporzionati sulla base dell'incidenza del fatturato; (**) Dati relativi al FY21; (***) Dati consolidati

Fatturato dei principali tour operator operanti in Italia – 2021, € migliaia



Fonti: Orbis, Cerved

Note: (*) Considerati solo i dati consolidati (se disponibili) relativi al business T.O.; (**) Dati relativi al FY22; (***) Dati relativi a Accommodation 2022. EBITDA comprensivo dei costi di struttura riproporzionati sulla base dell'incidenza del fatturato

All'interno del proprio panorama competitivo l'Emittente si posiziona come un *player* di piccole-medie dimensioni ma che grazie al proprio sistema di servizi integrati, tramite cui è in grado di operare contestualmente lato domanda e lato offerta, si differenzia dai *competitor* per la flessibilità e la modularità del proprio modello di *business*, che le consente di beneficiare una maggiore resilienza.

La Società ha l'obiettivo di migliorare e consolidare il proprio posizionamento competitivo principalmente in Italia, per diventare una delle principali *hospitality company* del settore turistico-alberghiero.

Nello specifico, Xenia intende promuovere la propria *expertise* nell'Accommodation con i servizi già consolidati di Accommodation B2B e come aggregatore di contenuti ricettivi operando sia nella domanda sia nell'offerta di ospitalità. Secondo il *management*, l'integrazione delle linee di *business* Accommodation, PHI Hotels e Distribuzione GDS, in modo sinergico, renderà possibile il consolidamento del progetto di crescita in Europa per il B2B e in Italia per il B2C in modo quasi unico rispetto allo scenario competitivo di riferimento.

6.3 Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente

La Società è stata costituita in data 22 agosto 1994 con atto a rogito del dott. Saverio Messina, Notaio in Guardiagrele (CH) (repertorio n. 31739, raccolta n. 9609), in forma di società in accomandita semplice con l'originaria denominazione di "Seneca Consulting Marketing e Promotion S.a.s. di Ranieri Ercolino & C."

Nel 1996 la Società ha avviato lo sviluppo della divisione *business travel*.

Nel 1998 la Società ha iniziato una collaborazione con il dipartimento di Scienze Statistiche dell'Università di Bologna.

In data 30 luglio 2001 l'Emittente ha mutato la propria forma giuridica in società a responsabilità limitata e assunto la denominazione sociale "Seneca Consulting Marketing & Promotion S.r.l.", in breve "Seneca

CM&P S.r.l.”.

Successivamente, in data 23 aprile 2003 l’Emittente ha mutato la propria forma giuridica in società per azioni e assunto la denominazione di “Seneca Consulting Marketing & Promotion S.p.A.”, in breve “Seneca S.p.A.”.

Nel 2011 la Società ha avviato lo sviluppo della linea di *business* Distribuzione GDS e lanciato sul mercato la piattaforma XENIAtOBOOK.

Negli anni 2013 e 2014 sono state costituite le società Thot S.r.l., attiva nelle analisi consuntive e predittive nel settore *travel*, Xenia Balkan Sh.p.k. e la filiale Xenia Balkan Services. Tali società non sono partecipate da Xenia ma appartengono al gruppo facente capo a PHI S.r.l. e svolgono attività sia per il gruppo sia per terzi.

In data 29 maggio 2015 l’Emittente ha modificato la denominazione sociale in “Xenia Hôtellerie Solution S.p.A.” e nello stesso anno ha (i) ceduto la divisione *business travel* ad una nota multinazionale operante in tale settore, avendo deciso di concentrarsi nelle attività riguardanti il settore *hospitality*, (ii) aperto la filiale commerciale Xenia International Ltd nel Regno Unito e (iii) creato il marchio PHI Hotels dedicato alla gestione alberghiera.

Nel biennio 2019-2020 la Società arriva ad avere in gestione otto *hotel* localizzati nel centro e nord Italia.

In data 24 marzo 2021 la Società è diventata società *benefit* e assunto la denominazione di “Xenia Hôtellerie Solution S.p.A. Società Benefit”, in breve “Xenia S.p.A. SB”. Nello stesso anno la Società ha effettuato degli investimenti per la linea di *business* PHI Hotels, e in particolare: (i) ha acquisito una struttura alberghiera a Bologna; (ii) ha acquisito una struttura alberghiera a Ozzano dell’Emilia (BO); e (iii) ha esercitato il recesso dal contratto in forza del quale conduceva l’attività per PHI Hotel Hortensis di Cannara (PG). Sempre nel 2021 la Società ha costituito le società Panfilia Impresa Sociale S.r.l. e PHI Hotellier Suisse SA.

Nel biennio 2022-2023 la Società ha (i) chiuso la struttura alberghiera “Country House Coldimolino e Villa Nuti”; (ii) acquisito il ristorante “Osteria del Cappello”, nei pressi della struttura alberghiera gestita da Xenia e sita nel centro di Bologna (il “PHI Hotel Bologna”); (iii) chiuso la filiale commerciale Xenia International Ltd e (iv) ceduto PHI Hotellier Suisse SA a PHI S.r.l..

Nel marzo 2023 la Società ha ottenuto la certificazione “B-Corp” rilasciata da B Lab, un ente statunitense *non-profit*.

Nell’ottobre 2023, il numero di *hotel* si è ridotto a sei, a causa della uscita dal portafoglio del PHI Hotel Alcione di Francavilla al Mare (CH).

6.4 Programmi futuri e strategie

La Società intende consolidare il proprio posizionamento sul mercato (i) per l’Accommodation ampliando i propri servizi anche a potenziali nuovi clienti chiave del *B2B* come *tour operator e wholesalers*, (ii) per PHI Hotels acquisendo nuovi alberghi ed esercizi ricettivi, (iii) per la Distribuzione GDS integrando nuove strutture clienti e con *partnership* internazionali e strategiche.

Xenia si pone inoltre l’obiettivo di aumentare il proprio volume d’affari sia in modo organico sia in modo inorganico, prevedendo acquisizioni e un rafforzamento della struttura organizzativa.

Tra gli obiettivi e le strategie di crescita organica su cui si basano i programmi futuri dell’Emittente occorre segnalare i seguenti:

- (i) migliorare e incrementare il tasso di occupazione delle camere PHI Hotels, catturando la ripresa del mercato, attraverso attività di *marketing* e promozione mirate;

- (ii) migliorare il *mix* dei ricavi PHI Hotels sviluppando ulteriormente la vendita diretta e intercettando nuovi e nascenti segmenti di clientela anche attraverso l'ampliamento del ventaglio di servizi offerti e nuove proposte esperienziali;
- (iii) consolidare i risultati della linea di *business Accommodation* (rivolta alla clientela *B2B*), rafforzando le relazioni commerciali con i clienti attuali e incrementando le attività di promozione su potenziali nuovi clienti chiave, facendo leva sulla ripresa dei viaggi post-pandemia;
- (iv) sviluppare i servizi di *Accommodation* per *tour operator* esteri operanti in Italia;
- (v) rafforzare la struttura organizzativa, anche a livello operativo, a seguito della significativa espansione territoriale, investendo sulla ricerca e sulla capacità di mantenere talenti e personale qualificato;
- (vi) compiere attività di rimodernamento, miglioramento estetico ed efficientamento dei consumi energetici delle strutture alberghiere mediante interventi strutturali mirati;
- (vii) perseguire gli obiettivi di sostenibilità definiti nella strategia ESG, affrontando i rischi collegati a tematiche relative alla sostenibilità e al cambiamento climatico e riducendo il proprio impatto energetico e ambientale nell'erogazione dei servizi, inclusa quella dei servizi alberghieri, con strutture rese più eco-sostenibili anche per effetto di una più efficiente gestione delle risorse (energetiche, idriche, approvvigionamenti in genere);
- (viii) acquisizione della gestione di diverse strutture alberghiere nei prossimi cinque anni, con *focus* sui rami d'azienda aventi ad oggetto *hotel* a quattro stelle, situati in città del centro e del nord Italia e in alcune destinazioni *star*.

Con riferimento alla crescita inorganica, si segnalano invece obiettivi di acquisizione di *tour operator* e del loro portafoglio esistente di clienti con *focus B2C*.

6.5 Dipendenza dell'Emittente da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari, o da nuovi procedimenti di fabbricazione

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non dipende dall'utilizzo di brevetti, licenze, contratti industriali, commerciali o finanziari, concessioni ovvero da procedimenti di fabbricazione.

6.5.1 Marchi di titolarità dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente è titolare dei marchi riportati nella tabella sottostante:

Numero di registrazione	Data di registrazione / Data di deposito	Classi	Paese	Marchio
1596104	22.10.2013	9, 35, 38, 39, 41, 43, 45	Italia	XENIA HOTELLERIE BY SENECA
1670518	9.12.2013	9, 35, 38, 39, 41, 43, 45	Italia	UNO
1596103	22.10.2013	9, 35, 38, 39, 41, 43, 45	Italia	LOADMOVE

302017000118974	20.10.2017	9, 35, 38, 39, 41, 43, 45	Italia	PHI HOTELS
302023000060411	19.04.2017	29, 30, 31, 32, 33, 43	Italia	ATIPICO

In aggiunta a quanto sopra, si segnala che l’Emittente si limita ad utilizzare come marchi di fatto i segni “LOGOS HOTEL ADVISORY” e “XENIA”.

6.5.2 Brevetti

Alla Data del Documento di Ammissione l’Emittente non è titolare di brevetti.

6.5.3 Nomi a dominio

Di seguito si riportano i principali nomi a dominio di titolarità dell’Emittente alla Data del Documento di Ammissione:

- (1) “phi-hotels.com”;
- (2) “phi-hotels.eu”;
- (3) “phihotelalcione.com”;
- (4) “xeniah.com”;
- (5) “phihotelbologna.com”;
- (6) “phihotelemilia.com”;
- (7) “phihotelcanalgrande.com”;
- (8) “phihoteldeimedaglioni.com”;
- (9) “phihotelastoria.com”;
- (10) “phihotelmilano.com”;
- (11) “osteriadelcappello.com”;
- (12) “phiglobalgroup.com”;
- (13) “thotstat.it”;
- (14) “thotstat.com”;
- (15) “logos-advisoryhotel.com”;
- (16) “atipicobistrot.it”;
- (17) “atipicobottega.it”;
- (18) “atipicocoffeebar.it”;
- (19) “atipicofood.it”;
- (20) “atipicoosteria.it”;
- (21) “xeniatobook.com”.

6.6 Base di qualsiasi dichiarazione formulata dall’emittente riguardo alla sua posizione concorrenziale

Per quanto riguarda il posizionamento competitivo dell’Emittente si rinvia a quanto già descritto nel precedente Paragrafo 6.2.

6.7 Investimenti

6.7.1 Descrizione dei principali investimenti effettuati dalla Società in ogni esercizio finanziario per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie

Nel seguito sono esposti gli investimenti realizzati dall'Emittente negli esercizi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nel presente Documento di Ammissione.

(migliaia di Euro)	30 giugno 2023	2022	2021
Investimenti in:			
immobilizzazioni immateriali	-	33	704
immobilizzazioni materiali	53	1.369	5.073
Totale	53	1.402	5.777

Investimenti al 30 giugno 2023

I principali investimenti realizzati durante il primo semestre 2023 sono relativi agli interventi di ristrutturazione realizzati presso il PHI Hotel Milano per un importo complessivo di circa Euro 48 mila.

Investimenti nell'esercizio al 31 dicembre 2022

Gli investimenti effettuati dalla Società nell'esercizio al 31 dicembre 2022 sono pari complessivamente a Euro 1.402 migliaia di cui Euro 33 migliaia riferiti ad immobilizzazioni immateriali ed Euro 1.369 migliaia ad immobilizzazioni materiali.

Gli investimenti in immobilizzazioni immateriali si riferiscono esclusivamente all'avviamento insito nel ramo d'azienda "Osteria del Cappello" acquisito nel corso del 2022 per la produzione di pasta fresca, prodotti alimentari e dolci.

I principali investimenti in immobilizzazioni materiali si riferiscono a:

- acquisizione del ramo d'azienda "Osteria del Cappello" sito in Bologna per l'importo di Euro 12,5 migliaia, per la produzione di pasta fresca, prodotti alimentari e dolci;
- acquisizione di due nuovi contratti di locazione relativi ad appartamenti nel comune di Bologna che hanno determinato un incremento dei diritti d'uso IFRS 16 per Euro 192 migliaia;
- lavori di ristrutturazione della sede di Guardiaagrele (CH) per l'importo di Euro 135 migliaia.

Il valore degli investimenti in immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2022 è pari a complessivi Euro 1.369 migliaia e ricomprende, oltre a quanto indicato sopra ed ai necessari investimenti di mantenimento delle strutture alberghiere, anche le variazioni intervenute nella valorizzazione dei diritti d'uso IFRS 16 susseguenti alle modifiche contrattuali intercorse relativamente a due contratti di locazione alberghiera (PHI Hotel Francavilla al Mare e PHI Hotel Susegana) per complessivi Euro 743 migliaia.

Investimenti nell'esercizio al 31 dicembre 2021

Gli investimenti effettuati dalla Società nell'esercizio al 31 dicembre 2021 sono pari complessivamente a Euro 5.777 migliaia di cui Euro 704 migliaia riferiti ad immobilizzazioni immateriali ed Euro 5.073 migliaia ad immobilizzazioni materiali.

Nel corso dell'esercizio 2021 sono stati effettuati investimenti di mantenimento aventi ad oggetto lavori di adeguamento alla sede di Guardiaagrele e sono stati acquistati i seguenti due *asset*: (i) l'azienda alberghiera PHI Hotel Emilia di Bologna-Ozzano (BO) e (ii) PHI Hotel Bologna di Bologna.

In particolare, gli investimenti in immobilizzazioni immateriali si riferiscono agli avviamenti relativi ai due rami d'azienda alberghieri acquisiti nel corso del 2022 siti in Bologna (BO) e Ozzano dell'Emilia (BO) per complessivi Euro 704 migliaia.

I principali investimenti in immobilizzazioni materiali si riferiscono principalmente a:

- acquisizione di due contratti di affitto di ramo d'azienda relativi alle strutture alberghiere PHI Hotel Emilia e la PHI Hotel Bologna che ha determinato un incremento dei diritti d'uso IFRS 16 per complessivi Euro 3.431 migliaia.
- investimenti di mantenimento in attrezzature ed impiantistica presso le strutture alberghiere per un importo complessivo di circa Euro 338 migliaia.
- Lavori di ristrutturazione della sede di Guardiafrele per l'importo di Euro 284 migliaia.

Il valore degli investimenti in immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2021 è pari a complessivi Euro 5.073 migliaia e ricomprende, oltre a quanto indicato sopra, anche le variazioni intervenute per effetto della rideterminazione al valore di mercato dei cespiti relativi a due strutture alberghiere (PHI Hotel Emilia di Bologna-Ozzano e PHI Hotel Bologna di Bologna) per complessivi Euro 991 migliaia.

6.7.2 Descrizione dei principali investimenti in corso di realizzazione

Fatto salvo quanto di seguito indicato, alla Data del Documento di Ammissione il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente non ha deliberato l'esecuzione di investimenti che siano in corso di realizzazione.

Nel corso del primo semestre 2023 sono in corso di realizzazione gli investimenti previsti dal piano industriale per il mantenimento in efficienza delle strutture alberghiere dell'importo complessivo di circa Euro 56 migliaia e per la ricerca di opportunità di acquisizione di altre strutture alberghiere. La Società prevede di finanziare gli investimenti in corso di realizzazione tramite l'impiego delle risorse generate dalla gestione operativa (EBITDA) e valuterà in caso di necessità l'eventuale ricorso a finanziamenti bancari a medio/lungo termine.

6.7.3 Informazioni riguardanti le *joint venture* e le imprese in cui l'Emittente detiene una quota di capitale tale da avere un'incidenza notevole sulla valutazione delle attività e passività, della situazione finanziaria o dei profitti e delle perdite dell'emittente stesso

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non detiene partecipazioni in *joint venture* o in altre imprese tale da poter avere un'incidenza notevole sulla valutazione delle attività e passività, della situazione finanziaria o dei profitti e delle perdite dell'Emittente stesso.

6.7.4 Problematiche ambientali

Alla Data del Documento di Ammissione, anche in considerazione dell'attività svolta, l'Emittente non è a conoscenza di problematiche ambientali tali da influire in maniera significativa sullo svolgimento della propria attività.

7. STRUTTURA ORGANIZZATIVA

7.1 Descrizione del gruppo a cui appartiene l'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente è controllato di diritto ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1, del Codice civile da Phi S.r.l., la quale è titolare del 93,5% del capitale sociale dell'Emittente.

Alla Data del Documento di Ammissione il capitale sociale dell'Emittente è detenuto come di seguito indicato:

- 93,5% da Phi S.r.l.;
- 6,5% da Ercolino Ranieri.

7.2 Società controllate e partecipate dall'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente detiene:

- una partecipazione pari al 45% del capitale sociale di Panfilia Impresa Sociale S.r.l.;
- una partecipazione pari a Euro 5.000,00 al capitale sociale di Fondazione ITS.

8. CONTESTO NORMATIVO

Si indicano di seguito le principali disposizioni legislative e regolamentari maggiormente rilevanti applicabili all'attività dell'Emittente.

8.1 Normativa in materia di protezione dei dati personali

Le disposizioni legislative nazionali ed europee più rilevanti in materia di protezione e trattamento dati applicabili all'attività dell'Emittente sono le seguenti:

- il Regolamento europeo 2016/679 s.m.i. (“**GDPR**”) avente ad oggetto il trattamento dei dati personali;
- il D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 s.m.i. (“**Codice Privacy**”) avente ad oggetto la protezione dei dati personali il quale prevede ulteriori disposizioni in materia in conformità con il GDPR.

8.2 Normativa in materia di salute e sicurezza sul lavoro

Le disposizioni legislative nazionali ed europee più rilevanti in materia di salute e sicurezza sul lavoro applicabili all'attività dell'Emittente e alle società del Gruppo sono le seguenti:

- Direttiva (CEE) 90/270 del Consiglio del 29 maggio 1990 s.m.i., avente ad oggetto le prescrizioni minime in materia di salute e sicurezza per le attività lavorative svolte su attrezzature munite di videoterminali;
- Direttiva (CEE) 89/391 del Consiglio del 12 giugno 1989 s.m.i. (c.d. direttiva quadro sulla sicurezza e sulla salute durante il lavoro), avente ad oggetto l'attuazione di misure volte a promuovere il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori durante lo svolgimento della propria prestazione lavorativa;
- D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 s.m.i., avente ad oggetto la tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- legge 20 maggio 1970 n. 300 s.m.i. (“**Statuto dei Lavoratori**”) avente ad oggetto la tutela, la libertà e la dignità dei lavoratori, la libertà sindacale e l'attività sindacale nei luoghi di lavoro e norme sul collocamento.

8.3 Normativa in materia di proprietà intellettuale

Le disposizioni legislative nazionali ed europee più rilevanti in materia di proprietà intellettuale applicabili all'attività dell'Emittente sono le seguenti:

- Regolamento (UE) 2017/1001 s.m.i. sul marchio dell'Unione europea il quale produce gli stessi effetti in tutta l'Unione Europea e si acquisisce tramite registrazione presso l'Ufficio dell'Unione Europea per la Proprietà Intellettuale;
- Convenzione di Parigi del 20 marzo 1883 per la protezione della proprietà industriale che si applica a brevetti, modelli d'utilità, marchi, disegni e modelli industriali;
- D. Lgs. 10 febbraio 2005 n. 30 s.m.i., (“**Codice della Proprietà Industriale**”) avente ad oggetto la tutela di marchi, segni distintivi, disegni e modelli, brevetti, *know-how* e informazioni segrete.

8.4 Normativa fiscale in materia di imposta sul reddito delle società e imposta regionale sulle attività produttive

Con specifico riferimento all'Italia, l'Emittente e le società dalla stessa controllate ivi residenti sono assoggettate all'imposta sul reddito delle società (“**IRES**”), di cui al Titolo II del TUIR, e all'imposta regionale sulle attività produttive (“**IRAP**”), di cui al D.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

Inoltre l'Emittente e le società dalla stessa controllate residenti in Italia beneficiano attualmente della disciplina agevolativa introdotta dall'art. 1 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni,

nella L. 22 dicembre 2011, n. 214, c.d. “Aiuto alla crescita economica” (“ACE”), che prevede la deduzione dal reddito complessivo netto dichiarato ai fini IRES di un rendimento nozionale calcolato sugli incrementi qualificati di capitale proprio rispetto a quello esistente alla chiusura dell’esercizio in corso al 31 dicembre 2010. Il rendimento nozionale del capitale proprio è attualmente fissato in misura pari all’1,3% per l’esercizio in corso al 31 dicembre 2020. Ai sensi dell’art. 3 del D.M. 3 agosto 2017, recante la revisione delle disposizioni attuative della disciplina ACE, l’importo del rendimento nozionale che supera il reddito complessivo netto dichiarato in un determinato periodo d’imposta (le “**Eccedenze ACE**”) può essere (i) computato in aumento dell’importo deducibile nei successivi periodi d’imposta, ovvero (ii) convertito in credito d’imposta, determinato applicando all’importo dell’eccedenza ACE l’aliquota IRES, di cui all’art. 77 del TUIR, ed utilizzato in cinque quote annuali di pari importo in compensazione dell’IRAP fino a concorrenza dell’imposta dovuta nel periodo.

8.5 Normativa fiscale in materia di prezzi di trasferimento

L’esistenza di transazioni tra società appartenenti al medesimo Gruppo, fiscalmente residenti in Stati diversi, comporta l’applicazione della disciplina in materia di prezzi di trasferimento (c.d. *transfer pricing*).

A tal proposito, i Paesi nei quali operano l’Emittente e le società del Gruppo regolamentano la disciplina dei prezzi di trasferimento delle transazioni tra imprese multinazionali secondo norme globalmente definite dall’Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico (OCSE) e dalle legislazioni dei singoli Stati. La disciplina dei prezzi di trasferimento prevede che le operazioni effettuate tra soggetti, residenti in Paesi diversi e appartenenti allo stesso gruppo, vengano effettuate alle condizioni che sarebbero pattuite tra soggetti indipendenti operanti in condizioni di libera concorrenza a fini della corretta allocazione della base imponibile tra ognuna delle società partecipanti. Tale disciplina è quindi caratterizzata dall’applicazione di regole di natura valutativa e da parametri di giudizio di carattere estimativo che, per loro stessa natura, sono sprovvisti di caratteri di certezza e suscettibili, pertanto, di dar luogo a valutazioni delle amministrazioni finanziarie competenti potenzialmente diverse da quelle effettuate dal Gruppo.

Le norme definite dall’OCSE fanno riferimento al principio di libera concorrenza (c.d. *arm’s length principle*) e alla predisposizione di un *set* documentale (i.e.: un *Master File* a livello di gruppo ed un *Local File* per ogni entità) con il quale dare alle amministrazioni finanziarie locali una descrizione ed una valutazione delle operazioni infragruppo, idonea a consentire il riscontro della conformità dei prezzi di trasferimento praticati.

La normativa italiana è disciplinata dall’articolo 110, comma 7, del TUIR che, ai fini della valorizzazione delle componenti reddituali relative alle operazioni infragruppo realizzate tra imprese residenti in Stati diversi ed appartenenti al medesimo Gruppo, richiama il principio di libera concorrenza. Inoltre, l’applicazione del predetto comma 7 è stata definita dal DM del 14 maggio 2018 il quale stabilisce, tra gli altri, i metodi di determinazione dei prezzi di trasferimento, i metodi da applicare, le modalità di testing dei prezzi e l’intervallo di valori conformi al principio di libera concorrenza.

Circa la predisposizione del *set* documentale in Italia non esiste un obbligo ma una facoltà. Detta facoltà è stata introdotta dall’art. 26 del D. L. 31 maggio 2010 n. 78 ed è disciplinata dal Provvedimento dell’Agenzia delle Entrate del 29 settembre 2010 e dal Provvedimento dell’Agenzia delle Entrate del 23 novembre 2020 a partire dal periodo d’imposta in corso al 31 dicembre 2020.

La predisposizione di un *set* documentale completo e valutato idoneo dall’Agenzia delle Entrate insieme all’esercizio di tale opzione nella dichiarazione dei redditi del periodo di competenza consente l’accesso al regime di cui all’articolo 1, comma 6, del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471, in base al quale, in caso di contestazione da parte dell’Agenzia delle Entrate, non trovano applicazione le sanzioni amministrative.

Anche le normative dei Paesi esteri di residenza delle società controllate dall’Emittente prevedono, con modalità differenti, la predisposizione di un *set* documentale che fornisca sufficienti informazioni per

dimostrare il rispetto del principio di libera concorrenza.

8.6 Normativa in materia di responsabilità amministrativa degli enti

Il Decreto 231 ha introdotto nell'ordinamento giuridico italiano il regime della responsabilità amministrativa degli enti (*i.e.*, persone giuridiche, società e associazioni anche prive di personalità giuridica). Secondo quanto previsto dal Decreto 231, l'ente può essere ritenuto responsabile per alcuni reati, se commessi nel suo interesse o a suo vantaggio da persone che rivestono funzioni di rappresentanza, di amministrazione o di direzione dell'ente (c.d. "soggetti in posizione apicale") o da persone sottoposte alla direzione o alla vigilanza di uno dei soggetti in posizione apicale (c.d. "soggetti in posizione subordinata"). Tuttavia, se il reato è commesso da un soggetto in posizione apicale, l'ente non risponde se prova, tra le altre cose, che: (i) l'organo dirigente ha adottato ed efficacemente attuato, prima della commissione del fatto, modelli di organizzazione e di gestione idonei a prevenire reati della specie di quello verificatosi; (ii) il compito di vigilare sul funzionamento e sull'osservanza dei modelli, di curare il loro aggiornamento è stato affidato a un organismo dell'ente dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo (l'"**Organismo di Vigilanza**"); (iii) le persone hanno commesso il reato eludendo fraudolentemente il Modello 231; e (iv) non vi è stata omessa o insufficiente vigilanza da parte dell'Organismo di Vigilanza. Diversamente, nel caso in cui il reato sia commesso da un soggetto in posizione subordinata l'ente è responsabile se la commissione del reato è stata resa possibile dall'inosservanza degli obblighi di direzione o vigilanza.

L'adozione e il costante aggiornamento del Modello 231 non escludono di per sé l'applicabilità delle sanzioni previste nel Decreto 231; difatti in caso di reato, tanto il Modello 231 quanto la sua efficace attuazione sono sottoposti al vaglio dall'Autorità Giudiziaria. Qualora l'Autorità Giudiziaria ritenesse che il Modello 231 adottato non sia idoneo a prevenire reati della specie di quello verificatosi e/o non siano efficacemente attuati, ovvero qualora ritenesse mancante o insufficiente la vigilanza sul funzionamento e l'osservanza di tale Modello 231 da parte dell'Organismo di Vigilanza, l'Emittente potrebbe essere assoggettato alle sanzioni previste dal Decreto 231 che sono rappresentate da (a) sanzioni pecuniarie, (b) sanzioni interdittive, (c) confisca, e (d) pubblicazione della sentenza.

8.7 Normativa in materia di società *benefit*

Le società *benefit* sono una forma giuridica di impresa, introdotta in Italia con la legge 28 dicembre 2015, n. 208 (commi 376-383 e allegati 4 e 5) ed entrata in vigore dal 1° gennaio 2016. Le società *benefit* nell'esercizio di una attività economica, oltre allo scopo di dividerne gli utili, perseguono una o più finalità di beneficio comune e operano in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di persone, comunità, territori e ambiente, beni ed attività culturali e sociali, enti e associazioni ed altri portatori di interesse. Tali finalità devono essere indicate specificatamente nell'oggetto sociale e sono perseguite mediante una gestione volta al bilanciamento con l'interesse dei soci e con l'interesse di coloro sui quali l'attività sociale possa avere un impatto. Le finalità possono essere perseguite da ciascuna delle società di cui al libro V, titoli V e VI, del Codice civile, nel rispetto della relativa disciplina, una volta definita le finalità di interesse collettivo che persegue, protegge tali finalità in caso di entrata di nuovi investitori, cambi di controllo e passaggi generazionali.

Ai fini di quanto precede, si intende per:

- (i) beneficio comune: il perseguimento, nell'esercizio dell'attività economica delle società *benefit*, di uno o più effetti positivi, o la riduzione degli effetti negativi, su una o più categorie;
- (ii) altri portatori di interesse: il soggetto o i gruppi di soggetti coinvolti, direttamente o indirettamente, dall'attività delle società *benefit*, quali lavoratori, clienti, fornitori, finanziatori, creditori, pubblica amministrazione e società civile;
- (iii) *standard* di valutazione esterno: modalità e criteri (previsti dalla medesima disciplina), che devono essere necessariamente utilizzati per la valutazione dell'impatto generato dalla società *benefit* in termini di beneficio comune;

- (iv) aree di valutazione: ambiti settoriali, identificati dalla legge 28 dicembre 2015, n. 208, che devono essere necessariamente inclusi nella valutazione dell'attività di beneficio comune.

La società *benefit*, fermo restando quanto previsto nel Codice civile, deve indicare, nell'ambito del proprio oggetto sociale, le finalità specifiche di beneficio comune che intende perseguire. Le società diverse dalle società *benefit*, qualora intendano perseguire anche finalità di beneficio comune, sono tenute a modificare l'atto costitutivo o lo statuto, nel rispetto delle disposizioni che regolano le modificazioni del contratto sociale o dello statuto, proprie di ciascun tipo di società; le suddette modifiche sono depositate, iscritte e pubblicate nel rispetto di quanto previsto per ciascun tipo di società dagli articoli 2252, 2300 e 2436 del Codice civile. La società *benefit* può introdurre, accanto alla denominazione sociale, le parole: «Società Benefit» o l'abbreviazione: «SB» e utilizzare tale denominazione nei titoli emessi, nella documentazione e nelle comunicazioni verso terzi.

La società *benefit* è amministrata in modo da bilanciare l'interesse dei soci, il perseguimento delle finalità di beneficio comune e gli interessi delle categorie sopra descritte, conformemente a quanto previsto dallo statuto. La società *benefit*, fermo quanto disposto dalla disciplina di ciascun tipo di società prevista dal Codice civile, individua il soggetto o i soggetti responsabili a cui affidare funzioni e compiti volti al perseguimento delle suddette finalità.

L'inosservanza degli obblighi di cui al precedente paragrafo può costituire inadempimento dei doveri imposti agli amministratori dalla legge e dallo statuto. In caso di inadempimento di predetti obblighi, si applica quanto disposto dal Codice civile in relazione a ciascun tipo di società in tema di responsabilità degli amministratori.

La società *benefit* è inoltre obbligata a redigere annualmente una relazione concernente il perseguimento del beneficio comune, da allegare al bilancio societario e che include:

- (i) la descrizione degli obiettivi specifici, delle modalità e delle azioni attuati dagli amministratori per il perseguimento delle finalità di beneficio comune e delle eventuali circostanze che lo hanno impedito o rallentato;
- (ii) la valutazione dell'impatto generato utilizzando lo *standard* di valutazione esterno con caratteristiche descritte dalla legge 28 dicembre 2015, n. 208 e che comprende le aree di valutazione ivi indicate;
- (iii) una sezione dedicata alla descrizione dei nuovi obiettivi che la società intende perseguire nell'esercizio successivo.

La relazione annuale deve essere pubblicata nel sito *internet* della società. A tutela dei soggetti beneficiari, taluni dati finanziari della relazione possono essere omessi.

La società *benefit* che non persegua le finalità di beneficio comune è soggetta alle disposizioni di cui al decreto legislativo 2 agosto 2007, n. 145, in materia di pubblicità ingannevole e alle disposizioni del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206. L'Autorità garante della concorrenza e del mercato svolge i relativi compiti e attività, nei limiti delle risorse disponibili e senza nuovi o maggiori oneri a carico dei soggetti vigilati.

9. INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

9.1 Tendenze recenti sull'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita dalla chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2022 fino alla Data del Documento di Ammissione

A giudizio dell'Emittente, dal 31 dicembre 2022 alla Data del Documento di Ammissione non si sono manifestate tendenze particolarmente significative nell'andamento delle vendite e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita in grado di condizionare – in positivo o in negativo – l'attività dell'Emittente. Allo stesso modo, dal 31 dicembre 2022 alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha registrato cambiamenti significativi nei propri risultati finanziari.

9.2 Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non è a conoscenza di tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso.

10. PREVISIONI E STIME DEGLI UTILI

Nel Documento di Ammissione non è inclusa alcuna previsione o stima degli utili dell'esercizio in corso o degli esercizi futuri.

11. ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI

11.1 Informazioni sugli organi amministrativi, di direzione e di vigilanza e alti dirigenti

11.1.1 Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione è composto da 8 componenti, è stato nominato dall'Assemblea del 13 luglio 2023, e successivamente integrato in data 24 ottobre 2023, e rimarrà in carica sino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

L'Assemblea del 13 luglio 2023 ha nominato, con decorrenza dalla Data di Ammissione e sino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025, due osservatori interni al Consiglio di Amministrazione della Società (“**Board Observer**”).

I membri del Consiglio di Amministrazione sono indicati nella tabella che segue.

Nome e Cognome	Carica	Luogo e data di nascita
Marcello Valenti	Presidente*	Sassari (SS), 1° luglio 1968
Ercolino Ranieri	Consigliere Delegato	Guardiagrele (CH), 28 marzo 1967
Ermando Bozza	Consigliere	Grottaminarda (AV), 22 novembre 1963
Francesca Pace	Consigliere*	Roma (RM), 1° aprile 1961
Giulio Caso	Consigliere	Taranto (TA), 27 febbraio 1974
Maria Di Rosato	Consigliere	Lucerna (Svizzera), 21 gennaio 1967
Stefano Crocetta	Consigliere	Pescara (PE), 15 gennaio 1979
Vanessa Sobrero	Consigliere*	Vigevano (PV), 14 settembre 1980

* *Amministratore in possesso dei requisiti di indipendenza ai sensi dell'art. 148, comma 3 del TUF, come richiamato dall'art. 147-ter, comma 4, del TUF.*

I componenti del Consiglio di Amministrazione sono domiciliati per la carica presso l'indirizzo che risulta dal Registro delle Imprese.

In data 19 luglio 2023 e, in relazione a Stefano Crocetta, in data 30 ottobre 2023, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, in ossequio alle previsioni dell'articolo 6-bis del Regolamento Emittenti, ha provveduto a verificare la sussistenza (i) dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 147-*quinquies* del TUF in capo ai membri del Consiglio di Amministrazione, e (ii) dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, del TUF in capo a Marcello Valenti, Francesca Pace e Vanessa Sobrero, in qualità di consiglieri indipendenti (già valutati positivamente dall'Euronext Growth Advisor con dichiarazione rilasciata dal medesimo in occasione dell'Assemblea di nomina ai sensi dell'articolo 6-bis del Regolamento Emittenti).

I Board Observer sono indicati nella tabella che segue.

Nome e Cognome	Luogo e data di nascita
Ennio Amendola	Longobardi (CS), 3 ottobre 1942
Mauro Cencioni	Civitella Paganico (GR), il 5 ottobre 1946

Si riporta di seguito un breve *curriculum vitae* dei membri del Consiglio di Amministrazione:

Marcello Valenti: nasce a Sassari (SS) il 1° luglio 1968. Nel 1991 consegue la laurea in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Cagliari. Matura una solida esperienza in materia di operazioni straordinarie, concessione di finanziamento ed emissione di titoli rappresentativi di patrimonio primario di vigilanza e di obbligazioni, assistendo diverse società, tra cui Monte dei Paschi di Siena, Holding Casse del Tirreno S.p.A., Pirelli Real Estate, Telecom Italia e Intesa San Paolo S.p.A. Nel corso della sua carriera professionale, si occupa anche di contenzioso, patrocinando anche in Commissioni Tributarie e Corte di Cassazione, per lo più in processi aventi ad oggetto reati tributari e fallimentari. Nel 1993 intraprende una collaborazione con lo Studio Legale Tremonti e Associati, diventandone socio nel 2000. Attualmente è membro del consiglio di amministrazione dell'Emittente e dal 2023 ricopre il ruolo di Presidente del consiglio di amministrazione.

Ercolino Ranieri: nasce a Guardiagrele (CH) il 28 marzo 1967. Dopo gli studi intraprende immediatamente una carriera nel settore alberghiero, in particolare ricoprendo ruoli operativi e di promozione e vendita presso strutture situate tra Milano e Lugano. Nel 1994 fonda la società Seneca Consulting Marketing e Promotion, oggi l'Emittente, occupandosi sia dell'area dedicata alla promozione e vendita sia dello sviluppo di una linea di *business* specifica per le prenotazioni alberghiere e i servizi di *business travel*. Successivamente matura ulteriori esperienze professionali come responsabile della gestione del gruppo facente capo a PHI S.r.l. occupandosi, in qualità di presidente e amministratore delegato del consiglio di amministrazione, dell'area *marketing*, ricerca e sviluppo, progettazione e realizzazione di modelli di *business* e sistemi tecnologici per la distribuzione online delle disponibilità alberghiere. Attualmente è Presidente e Amministratore Delegato del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Ermando Bozza: nasce a Grottaminarda (AV) il 22 novembre del 1963. Nel 1989 consegue la laurea in Economia e Commercio presso l'Università G. D'Annunzio Chieti-Pescara e l'anno successivo si iscrive all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio e dei periti del Tribunale di Lanciano e all'Albo dei dottori commercialisti. È, inoltre, iscritto all'Albo dei Revisori Legali dal 1995 e nel corso della sua carriera ricopre l'incarico di sindaco presso diverse realtà imprenditoriali, tra cui Honda Industriale S.p.A., F.lli De Cecco di Filippo – Fara San Martino S.p.A. e Grabi Chemical S.p.A. Nel corso della sua esperienza professionale, fonda lo studio "Bozza & Associati", dove svolge consulenza in materia di corporate governance, contabilità e fiscalità sia nazionale che internazionale per numerose società, consorzi ed enti nazionali e internazionali. Attualmente è professore a contratto di contabilità informatizzata e *digital auditing* presso l'Università di Chieti-Pescara, nonché componente del comitato consultivo per i controlli della qualità nella revisione del Ministero dell'Economia e delle Finanze. È, inoltre, membro del consiglio di amministrazione dell'Emittente.

Francesca Pace: nasce a Roma il 1° aprile del 1961. Nel 1984 consegue la laurea in Giurisprudenza presso l'Università La Sapienza di Roma e prosegue la carriera accademica ricoprendo il ruolo di collaboratrice per le cattedre di diritto civile e di diritto commerciale. Nei medesimi anni svolge la pratica ai fini dell'esercizio dell'attività forense, occupandosi di diritto commerciale, contenzioso e contrattualistica, nonché *antitrust*. Dal 2002 al 2006 ricopre il ruolo di segretaria del consiglio di amministrazione e di direttore affari legali e societari della società Wind Telecomunicazioni S.p.A.. Dal 2014 ricopre il ruolo di membro del consiglio di amministrazione di diverse società, tra cui Banca Tercas, Acquedotto Pugliese S.p.A., Snam S.p.A. e Autostrade per l'Italia S.p.A. Nel corso della sua carriera prosegue anche l'esercizio della professione forense, iscrivendosi all'Albo nel 1988 e aprendo lo Studio Legale Francesca Pace nel 2016. Nel 2023 entra a far parte dell'Emittente ricoprendo la carica di amministratore indipendente.

Giulio Caso: nasce a Taranto il 27 febbraio del 1974. Nel 2003 consegue la laurea in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi G. D'Annunzio di Chieti-Pescara e inizia immediatamente a lavorare come consulente finanziario indipendente a Pescara, tra i primi tre in Italia a svolgere quest'attività. Dal 2007 al 2017 è partner e co-fondatore della società di consulenza finanziaria

CFI&Partners di Pescara, dove matura una solida esperienza in materia di *corporate finance*, finanzia strutturata e progettazione economico-finanziaria. Nel corso della sua carriera ricopre anche il ruolo di amministratore presso diverse società, tra cui Cantina Zaccagnini S.r.l. e Autentico AS, una società di diritto norvegese dove si occupa di indirizzo strategico e di controllo. Nel 2014 progetta e realizza DSP (Dynamic Strategic Plan), uno strumento che supporta il management aziendale nelle decisioni strategiche necessarie a garantire la sopravvivenza e la continuità aziendale, in particolare consentendo di misurare la marginalità attuale e progettare al meglio la crescita di quella futura. Attualmente è membro del consiglio di amministrazione dell’Emittente.

Maria Di Rosato: nasce a Lucerna (Svizzera) il 21 gennaio del 1967. Nel 1986 consegue il diploma di maturità da assistente delle comunità infantili presso l’Istituto Professionale per i Servizi Sociali Jean Piaget a Roma. Dal 1994 entra a far parte di Seneca S.p.A. come responsabile amministrativo e matura una solida esperienza nella gestione contabile e finanziaria di diverse società, occupandosi in particolare della pianificazione degli investimenti del gruppo facente capo a PHI S.r.l., dell’elaborazione delle strategie per migliorare il piano finanziario, del coordinamento tra le sedi del gruppo e della supervisione dell’attività di redazione del bilancio. Ad oggi ricopre la carica di *Chief Financial Officer* e di Vice Amministratore Delegato dell’Emittente.

Stefano Crocetta: nasce a Pescara (PE) il 15 gennaio 1979. Nel 2004 ottiene la laurea magistrale in Giurisprudenza presso l’Università “La Sapienza” di Roma e nel 2012 il dottorato di ricerca in “The Economics and Management of Natural Resources” presso l’Università “LUM – Jean Monnet” di Casamassima (BA). È avvocato dal 2007, con particolare specializzazione nell’ambito del diritto societario, ambientale e amministrativo, tanto in materia di contenzioso quanto in ambito stragiudiziale. È socio fondatore e membro del consiglio di amministrazione della Fondazione “FLR – Fondazione La Rocca”, attiva nell’ambito della valorizzazione e promozione di attività e opere intellettuali e artistiche. Inoltre, è socio della UNIES S.r.l., che svolge l’attività di *holding* di partecipazioni e fornisce servizi di *family office*. Intrattiene in via continuativa rapporti con istituti finanziari, fondi di *private equity* e società di investimento. È autore di diverse pubblicazioni su temi giuridici di varia natura.

Vanessa Sobrero: nasce a Vigevano (PV) il 14 settembre del 1980. Nel 2003 consegue la laurea in Giurisprudenza presso l’Università Luigi Bocconi di Milano e dal 2004 al 2008 svolge un dottorato di ricerca in “*Law of Business and Commerce*”. Dopo aver svolto la pratica forense, esercita la professione di avvocato presso diversi studi legali, tra cui Bonelli Erede Pappalardo e Gatti Pavesi Bianchi Ludovici, dove attualmente è *partner* e si occupa principalmente di diritto societario, *capital markets*, *corporate governance*, regolamentare e *M&A*. Dal 2021 insegna presso l’Università Bocconi come titolare della cattedra di diritto societario, con *focus* sulle società quotate. Nel 2023 entra a far parte dell’Emittente ricoprendo la carica di amministratore indipendente.

La seguente tabella indica tutte le società di capitali o di persone, diverse dall’Emittente, in cui i membri del Consiglio di Amministrazione siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci negli ultimi cinque anni, con l’indicazione circa lo stato della carica e/o della partecipazione detenuta alla Data del Documento di Ammissione.

Nome e Cognome	Società	Carica o partecipazione	Stato
Marcello Valenti	Illimity Bank S.p.A.	Consigliere	In essere
	Octagon Capital S.r.l.	Presidente del consiglio di amministrazione	In essere
	Octagon Capital S.r.l.	Socio	In essere
	Kon Tiki Consulting S.r.l.	Consigliere	In essere
	Kon Tiki Consulting S.r.l.	Socio	In essere

	Studio Tremonti e Associati	Socio	In essere
	Demeneo S.r.l.	Sindaco	Cessata
	Florence Group S.p.A.	Sindaco	Cessata
	Van Bidco S.p.A.	Sindaco	Cessata
	Florence S.p.A.	Sindaco	Cessata
Ercolino Ranieri	Thot S.r.l.	Amministratore unico	In essere
	PHI S.r.l. Unipersonale	Amministratore unico	In essere
	PHI S.r.l. Unipersonale	Socio	In essere
	Measalus S.r.l.	Socio	Cessata
Ermando Bozza	Honda Italia Industriale S.p.A.	Presidente del collegio sindacale	In essere
	Valagro S.p.A.	Presidente del collegio sindacale	In essere
	Grabi Chemical S.p.A.	Presidente del collegio sindacale	In essere
	Weatherford Mediterranea S.p.A.	Presidente del collegio sindacale	In essere
	D.G. Impianti S.p.A.	Presidente del collegio sindacale	In essere
	Dupont Energetica S.p.A.	Presidente del collegio sindacale	In essere
	Italfluid Geoenergy S.r.l.	Sindaco unico	In essere
	Italfluid Sefim S.r.l.	Sindaco unico	In essere
	Aimuw S.p.A.	Sindaco	In essere
	F.lli De Cecco Di Filippo – Fara San Martino S.p.A.	Sindaco	In essere
	Circet Italia S.p.A.	Sindaco	In essere
	Proger S.p.A.	Sindaco	In essere
	Ciccio Zaccagnini S.r.l.	Sindaco	In essere
	Ciccio Zaccagnini S.r.l.	Consigliere	Cessata
	Oleraria e vinicola villese Soc. Coop. Agricola	Sindaco	In essere
	Prosper S.r.l.	Consigliere	In essere
	Prosper S.r.l.	Socio	In essere

	Eutekne S.p.A.	Consigliere	In essere
	Eutekne S.p.A.	Socio	In essere
	Valagro Holding S.r.l.	Presidente del collegio sindacale	Cessata
	Torchio S.r.l.	Presidente del collegio sindacale	Cessata
	Fiscal Data Service S.a.s.	Socio accomandante	In essere
	Studio Bozza & Associati Soc. Prof.	Socio	In essere
Francesca Pace	Autostrade per l'Italia S.p.A.	Consigliere	In essere
	Autostrade per l'Italia S.p.A.	Presidente del comitato rischi	In essere
	Autostrade per l'Italia S.p.A.	Componente del comitato ESG	In essere
	Snam S.p.A.	Consigliere indipendente	Cessata
	Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A.	Consigliere indipendente	Cessata
Giulio Caso	Ma.C.C.I. – S.r.l.	Consigliere delegato	In essere
	Adistribuzione gas S.r.l.	Consigliere delegato	In essere
	Ciccio Zaccagnini S.p.A.	Consigliere	Cessata
	Autentico AS	Consigliere	In essere
	Unico International S.A.	Consigliere	In essere
Stefano Crocetta	Bez S.r.l. – società in liquidazione	Consigliere	Cessata
	Unies S.r.l.	Socio	In essere

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione ha rapporti di parentela con gli altri membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente o con i componenti del Collegio Sindacale.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, negli ultimi cinque anni nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione in carica:

- a) ha riportato condanne in relazione a reati di frode;
- b) è stato associato a bancarotte, amministrazioni controllate o liquidazioni o società poste in liquidazione giudiziaria nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi;
- c) è stato soggetto a incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) né a interdizione da parte di un organo giurisdizionale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di

sorveglianza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

Si riporta di seguito un breve *curriculum vitae* dei Board Observer:

Ennio Amendola: nasce a Longobardi (CS) il 3 ottobre 1942. Si diploma nel 1962 presso l'Istituto Tecnico Statale "Pizzini" di Paola (CS). Tra il 1963 e il 1972 svolge varie attività, principalmente come rappresentante di commercio. Tra il 1972 e il 1975 svolge la professione di insegnante a tempo indeterminato presso istituti tecnici per il commercio. Successivamente inizia la carriera nel settore dell'ospitalità, inizialmente come direttore del Ristorante Ennio's, presso l'Hotel Astoria di Milano, successivamente come direttore dell'Hotel Forum di Beusoleil, in Francia e infine presso l'Hotel Metro di Milano. Dopo un'iniziale esperienza come consigliere delegato di Barcle S.r.l. – Gestione Alberghi, entra nel Consiglio di Amministrazione dell'Emittente nel 2000.

Mauro Cencioni: nato a Civitella Paganico (GR) il 05 ottobre 1946, si diploma in Ragioneria nel 1967 e sin dal 1968 inizia a lavorare presso l'allora Istituto di Credito di Diritto Pubblico, ossia l'attuale Monte dei Paschi di Siena, dove svolge tutta la sua carriera lavorativa fino al grado di dirigente, nonché fino al pensionamento avvenuto nel 2007. Nel corso della sua carriera lavorativa, partecipa a diversi gruppi di lavoro istituiti presso i Ministeri interessati e alla stesura dei regolamenti applicativi, soprattutto in ordine alla previdenza e alla nascita di fondi integrativi e in ordine al settore fiscale. Si evidenzia, in particolare, l'inserimento nel gruppo ristretto di lavoro istituito in seno al Ministero delle Finanze cui facevano parte anche ABI, Banca d'Italia e altre Associazioni datoriali come ANIA, Confcommercio e Confindustria. Ha svolto attività di consulenza su singoli aspetti relativi alla previdenza integrativa, inclusa l'attività di consulenza tecnica nell'ambito di processi giudiziari. Infine, ha approfondito nel corso della sua attività lavorativa il tema del trattamento attuariale del TFR all'interno di società quotate.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione nessuno dei Board Observer ha rapporti di parentela con gli altri Board Observer, con i membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente o con i componenti del Collegio Sindacale.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, negli ultimi cinque anni nessuno dei Board Observer:

- a) ha riportato condanne in relazione a reati di frode;
- b) è stato associato a bancarotte, amministrazioni controllate o liquidazioni o società poste in liquidazione giudiziaria nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi;
- c) è stato soggetto a incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) né a interdizione da parte di un organo giurisdizionale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

Poteri del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'articolo 21 dello Statuto dell'Emittente, al Consiglio di Amministrazione competono tutti i poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società.

Oltre ad esercitare i poteri che gli sono attribuiti dalla legge e dallo Statuto, al Consiglio di Amministrazione è data, ai sensi dell'art. 2365, comma 2, del Codice civile, la facoltà di assumere le deliberazioni concernenti (i) la fusione e la scissione nei casi previsti dagli articoli 2505 e 2505-bis del Codice civile, (ii) l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie, (iii) l'indicazione di quali tra gli amministratori hanno la rappresentanza della Società, (iv) la riduzione del capitale in caso di recesso del socio, gli adeguamenti dello Statuto a disposizioni normative, (v) il trasferimento della sociale nel territorio nazionale.

Fatto salvo quanto di seguito indicato, ai sensi dell'art. 22 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione

può delegare tutti o parte dei suoi poteri a norma dell'art. 2381 del Codice civile, a un comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi componenti, o a uno o più dei suoi componenti, anche disgiuntamente. I membri del comitato esecutivo possono in ogni tempo essere revocati o sostituiti dal Consiglio di Amministrazione.

Ai sensi dell'articolo 20.5 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione delibera con la presenza ed il voto favorevole di tutti gli amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza in carica sulle materie di seguito elencate in via tassativa ed esaustiva:

- (i) proposta all'assemblea dei soci di aumenti di capitale, a pagamento, con esclusione del diritto di opzione, di importo, tra nominale e sovrapprezzo, eccedente il 25% (venticinque per cento) la capitalizzazione della Società rilevata alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico, annuale o semestrale, pubblicato (relazione finanziaria annuale o semestrale), salvo nei casi di cui agli articoli 2446 e 2447, cod. civ.;
- (ii) proposta all'assemblea dei soci di aumenti di capitale, a pagamento, con attribuzione del diritto di opzione ai soci, di importo, tra nominale e sovrapprezzo, eccedente il 30% (trenta per cento) la capitalizzazione della Società rilevata alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico, annuale o semestrale, pubblicato (relazione finanziaria annuale o semestrale), salvo nei casi di cui agli articoli 2446 e 2447, cod. civ.;
- (iii) proposta all'assemblea dei soci per il compimento di operazioni straordinarie di trasformazione, fusione, scissione e/o scorporo, ove non concluse con o tra società controllate dalla Società e/o che, pur non comportando una modifica formale dell'oggetto sociale, consentano alla Società, direttamente o indirettamente, l'esercizio di attività che ne pregiudichino in modo significativo e diretto le condizioni economiche e patrimoniali;
- (iv) delibere aventi ad oggetto la cessione, il trasferimento, il conferimento o la dismissione di *asset* strategici, per tali intendendosi quegli *asset* la cui dismissione comporti una riduzione pari almeno al 30% del (a) totale delle attività o (b) della differenza tra valore e costo della produzione, rispetto ai dati risultanti dall'ultimo bilancio consolidato (se redatto) o civilistico approvato;
- (v) proposte all'assemblea dei soci di modifiche statutarie che comportino direttamente o indirettamente un innalzamento della soglia per la presentazione delle liste da parte dei soci per la nomina del Consiglio di Amministrazione;
- (vi) proposta all'assemblea dei soci di scioglimento anticipato e messa in liquidazione della Società ai sensi dell'art. 2484, comma 1, n. 6), cod. civ.;
- (vii) delibere aventi ad oggetto operazioni che comportino una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale o una rilevante modificazione dei diritti attribuiti ai soci;
- (viii) proposta all'assemblea dei soci di, o delibera di, trasferimento della sede legale della Società in un Comune situato al di fuori del territorio della Regione Abruzzo;
- (ix) proposta all'assemblea dei soci relativa all'autorizzazione alle acquisizioni di partecipazioni o imprese o altri cespiti che realizzino un "*reverse take over*" ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan;
- (x) delibere per autorizzare l'espressione del diritto di voto nell'ambito dell'assemblea delle società controllate (ove presenti), per le delibere rientranti nelle materie di competenza dell'assemblea delle controllate di cui ai punti (iii), (vi) e (vii) che precedono;
- (xi) determinazione della misura degli utili netti di esercizio da destinare all'"Ente Morale Cottolengo Piccola Casa Della Divina Provvidenza" di Torino ai sensi di quanto previsto all'Articolo 3.3 dello

Statuto;

- (xii) proposte all'assemblea dei soci di modifiche statutarie che comportino direttamente o indirettamente la modifica o la rimozione delle previsioni che precedono.

Le materie sopra elencate sono di competenza esclusiva del Consiglio di Amministrazione e non possono costituire oggetto di delega da parte del Consiglio di Amministrazione né a singoli amministratori né ad eventuali comitati esecutivi.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente del 28 aprile 2021 ha deliberato di nominare il sig. Ercolino Ranieri quale amministratore delegato, conferendogli i poteri relativi alla gestione generale economica, tecnica e amministrativa della Società, da esercitare con firma singola e precisamente i poteri di:

1. tenere e firmare la corrispondenza della società;
2. stipulare, concludere, firmare ed eseguire:
 - a) contratti d'acquisto, di vendita e di permuta di beni mobili, materiali e merci in genere inerenti, sia direttamente sia indirettamente, all'attività sociale fino ad un massimo di Euro 2.000.000,00 per specifica operazione;
 - b) contratti di locazione, di sublocazione e di affitto, purché non eccedenti il novennio;
 - c) contratti passivi di consulenza, di collaborazione, di appalto, di fornitura e di somministrazione di qualsiasi genere di importo non superiore a Euro 1.000.000,00;
 - d) contratti di noleggio, di spedizione e di trasporto di persone e di cose con qualsiasi mezzo o soluzione autorizzati a norma di legge;
 - e) contratti di assicurazione e di riassicurazione per qualunque rischio e per qualsiasi ammontare;
 - f) contratti di mandato, di commissione, di agenzia, con o senza rappresentanza, di mediazione, di deposito e di consulenza pubblicitaria;
 - g) contratti bancari con qualsiasi istituto di credito o privato o banchiere e cioè contratti di deposito, di locazione di cassette di sicurezza, di apertura di credito o altre operazioni bancarie incluso mutui e finanziamenti regolati anche in conto corrente, nonché contratti di sconto bancario, rilascio di garanzie reali, fidejussioni ed avalli con firma singola per un importo non superiore a Euro 2.000.000,00;
 - h) contratti di *factoring* e per cessione crediti per qualsiasi ammontare;
 - i) rilascio di garanzie reali e fidejussorie verso società collegate e controllate con firma singola per importi non superiori ad Euro 1.000.000,00;
 - j) contratti bancari di anticipazione su crediti per qualsiasi ammontare;
 - k) contratti di *leasing* o di noleggio di importo, riferito a tutta la durata del contratto, fino ad impegnare la società per importo complessivo non superiore a Euro 2.000.000,00;
 - l) contratti di fornitura di energia elettrica, di servizi di telecomunicazione di telefonia fissa e mobile, di gas, di acqua;
 - m) contratti attivi di qualsiasi genere e per qualsiasi ammontare;
 - n) aprire negoziazioni con fondi di debito o con fondi *equity* per qualsiasi obiettivo di ricapitalizzazione, intervento straordinario o finalizzato a operazioni specifiche e generiche e nominare *advisor* e sottoscrivere manifestazioni di interesse, accordi di riservatezza e ogni altro documento afferente a operazioni preliminari, *due diligence* e proposte non vincolanti;

- o) accettare, imporre e convenire in qualunque di detti contratti e cessioni, patti, riserve, condizioni anche sospensive, clausole, quella compromissoria compresa, prezzi, canoni, corrispettivi, premi, commissioni, pagarli ed esigerli, anche in via di conguaglio e di compensazione, rilasciando ed ottenendo quietanza nelle debite forme;
 - p) modificare, annullare, risolvere, rescindere e recedere da qualunque dei detti contratti ed atti di cessione, anche senza corresponsione ed esazione di indennizzi;
 - q) concorrere e intervenire agli incanti giudiziari e negli appalti, concorrere alle gare ed aste per licitazione pubblica o privata indette vuoi dalle amministrazioni statali e parastatali vuoi da enti sia pubblici sia privati nonché da privati in genere, presentare offerte anche in aumento o in ribasso, sottoscrivere e firmare i verbali di aggiudicazione provvisoria e definitiva, nonché i relativi contratti, il tutto per singoli atti e contratti;
 - r) emettere, firmare e quietanzare fatture, note di addebito o di accredito, riceverle, addivenire a ricognizioni e liquidazioni di conti presso e con chiunque, concedendo abbuoni, dilazioni e sconti;
 - s) esigere e cedere somme comunque dovute alla società, ritirare depositi anche giudiziari, rilasciare in ogni caso quietanza e scarichi nelle debite forme, pagare quanto dovuto dalla società a terzi;
 - t) girare per l'incasso e per lo sconto pagherò e cambiali tratte, girare per l'incasso assegni bancari e circolari, vaglia postali, ordinativi e mandati di pagamento di qualunque genere rilasciati da terzi alla Società;
 - u) aprire e chiudere conti correnti bancari anche *online*, disporre e prelevare da detti conti a favore delle società o di terzi mediante emissione di assegni o mediante disposizioni *online* a valere sia sulle disponibilità liquide sia sulle linee di credito concesse, e comunque nei limiti sopra specificati;
 - v) costituire e svincolare cauzioni in qualsiasi forma;
3. rappresentare la società presso qualsiasi istituzione pubblica e privata, banche, assicurazioni e qualsiasi istituzione finanziaria;
 4. rappresentare la società avanti a qualsiasi autorità amministrativa sia centrale sia periferica, compresi i ministeri, le direzioni generali, le prefetture e le questure, gli enti locali e autonomi anche per il rilascio di concessioni, licenze autorizzazioni e simili;
 5. sottoscrivere le dichiarazioni periodiche e annuali per l'imposta sul valore aggiunto, la dichiarazione unica dei redditi, nonché le comunicazioni e i moduli per i redditi di terzi soggetti a ritenuta;
 6. assumere, promuovere, trasferire e licenziare il personale, determinandone le qualifiche, le retribuzioni e ogni altra caratteristica a corredo del rapporto di lavoro;
 7. provvedere al coordinamento e all'organizzazione della sicurezza sul lavoro e prevenzione degli infortuni nel pieno rispetto della normativa vigente, provvedendo affinché sia realizzato, all'interno dell'azienda, un sistema organizzativo della prevenzione degli infortuni e suo controllo, disponendo in tutti i casi in base alle reali necessità del tipo di lavoro svolto, anche conferendo deleghe *ad hoc*, nominando direttori e responsabili tecnici ai sensi delle normative vigenti, nonché disponendo spese per l'acquisto del materiale occorrente previsto dalla legge, dalle norme in materia o dettato dall'esperienza;
 8. predisporre e dirigere tutte le attività dirette al rispetto delle norme in materia di antinquinamento, anche conferendo deleghe *ad hoc* a dipendenti della società, disponendo ogni spesa opportuna;

9. tutelare lo *status* di società *benefit* in ordine all'opportunità e alla coerenza delle iniziative intraprese dalla società;
10. rappresentare la società presso le organizzazioni sindacali, gli uffici dell'Ispettorato del Lavoro, gli istituti per le assicurazioni obbligatorie, gli istituti previdenziali ed assistenziali in genere, conciliare vertenze, anche in materia di lavoro, sottoscrivendo e firmando verbali;
11. operare con tutti i mezzi consentiti dalla legge per la difesa dell'immagine, del patrimonio e dei diritti della società;
12. nominare procuratori per determinati atti e categorie di atti, nell'ambito dei poteri ad esso conferiti;
13. l'amministratore delegato non potrà, senza il consenso scritto del Consiglio di Amministrazione:
 - a) vendere o acquistare partecipazioni e/o quote societarie di qualsiasi entità;
 - b) sottoscrivere partecipazioni in società costituenti, sia di minoranza che di controllo;
 - c) aprire filiali o sedi secondarie;
 - d) sottoscrivere contratti di affitto d'azienda, di acquisto d'azienda o di acquisto immobili.

Si segnala inoltre che alla Data di Ammissione – data in cui sarà efficace la nomina degli organi sociali deliberata dall'Assemblea ordinaria dell'Emittente del 13 luglio 2023 – il Consiglio provvederà all'attribuzione dei poteri in favore degli amministratori di nuova nomina.

11.1.2 Collegio Sindacale

Ai sensi dell'articolo 25 dello Statuto, il Collegio Sindacale della Società è composto da 3 (*tre*) sindaci effettivi e 2 (*due*) sindaci supplenti.

Il Collegio Sindacale dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione è stato nominato dall'Assemblea del 13 luglio 2023 e rimarrà in carica sino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

La tabella che segue riporta la composizione del Collegio Sindacale in carica alla Data del Documento di Ammissione, con la precisazione della carica, del luogo e della data di nascita.

Nome e Cognome	Carica	Luogo e data di nascita
Venanzio Paciocco	Presidente	Vacri (CH), 30 marzo 1951
Antonino Ianieri	Sindaco effettivo	Casoli (CH), 26 gennaio 1963
Francesco Cancelli	Sindaco effettivo	Chieti (CH), 27 settembre 1963
Carmine Di Federico	Sindaco supplente	Casacanditella (CH), 18 aprile 1965
Marco Primo Verde	Sindaco supplente	Milano (MI), 11 luglio 1966

I componenti del Collegio Sindacale in carica alla Data del Documento di Ammissione sono domiciliati per la carica presso la sede legale della Società.

In data 19 luglio 2023, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, in ossequio alle previsioni dell'articolo 6-bis del Regolamento Emittenti, ha provveduto a verificare la sussistenza dei requisiti di onorabilità e professionalità previsti dall'articolo 148, comma 4, TUF in capo ai componenti del collegio sindacale.

Si riporta un breve *curriculum vitae* dei membri del Collegio Sindacale.

Venanzio Paciocco: nasce a Vacri (CH) il 30 marzo del 1951. Nel 1976 consegue la laurea in Economia e

Commercio presso l'Università degli Studi G. D'Annunzio Chieti-Pescara e due anni dopo ottiene l'abilitazione all'esercizio della professione di dottore commercialista e revisione legale dei conti. Dal 1978 al 1985 è *manager* presso il dipartimento fiscale della società di consulenza Deloitte & Touche S.p.A. e negli stessi anni intraprende una collaborazione con l'Università degli Studi di Urbino, per le materie di revisione contabile. Nel corso della sua carriera entra a far parte del collegio sindacale di diverse società, tra cui Costruzioni Primavera F. S.p.A., Microsoft S.p.A., Polyvowen S.r.l., nonché del consiglio di amministrazione di realtà imprenditoriali come Immobiliare Il Mattone S.r.l. e la fiduciaria Consultrust S.r.l. Attualmente è membro del collegio sindacale dell'Emittente.

Antonino Ianieri: nasce a Casoli (CH) il 26 gennaio 1963. Nel 1990 consegue la laurea in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi G. D'Annunzio Chieti-Pescara e nel 1992 si iscrive all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Lanciano. Nel 1995 si iscrive al Registro dei Revisori Legali e svolge la funzione di revisore legale dei conti per diverse società, tra cui Eco. Lan S.p.A. di Lanciano, Futura e Futura Soc. Coop. Sociale, nonché per progetti di Fondimpresa per lavoratori aderenti. Nel corso della sua carriera ricopre la carica di membro del collegio sindacale di diverse imprese, tra cui Geldi S.p.A., San Nicola S.r.l. e Consorzio Sviluppo Industriale ASI Sangro di Casoli. Attualmente è membro del collegio sindacale dell'Emittente.

Francesco Cancelli: nasce a Chieti il 27 settembre del 1963. Consegue la laurea con lode in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi G. D'Annunzio Chieti-Pescara e si iscrive nel 1988 all'Albo dei Dottori Commercialisti e nel 1995 al Registro dei Revisori Legali. Matura una solida esperienza in campo commerciale, tributario e della crisi d'impresa, svolgendo attività di consulenza e prestando assistenza in contesti di conflitti societari e di operazioni straordinarie d'impresa. Nel corso della sua carriera professionale ricopre il ruolo di liquidatore di società, consulente tecnico di parte e di ufficio, nonché di consulente e patrocinatore nel contenzioso tributario. Ricopre la carica di presidente o membro di collegi sindacali e di organismi di vigilanza di numerose società, anche di rilievo nazionale, operanti in svariati settori. Ricopre, inoltre, l'incarico di curatore fallimentare e di professionista delegato alle esecuzioni immobiliari, nonché svolge funzione di *advisor* o di attestatore in numerose procedure di concordato preventivo o per l'omologa di accordi di ristrutturazione dei debiti ex art. 182-bis l. fall. presso molteplici Tribunali, tra i quali Chieti, Pescara, Avezzano, Roma, Trento, Nuoro e Pistoia. È iscritto nell'elenco degli Esperti della composizione negoziata per la soluzione della crisi d'impresa. Nel 2022 è stato eletto Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Chieti.

Carmine Di Federico: nasce a Casacanditelle (CH) il 18 aprile del 1965. Nel 1993 consegue la laurea in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi G. D'Annunzio Chieti-Pescara e nel 1999 si iscrive al Registro dei Revisori Legali. Dal 1996 esercita sia l'attività di dottore commercialista sia di revisore legale dei conti, ruolo che svolge per diverse realtà, tra cui il comune di Casacanditella (CH), l'Unione dei Comuni delle Colline Teatine, Solidarietà e Ambiente Società Agricola Cooperativa S.p.A., nonché di diversi progetti a valere sulle provvidenze per i corsi di formazione nell'ambito del POR Regione Abruzzo. Nel corso della sua carriera professionale ricopre anche il ruolo di membro del collegio sindacale delle società C.T. Point S.p.A., Elco Italy S.r.l., Cantina Sociale di Vacri Società Cooperativa e S.IM.E.A. S.r.l. Attualmente è membro del collegio sindacale dell'Emittente.

Marco Primo Verde: nasce a Milano l'11 luglio del 1966. Nel 1991 consegue la laurea in Economia e Commercio presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano e dal 1999 è iscritto al Registro dei Revisori Legali. Dopo aver conseguito il diploma di laurea inizia a lavorare presso una società di revisione internazionale iscritta nell'Albo Speciale Consob, dove matura una solida esperienza in materia finanziaria e amministrativo-contabile; dal 1999 al 2004 ricopre anche la qualifica di dirigente presso la suddetta. La sua esperienza professionale gli consente di sviluppare delle competenze fiscali, prestando consulenza in operazioni di fusioni, nonché amministrativo-contabili, occupandosi degli aspetti relativi all'analisi di bilancio, la progettazione di sistemi di contabilità generale e trasferimento di pacchetti azionari. Attualmente è membro del collegio sindacale dell'Emittente.

La seguente tabella indica tutte le società di capitali o di persone, diverse dall'Emittente, in cui i membri

del Collegio Sindacale siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci negli ultimi cinque anni, con l'indicazione circa lo stato della carica e/o della partecipazione detenuta alla Data del Documento di Ammissione.

Nome e Cognome	Società	Carica o partecipazione	Stato
Venanzio Paciocco	Geldi S.p.A.	Presidente del collegio sindacale	Cessata
	Consulenti Associati S.r.l.	Amministratore unico	In essere
	Immobiliare il Mattone S.r.l. Società Unipersonale	Amministratore unico	Cessata
Antonino Ianieri	Studio Ianieri Contabilità S.r.l.s.	Amministratore unico	In essere
	Studio Ianieri Contabilità S.r.l.s.	Socio	In essere
	Studio Ianieri Lavoro S.r.l.s.	Amministratore unico	In essere
	Studio Ianieri Lavoro S.r.l.s.	Socio	In essere
	IAT S.r.l.	Membro del comitato di sorveglianza	In essere
	Ianieri Edizioni S.r.l.s.	Socio	In essere
Francesco Cancelli	Toto Holding S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
	Silatech S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
	Liberatoscioli & Panaccio Holding S.p.A.	Presidente del collegio sindacale	In essere
	Igefi S.r.l.	Presidente del collegio sindacale	In essere
	Renexia S.p.A.	Presidente del collegio sindacale	In essere
	Toto S.p.A. Costruzioni Generali	Sindaco effettivo	In essere
	Toto Real Estate S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
	Concessioni Autostradali S.p.A.	Presidente del collegio sindacale	In essere
	Strada dei parchi S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
	Gesfin S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
	Intermodale S.r.l.	Sindaco effettivo	In essere
	Ibh S.p.A.	Presidente del collegio sindacale	In essere
	Family Holding S.r.l.	Sindaco effettivo	In essere

	Società Cooperativa Agricola Cantina sociale Tollo	Sindaco supplente	In essere
Carmine Di Federico	C.T. Point S.p.A.	Presidente del collegio sindacale	In essere
	Cantina Sociale Giuliano Teatino	Presidente del collegio sindacale	In essere
	S.IM.E.A. S.r.l.	Sindaco unico	In essere
	Cantina Sociale Vacri	Sindaco effettivo	In essere
	Leonardo Soc. Coop.	Sindaco effettivo	In essere
	Geldi S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
Marco Primo Verde	Carducci Consulting S.r.l.	Consigliere	Cessata
	Bazzi & Partners S.p.A.	Presidente del collegio sindacale	In essere
	Comifin S.p.A. in liquidazione	Presidente del collegio sindacale	In essere
	Exetra S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	Grafiche Milani S.p.A.	Presidente del collegio sindacale	In essere
	Officine Meccaniche Giuseppe Lafranconi S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
	Quadrivio Group S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	Tecnoacque Cusio S.p.A.	Sindaco supplente	In essere

Nessuno dei membri del Collegio Sindacale ha rapporti di parentela con gli altri membri del Collegio Sindacale dell'Emittente o con i componenti del Consiglio di Amministrazione.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, negli ultimi cinque anni nessuno dei membri del Collegio Sindacale in carica:

- a) ha riportato condanne in relazione a reati di frode;
- b) è stato associato a bancarotte, amministrazioni controllate o liquidazioni o società poste in liquidazione giudiziaria nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi;
- c) è stato soggetto a incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) né a interdizione da parte di un organo giurisdizionale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

11.1.3 Alti Dirigenti

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non impiega alti dirigenti.

11.2 Conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei componenti del collegio Sindacale e degli alti dirigenti

11.2.1 Potenziali conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione

Salvo quanto indicato di seguito e per quanto a conoscenza della Società, alla Data del Documento di Ammissione nessun membro del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è portatore di interessi privati in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o qualifica ricoperta presso l'Emittente.

Alla Data del Documento di Ammissione il Presidente e Amministratore Delegato, Ercolino Ranieri: (i) detiene una partecipazione pari al 6,5% del capitale sociale di Xenia; ed (ii) è amministratore unico e detiene una partecipazione pari al 100% del capitale sociale di PHI S.r.l. che, a sua volta, detiene il 93,5% del capitale sociale di Xenia.

11.2.2 Potenziali conflitti di interessi dei componenti del Collegio Sindacale

Alla Data del Documento di Ammissione nessun membro del Collegio Sindacale dell'Emittente è portatore di interessi privati in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o qualifica ricoperta presso l'Emittente.

11.2.3 Potenziali conflitti di interessi degli Alti Dirigenti

Non applicabile.

11.2.4 Eventuali accordi con i principali azionisti, clienti, fornitori dell'Emittente o altri accordi a seguito dei quali i componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e gli alti dirigenti sono stati nominati

L'Emittente non è a conoscenza di accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri, a seguito dei quali i membri del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale siano stati nominati.

11.2.5 Eventuali restrizioni concordate dai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dagli alti dirigenti per quanto riguarda la cessione delle azioni dell'Emittente dagli stessi detenute

Fatto salvo quanto disciplinato dall'Accordo di Lock-Up, alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non è a conoscenza di restrizioni in forza delle quali i componenti del Consiglio di Amministrazione ovvero del Collegio Sindacale abbiano acconsentito a limitare i propri diritti a cedere o trasferire, per un certo periodo di tempo, le Azioni dell'Emittente dagli stessi direttamente o indirettamente posseduti.

12. PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

12.1 Durata della carica dei componenti del Consiglio di Amministrazione e dei membri del Collegio Sindacale

I membri del Consiglio di Amministrazione, i Board Observer e i membri del Collegio Sindacale sono stati nominati con delibera dell'assemblea dei soci del 13 luglio 2023, successivamente integrata in data 24 ottobre 2023, e rimarranno in carica sino alla data dell'assemblea dei soci convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

12.2 Contratti di lavoro stipulati dai componenti del Consiglio di Amministrazione e dai componenti del Collegio Sindacale con l'Emittente che prevedono indennità di fine rapporto

Alla Data del Documento di Ammissione non esistono contratti di lavoro stipulati dai membri del Consiglio di Amministrazione e dai membri del Collegio Sindacale con l'Emittente che prevedano trattamenti di fine mandato.

12.3 Recepimento delle norme in materia di governo societario

In data 13 luglio 2023 l'Assemblea, in sede straordinaria, ha approvato il testo dello Statuto che entrerà in vigore subordinatamente alla e a far data dall'Ammissione.

Nonostante l'Emittente non sia obbligato a recepire le disposizioni in tema di *corporate governance* previste per le società quotate su mercati regolamentati, in aggiunta a quanto previsto dal Regolamento Emittenti EGM, l'Emittente ha previsto statutariamente:

- il voto di lista per l'elezione dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale;
- il diritto di presentare le liste per gli azionisti che da soli o insieme ad altri azionisti siano complessivamente titolari di Azioni rappresentanti almeno il 5% del capitale sociale;
- che qualora sia cessato un amministratore eletto dalla lista risultata seconda per numero di voti, l'amministratore cooptato sarà il primo dei non eletti dalla originaria lista di minoranza;
- che il consiglio di amministrazione si riunisca, oltre che tutte le volte che il presidente lo giudichi necessario, anche quando ne venga fatta richiesta motivata da almeno 2 (due) consiglieri in carica (ivi inclusi gli amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza);
- l'obbligatorietà della nomina, in seno al Consiglio di Amministrazione, di almeno un amministratore in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'articolo 148, comma 3, del TUF. Inoltre, è stato previsto, in conformità al Regolamento Emittenti EGM, che tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione debbano essere in possesso dei requisiti di onorabilità di cui all'articolo 147-quinquies del TUF;
- in conformità al Regolamento Emittenti EGM, che tutti i componenti del Collegio Sindacale debbano essere in possesso dei requisiti di professionalità e onorabilità di cui all'articolo 148, comma 4, del TUF;
- l'applicabilità per richiamo volontario ed in quanto compatibili, delle disposizioni in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria relative alle società quotate sui mercati regolamentati in conformità con l'art 6-bis del Regolamento Emittenti nonché gli art. 108 e 111 del TUF;
- un obbligo di comunicazione da parte degli azionisti al raggiungimento, superamento, o riduzione al di sotto delle soglie *pro tempore* applicabili dettate dal Regolamento Emittenti EGM;

- che, sino alla data di approvazione del bilancio della Società chiuso al 31 dicembre 2025, l'assemblea dei soci, a maggioranza, possa nominare da uno a tre osservatori all'interno del consiglio di amministrazione (“**Board Observer**” ovvero “**Osservatore**”) determinandone il relativo compenso.

In aggiunta a quanto sopra, l'Emittente ha nominato Maria Di Rosato quale *Investor Relations Manager*.

In data 19 luglio 2023 l'Emittente ha verificato (i) la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dall'articolo 148, comma 3, del TUF in capo ai consiglieri Marcello Valenti, Francesca Pace e Vanessa Sobrero; (ii) la sussistenza dei requisiti di onorabilità di cui all'articolo 147-*quinquies* del TUF in capo a tutti i membri del Consiglio di Amministrazione; e (iii) la sussistenza dei requisiti di onorabilità e professionalità di cui all'articolo 148, comma 4 del TUF in capo a tutti i membri del Collegio Sindacale.

In data 19 luglio 2023 il Consiglio di Amministrazione della Società ha altresì approvato: (i) la procedura in materia di operazioni con Parti Correlate, in conformità a quanto previsto dall'articolo 13 del Regolamento Emittenti EGM; (ii) la procedura in materia di *internal dealing*; (iii) la procedura per la comunicazione delle informazioni privilegiate; e (iv) la procedura sugli obblighi di comunicazione con l'Euronext Growth Advisor.

Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del Decreto 231

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente ha adottato il Modello 231 ai sensi del Decreto 231 recante la disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica.

Con delibera del consiglio di amministrazione del 1° aprile 2015 l'Emittente ha adottato una prima versione del Modello 231.

Il Modello 231 si compone di: (a) una parte generale relativa al sistema di *governance* adottato dall'Emittente a supporto del Modello 231, alla composizione e al funzionamento dell'organismo di vigilanza, all'attività di informazione, formazione e divulgazione del Modello 231 all'interno del contesto aziendale, al sistema disciplinare e all'istituto del c.d. “*whistleblowing*”; e (b) una parte speciale, suddivisa in schede attinenti le diverse aree a rischio reato ex D. Lgs. 231/01, ritenute rilevanti in relazione all'attività di impresa dell'Emittente.

Con delibera del 20 febbraio 2019, il consiglio di amministrazione ha istituito l'organismo di vigilanza, ai sensi dell'art. 6 del Decreto 231 e del capitolo 2 del Modello 231, con il compito di vigilare sul funzionamento e sull'osservanza del Modello 231, nonché di curarne l'aggiornamento.

Alla Data del Documento di Ammissione l'Organismo di Vigilanza, nominato con delibera del consiglio di amministrazione del 3 marzo 2022, è composto dall'Avv. Luigi Pecorario, dal Dott. Marco Giuliani e dal Dott. Francesco De Luca, in carica per un triennio.

Il Modello 231 adottato dalla Società è completato dal Codice Etico, presupposto per l'efficace funzionamento del Modello stesso, in cui sono individuati i principi guida e le direttive fondamentali di comportamento che i destinatari del medesimo Codice devono osservare nello svolgimento delle proprie mansioni e attività.

12.4 Potenziali impatti significativi sul governo societario

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non è a conoscenza di potenziali impatti significativi sul governo societario, compresi i futuri cambiamenti nella composizione del Consiglio di Amministrazione e dei comitati né decisioni in tal senso sono state adottate dal Consiglio di Amministrazione e/o dall'Assemblea degli azionisti della Società.

13. DIPENDENTI

13.1 Numero dei dipendenti

La seguente tabella riporta l'evoluzione del numero dei dipendenti complessivamente impiegati dall'Emittente alla Data del Documento di Ammissione, al 30 giugno 2023, 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021, ripartiti secondo le principali categorie.

Dipendenti	Data del Documento di Ammissione	30 giugno 2023	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021
Dirigente	1	1	1	1
Quadro	13	12	12	10
Impiegato	73	66	59	57
Operaio	74	87	55	53
Apprendista	10	10	11	8
Collaboratore esterno	4	1	0	6
Totale	165	177	138	135

La seguente tabella riporta l'evoluzione del numero dei dipendenti complessivamente impiegati dall'Emittente alla Data del Documento di Ammissione, al 30 giugno 2023, 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021, ripartiti fra Italia ed estero:

Dipendenti	Data del Documento di Ammissione	30 giugno 2023	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021
Italia	158	170	132	123
Estero	7	6	6	6
Collaboratori	4	1	0	6
Totale	165	177	138	135

13.2 Partecipazioni azionarie e *stock option* dei membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale o degli Alti Dirigenti

Fatto salvo quanto di seguito indicato, alla Data del Documento di Ammissione nessuno dei componenti del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale detiene partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente.

In particolare, l'Amministratore Delegato, Ercolino Ranieri, è titolare del 6,5% del capitale sociale dell'Emittente e del 100% del capitale sociale di PHI S.r.l. che, a sua volta, è titolare del 93,5% del capitale sociale dell'Emittente.

13.3 Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione non vi sono accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente.

14. PRINCIPALI AZIONISTI

14.1 Principali azionisti

Sulla base delle informazioni a disposizione dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente è pari a Euro 1.200.000,00 ed è rappresentato da n. 2.400.000 azioni senza indicazione del valore nominale.

Si riporta di seguito la rappresentazione del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Ammissione.

Azionista	Numero di Azioni Ordinarie	% capitale sociale
PHI S.r.l.	2.244.000	93,5%
Ercolino Ranieri	156.000	6,5%
Totale	2.400.000	100,00%

Nella tabella seguente è illustrata la composizione del capitale sociale dell'Emittente alla Data di Inizio delle Negoziazioni a seguito della sottoscrizione di n. 819.000 azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale.

Azionista	Numero di Azioni Ordinarie	% capitale sociale
PHI S.r.l.	2.244.000	69,71%
Ercolino Ranieri	156.000	4,85%
Invitalia S.p.A. (tramite Fondo Cresci al Sud)	285.000	8,85%
Mercato	534.000	16,59%
Totale	3.219.000	100,00%

14.2 Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione la Società ha emesso solo azioni ordinarie e non sono state emesse azioni portatrici di diritto di voto o di altra natura diverse dalle azioni ordinarie.

Per maggiori informazioni in merito alle Azioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, e alla Sezione Seconda, Capitolo 4, del Documento di Ammissione.

14.3 Soggetto controllante l'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente è controllato di diritto ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1, del Codice civile da PHI S.r.l., titolare del 93,5% del capitale sociale dell'Emittente.

Per maggiori dettagli sulla composizione del capitale sociale dell'Emittente e sulle ipotesi di diluizione si rinvia al precedente Paragrafo 14.1.

14.4 Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente, non esistono accordi dalla cui attuazione possa derivare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente.

15. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

15.1 Premessa

Il presente Capitolo illustra le operazioni poste in essere dall'Emittente e le relative Parti Correlate (così come definite dal principio contabile internazionale IAS 24 e precisazioni Consob) relative al periodo chiuso al 30 giugno 2023 e agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

A giudizio dell'Emittente tali operazioni rientrano nell'ambito di una attività di gestione ordinaria e, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e servizi prestati, sono concluse a normali condizioni di mercato.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha adottato in data 19 luglio 2023 la Procedura per le operazioni con Parti Correlate al fine di individuare e formalizzare i presupposti, gli obiettivi e i contenuti delle soluzioni adottate e ne valuta l'efficacia e l'efficienza in modo da perseguire obiettivi di integrità e imparzialità del processo decisionale, rispetto degli interessi della generalità degli azionisti e dei creditori, efficiente funzionamento degli organi societari e della sua operatività.

15.2 Operazioni con Parti Correlate

Compensi ad alti dirigenti e amministratori per il periodo chiuso al 30 giugno 2023 e gli esercizi 2022 e 2021

Nella tabella che segue sono riportati i compensi erogati agli amministratori della Società suddivisi per anno, come deliberati dalle assemblee della Società, e gli ulteriori compensi lordi attribuiti in relazione al rapporto di lavoro con la Società.

(valori in migliaia di Euro)	30 giugno 2023	2022	2021
Compensi			
- compenso amministratore Ercolino Ranieri	45 ⁽¹⁾	90 ⁽¹⁾	90 ⁽¹⁾
- compenso altri amministratori	21 ⁽¹⁾	39 ⁽¹⁾	38 ⁽¹⁾
Totale	66	129	128

(1) Assemblea del 28 aprile 2021.

La dott.ssa Maria Di Rosato è consigliere di amministrazione e svolge il ruolo di Responsabile Amministrativo e Finanziario della Società percependo la relativa retribuzione lorda.

Alcuni consiglieri di amministrazione hanno prestato anche servizi di natura tecnico-professionale per l'importo complessivo di Euro 30,4 migliaia al 31 dicembre 2022 e di Euro 25.200 nel corso al 31 dicembre 2021.

Compensi deliberati in relazione agli amministratori per l'esercizio 2023 e successivi

In data 28 aprile 2021 l'Assemblea degli azionisti dell'Emittente ha deliberato di nominare, fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, il Consiglio di Amministrazione stabilendo:

- in favore del Presidente e Amministratore Delegato Ercolino Ranieri un emolumento fisso lordo annuale, *pro rata temporis*, pari a Euro 90.000;
- in favore dei consiglieri la corresponsione di un gettone di presenza pari ad Euro 750 per ogni seduta di consiglio con un minimo annuo di Euro 5.000 per ogni consigliere (come anche per gli esercizi 2021 e 2022).

In data 13 luglio 2023 e 24 ottobre 2023, l'Assemblea degli azionisti dell'Emittente ha deliberato di nominare, subordinatamente alla e a far data dall'Ammissione e fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025, il Consiglio di Amministrazione in carica alla Data del Documento di Ammissione stabilendo:

- in favore del Presidente del Consiglio di Amministrazione un emolumento fisso lordo annuale, *pro rata temporis*, pari a Euro 33.000,00;
- in favore di ciascuno degli amministratori privi di deleghe e di incarichi all'interno dei comitati endoconsiliari, ove costituiti, un emolumento fisso lordo annuale, *pro rata temporis*, pari a Euro 15.000,00;
- in favore di ciascuno degli amministratori indipendenti un emolumento fisso lordo annuale, *pro rata temporis*, pari a Euro 15.000,00;
- che, in relazione al compenso da riconoscere agli amministratori muniti di particolari cariche, ai sensi dell'art. 24.3 dello Statuto, la definizione dello stesso sarà di competenza del Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale.

Altre operazioni con parti correlate al 30 giugno 2023

Rapporti Patrimoniali e Finanziari

	30-giu	31-dic	31-dic
(migliaia di Euro)	2023	2022	2021
Crediti finanziari verso collegata Panfilia Impresa Sociale	30	20	-
Crediti commerciali verso consociata Thot S.r.l.	325	325	325
Crediti finanziari verso controllata Xenia International Ltd	-	-	200
Crediti finanziari verso controllante PHI S.r.l.	-	-	14
Debiti commerciali verso consociata Thot S.r.l.	64	-	-
Debiti commerciali verso controllante PHI S.r.l.	-	55	4

Rapporti Economici

	30.06.23	2022	2021
Costi verso controllata Xenia International Ltd	-	6	17
Costi verso consociata Xenia Balkan (Albania)	57	93	71
Costi verso consociata Thot S.r.l.	-	53	-
Costi verso controllante PHI S.r.l.	-	45	4

Altre operazioni con parti correlate con riferimento agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021

Nella tabella che seguono sono riportati i rapporti patrimoniali, finanziari ed economici intercorsi con le altre parti correlate con riferimento agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Rapporti Patrimoniali e Finanziari

	31-dic	31-dic
(migliaia di Euro)	2022	2021
Crediti finanziari verso collegata Panfilia Impresa Sociale	20	-
Crediti commerciali verso consociata Thot S.r.l.	325	325

Crediti finanziari verso controllata Xenia International Ltd	-	200
Crediti finanziari verso controllante PHI S.r.l.	-	14
Debiti commerciali verso controllante PHI S.r.l.	55	4

Il credito finanziario di Euro 20 migliaia fa riferimento a un prestito infruttifero di interessi teso a finanziare la società collegata Panfilia Impresa Sociale.

Il credito commerciale verso Thot S.r.l. al 31 dicembre 2022 pari ad Euro 325 migliaia non ha subito alcuna variazione rispetto al 31 dicembre 2021 e si riferisce a pregresse fatturazioni relative agli 2017 e 2018 di costi del personale dipendente di Xenia ed utilizzato da Thot S.r.l..

Il credito finanziario verso la controllata Xenia International Ltd al 31 dicembre 2022 è pari a 0 rispetto all'importo di Euro 200 migliaia al 31 dicembre 2021, evidenziando una riduzione di pari importo per effetto della svalutazione nell'esercizio 2022 dell'intero importo del credito per accertata inesigibilità dello stesso. Tale credito si riferiva ad un prestito infruttifero di interessi concesso in esercizi precedenti alla controllata Xenia International Ltd e finalizzato a finanziare l'avviamento della stessa interrotto, poi, per effetto della pandemia da Covid-19. Relativamente a tale partecipazione, si precisa che con efficacia dal 15 aprile 2023 è intervenuta la cessazione delle attività nel Regno Unito in quanto ritenuta non più strategica per lo sviluppo e la crescita aziendale con conseguente chiusura della società di diritto inglese.

I debiti commerciali verso la controllante PHI S.r.l. si riferiscono a fatturazioni di servizi di direzione e coordinamento.

Rapporti Economici

(migliaia di Euro)	2022	2021
Costi verso controllata Xenia International Ltd	6	17
Costi verso consociata Xenia Balkan (Albania)	93	71
Costi verso consociata Thot S.r.l.	53	-
Costi verso controllante PHI S.r.l.	45	4

I costi verso la controllata Xenia International Ltd al 31 dicembre 2022 sono pari ad Euro 6 migliaia rispetto ad Euro 17 migliaia nell'esercizio 2021 evidenziando un decremento di Euro 11 migliaia. Tali costi si riferiscono a servizi di natura amministrativa.

I costi verso Xenia Balkan al 31 dicembre 2022 sono pari ad Euro 93 migliaia rispetto ad Euro 71 migliaia nell'esercizio 2021 evidenziando un incremento di Euro 22 migliaia. Tali costi si riferiscono al riaddebito di costi del personale da parte di Xenia Balkan.

I costi verso Thot S.r.l. al 31 dicembre 2022 sono pari ad Euro 53 migliaia rispetto ad Euro zero nell'esercizio 2021 evidenziando un incremento di Euro 53 migliaia. Tali costi si riferiscono all'attività strategica di analisi dei dati svolta dalla consociata nel corso dell'anno 2022.

I costi verso la controllante PHI S.r.l. si riferiscono a fatturazioni di servizi di direzione e coordinamento.

16. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

16.1 Capitale sociale

16.1.1 Capitale sociale sottoscritto e versato

Alla Data del Documento di Ammissione il capitale sociale sottoscritto e versato dell'Emittente è pari ad Euro 1.200.000, suddiviso in n. 2.400.000 Azioni ordinarie, prive di valore nominale.

16.1.2 Esistenza di azioni non rappresentative del capitale, precisazione del loro numero e delle loro caratteristiche principali

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha emesso azioni non rappresentative del capitale.

16.1.3 Azioni proprie

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non detiene azioni proprie.

16.1.4 Ammontare delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha in essere prestiti obbligazionari convertibili, scambiabili o con *warrant*.

16.1.5 Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale

Alla Data del Documento di Ammissione non sono stati concessi diritti di opzione su azioni o altri strumenti finanziari dell'Emittente.

In data 13 luglio 2023 l'Assemblea della Società ha deliberato l'Aumento di Capitale, per la descrizione del quale si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.1.7, del Documento di Ammissione.

16.1.6 Esistenza di offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di eventuali membri del gruppo

Non applicabile.

16.1.7 Descrizione dell'evoluzione del capitale azionario per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati

Di seguito sono illustrate le operazioni che hanno riguardato il capitale sociale dell'Emittente per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati.

In data 13 luglio 2023, l'Assemblea degli azionisti dell'Emittente ha deliberato, con atto a rogito del dott. Angelo Busani, Notaio in Milano (Rep. n. 59.365 - Racc. n. 27.969), tra l'altro, di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, comma 5, c.c., per massimi nominali Euro 514.286, a servizio dell'offerta pubblica di sottoscrizione, oltre un sovrapprezzo di importo da determinarsi dal Consiglio di Amministrazione sulla base di specifici criteri, da attuarsi mediante l'emissione di massime n. 1.028.572 nuove Azioni, senza indicazione del valore nominale, prevedendo che, qualora la Società sia ammessa alle negoziazioni su EGM, l'Aumento di Capitale sia riservato a: (a) investitori qualificati, come definiti dall'articolo 2, paragrafo 1, lettera e), del Regolamento (UE) 2017/1129, nell'Unione Europea e negli altri Paesi dello Spazio Economico Europeo; (b) investitori istituzionali all'estero, ai sensi della "Regulation S dello United States Securities Act" del 1933, come successivamente modificato, con esclusione pertanto degli investitori istituzionali di Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti e ogni altro Paese estero nel quale il collocamento non sia possibile in assenza di un'autorizzazione delle competenti autorità (di seguito, gli investitori *sub* (a) e (b), gli "Investitori Qualificati"); nonché (c) investitori diversi dagli Investitori Qualificati, con modalità tali, per qualità e/o quantità, da consentire alla Società di rientrare nei casi di esenzione di cui all'art. 34-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 di attuazione del TUF concernente la disciplina degli

emittenti, con conseguente esclusione dalla pubblicazione di un prospetto informativo (l'“**Aumento di Capitale**”).

In esecuzione di tale delibera, in data 30 ottobre 2023 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato di dare delega a Ercolino Ranieri per, *inter alia*: (i) procedere, in coordinamento con l'Euronext Growth Advisor, all'aggiornamento della comunicazione di pre-ammissione ai sensi dell'art. 2 del Regolamento Emittenti EGM a chiusura dell'Offerta, inclusiva del prezzo di Collocamento e di quanto effettivamente collocato; e (ii) il compimento di qualsiasi attività relativa alla prosecuzione del processo di Ammissione e all'esecuzione dell'Aumento di Capitale, ivi incluso il potere di determinare il numero di azioni da emettere, il prezzo definitivo di sottoscrizione e il relativo sovrapprezzo.

In data 31 ottobre 2023, la Società ha fissato l'importo complessivo dell'Aumento di Capitale in Euro 2.309.580 e il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni destinate al Collocamento in Euro 2,82 cadauna, di cui Euro 0,5 a capitale sociale ed Euro 2,32 a titolo di sovrapprezzo, con conseguente emissione di n. 819.000 Azioni a valere sul predetto Aumento di Capitale.

16.2 Atto costitutivo e Statuto sociale

16.2.1 Oggetto sociale e scopi dell'Emittente

L'Emittente è iscritto al Registro delle Imprese di Chieti Pescara, al numero 01691390692 e al Repertorio Economico Amministrativo (REA) CH – 102263.

L'oggetto sociale dell'Emittente è definito dall'art. 3 dello Statuto, che prevede quanto segue:

“La Società opera come società benefit ai sensi della Legge 208 del 28 dicembre 2015.

La Società persegue inoltre finalità di beneficio comune operando in modo responsabile, sostenibile e trasparente, nei confronti di persone, comunità, territori e ambiente, beni ed attività culturali e sociali, enti e associazioni ed altri portatori di interesse, come disposto dall'art. 1 co. 376-384, L. 28 dicembre 2015, n. 208.

La Società destina una parte dei propri utili netti di esercizio, in una misura di anno in anno definita dal consiglio di amministrazione nel rispetto di quanto previsto agli Articoli 20.5 e 20.6 e approvata dall'assemblea degli azionisti, all'“Ente Morale Cottolengo Piccola Casa Della Divina Provvidenza” di Torino, cooperando con lo stesso Ente per le finalità di beneficio comune.

La Società ha per oggetto:

- a) l'attività di agente di viaggio e tour operator;*
- b) l'attività di travel manager;*
- c) l'attività di travel management consultant;*
- d) l'esercizio dell'attività di consulenza alberghiera ed aziendale per il Travel. La società potrà fondare e gestire network e consorzi per e con aziende alberghiere e/o Agenzie Di Viaggi e Tour Operator, anche previa registrazione di appositi marchi, anche in Franchising;*
- e) l'Attività di Organizzazione di Eventi, Meeting e Congressi;*
- f) la costruzione, in economia e/o in appalto, l'acquisto, la vendita, l'impianto, la gestione, l'affitto, sia in qualità di locatore che di locatario, di pubblici esercizi, di alberghi con o senza ristorante, di villaggi turistici con o senza ristorante, di campeggi con o senza ristorante, di ristoranti, di bar, di catering, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in genere, di locali in genere, di aziende agrituristiche;*
- g) l'esercizio di qualunque altra attività affine o connessa con quelle indicate in precedenza.*

Le suddette attività potranno essere svolte dalla società anche in Franchising, sia in qualità di Franchisee che di Franchisor.

Ai fini del perseguimento dell'oggetto sociale la Società può: compiere operazioni mobiliari, immobiliari, commerciali, industriali e finanziarie; assumere partecipazioni in altre società ed imprese, sia italiane che straniere, consorzi, joint ventures, raggruppamenti di interesse economico e associazioni con attività analoga, affine o connessa alla propria od a quella dei soggetti partecipati, ovvero direttamente o indirettamente ad essa collegata; contrarre mutui e ricorrere a finanziamenti e concedere garanzie mobiliari ed immobiliari, reali o personali, comprese fideiussioni, a garanzia di obbligazioni proprie ovvero di società o imprese in cui abbia, direttamente o indirettamente, interessenze o partecipazioni ovvero sottoposte a comune controllo. In ogni caso con divieto di svolgere attività riservate per legge ed in particolare riservate alle imprese di cui al T.U. Bancario (d.lgs. 1° settembre 1993 n. 385) e al T.U. sull'intermediazione finanziaria (d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, il "TUF").

Tutte le suddette attività potranno essere esercitate anche all'estero o nei confronti di clienti esteri.

La Società persegue finalità di beneficio comune i cui scopi sono – in particolare – l'accoglienza, l'ospitalità, la scolarizzazione, le cure sanitarie e l'assistenza rivolte agli indigenti, alle persone in difficoltà, ai disabili, agli anziani, agli emarginati e a chiunque si trovi in condizioni di povertà. La Società, principalmente, perseguirà finalità di beneficio comune: per l'accoglienza di indigenti, persone anziane sole, persone diversamente abili, persone bisognose in genere; per l'assistenza sanitaria di persone indigenti; per la scolarizzazione e la formazione di chiunque si trovi nella condizione di povertà educativa.

La Società potrà usufruire dei benefici delle leggi agevolative vigenti e future".

16.2.2 Diritti, privilegi e restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti

Ai sensi dell'articolo 5 dello Statuto, il capitale sociale dell'Emittente è suddiviso in Azioni.

Le Azioni sono sottoposte al regime di dematerializzazione ai sensi degli articoli 83-bis e ss. TUF. Le Azioni sono nominative, indivisibili e liberamente trasferibili per atto tra vivi o successione *mortis causa*.

Ciascuna Azione dà diritto ad un voto.

16.2.3 Disposizioni statutarie che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente

Lo Statuto non contiene disposizioni che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo della Società.

17. PRINCIPALI CONTRATTI

Si riporta di seguito una sintesi di ogni contratto importante, diverso dai contratti conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività, cui partecipa l'Emittente, per i due anni immediatamente precedenti la Data del Documento di Ammissione.

17.1 Contratti di finanziamento

Al 30 settembre 2023 l'Emittente, nel contesto della propria gestione ordinaria, è parte di contratti di finanziamento per un importo residuo complessivamente pari a circa Euro 3.662.827,19.

17.1.1 Contratto di finanziamento con Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per euro 1.000.000 (Agosto 2026)

In data 5 agosto 2020 l'Emittente ha stipulato con Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. un contratto di finanziamento per un importo complessivo pari ad Euro 1.000.000. La scadenza del finanziamento è fissata al 5 agosto 2026. Il contratto prevede il rimborso di n. 24 rate trimestrali, di cui 8 di preammortamento, a partire dal 5 novembre 2020 sino alla data di scadenza. Il finanziamento prevede un tasso di interesse variabile, corrispondente all'Euribor a 3 mesi maggiorato di uno spread di 165 *bps*. Qualora il tasso di interesse applicabile ad un determinato periodo di interessi, per effetto di una rilevazione negativa del parametro Euribor, risultasse inferiore allo zero, ad esso verrà attribuito, limitatamente a tale periodo di interessi, un valore pari a zero.

Il finanziamento è assistito dalla garanzia concessa dal Fondo di Garanzia per le PMI, gestito da Banca del Mezzogiorno - Mediocredito Centrale S.p.A.

Al 30 settembre 2023, il debito residuo (in linea capitale) risultava pari a Euro 750.000,00.

Tale contratto di finanziamento prevede tra gli impegni a carico dell'Emittente, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- (i) obblighi informativi aventi ad oggetto, *inter alia*, (a) il verificarsi (anche potenziale) di un qualsiasi evento rilevante di cui l'Emittente sia venuto a conoscenza; (b) le informazioni concernenti la propria attività e la situazione patrimoniale e finanziaria richiesta dalla banca;
- (ii) obblighi generali quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (a) il divieto di costituire vincoli, salvo l'ottenimento del preventivo consenso scritto dell'istituto di credito e fatti salvi i vincoli già approvati dall'istituto di credito (*negative pledge*); (b) il divieto di postergare gli obblighi a carico dell'Emittente ai sensi di tale contratto di finanziamento rispetto agli obblighi assunti nei confronti di altri finanziatori, presenti o futuri, dell'Emittente, fatti salvi i privilegi di legge (*pari passu*); (c) il divieto di intraprendere, se non previa autorizzazione della banca, direttamente o indirettamente, operazioni straordinarie (*i.e.*, operazioni di scorporo, scissione, *spin-off* e/o conferimenti, fusione e acquisizione, operazioni sul capitale, costituzione di patrimoni e/o finanziamenti destinati e altre operazioni previste da ordinamenti diversi da quello italiano e aventi effetti economici equivalenti, il cui effetto sul patrimonio netto della parte mutuataria sia superiore al: (i) 10% per ciascun esercizio, (ii) 20% cumulativamente per la durata del finanziamento, del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato dall'Emittente); (d) il divieto di concedere finanziamenti in favore di terzi e rilasciare fidejussioni o altre garanzie personali in favore o nell'interesse di terzi, inclusi impegni di firma, ad eccezione delle garanzie di natura commerciali sui vizi e sulle qualità del bene, nonché gli indennizzi e le manleve pattuite secondo *standard* di mercato e accordate dalla parte mutuataria nell'ambito della propria attività caratteristica; (e) il divieto di compiere, senza il preventivo consenso scritto della banca, atti di disposizione totale o parziale di qualunque genere dell'azienda o di rami di azienda, marchi e brevetti, nonché di qualsiasi altro cespite, materiale e/o immateriale, e partecipazione in altre società aventi un valore commerciale superiore al: (i) 10% per ciascun esercizio, (ii) 20% cumulativamente per la durata del finanziamento, delle immobilizzazioni risultanti dall'ultimo bilancio approvato della mutuataria (*no disposal of assets*); (f) il divieto di

assumere, senza preventivo consenso della banca, nuovo indebitamento finanziario (a titolo esemplificativo e non esaustivo, finanziamenti e prestiti di qualsiasi tipo effettuati con qualsiasi forma tecnica, obbligazioni e titoli di crediti emessi in qualsiasi forma o altro tipo di strumenti finanziari di natura simile, contratti di locazione finanziaria).

In caso di violazione degli obblighi di cui sopra da parte dell'Emittente, l'istituto di credito avrà il diritto di risolvere il contratto, con la conseguenza che l'Emittente dovrà immediatamente rimborsare all'istituto di credito l'importo residuo del finanziamento insieme agli interessi maturati e gli interessi di mora, fino al giorno dell'effettivo rimborso, oltre alle spese, costi e commissioni e a qualsiasi altro importo dovuto ai sensi del contratto di finanziamento.

Si segnala inoltre che costituirà causa di recesso per l'istituto di credito il verificarsi di taluni eventi indicati di seguito quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (a) qualora sia richiesto all'Emittente dal/i relativo/i creditore/i il rimborso di qualsiasi debito finanziario prima della scadenza originariamente prevista, a seguito di (i) dichiarazione di decadenza dal beneficio del termine e/o (ii) risoluzione e/o (iii) recesso da parte di tale/i creditore/i ovvero (iv) a seguito di dichiarazione dell'avvenuto verificarsi di una condizione risolutiva da parte del/dei relativo/i creditore/i (*cross acceleration*); (b) mancato adempimento da parte dell'Emittente di una o più delle obbligazioni di pagamento o obbligazioni finanziarie o di altra natura, nei confronti di terzi avente, a giudizio dell'istituto di credito, effetti sostanzialmente pregiudizievoli sulla capacità dell'Emittente di adempiere le proprie obbligazioni (*cross default*); (c) qualora si sia verificato un evento per effetto del quale l'azionista di controllo della parte mutuataria, alla data di stipulazione del contratto di finanziamento, riduca la sua partecipazione nel capitale sociale delle mutuataria al di sotto del 51% ovvero, in ogni caso, cessi di controllare la mutuataria (*change of control*).

A copertura del rischio di oscillazione dei tassi di interesse, Xenia ha sottoscritto in data 5 agosto 2020 con Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. un contratto derivato *interest rate swap* avente, *inter alia*, le seguenti caratteristiche:

- (i) capitale nozionale: Euro 1.000.000;
- (ii) scadenza finale: 5 agosto 2026.

17.1.2 Contratto di finanziamento con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per euro 2.300.000 (Dicembre 2025)

In data 16 luglio 2020 l'Emittente ha stipulato con Banca Monte dei Paschi S.p.A. un contratto di finanziamento per un importo complessivo pari ad Euro 2.300.000. Tale finanziamento rientra nell'ambito della Convenzione ABI-CDP (c.d. Piattaforma Impresa), alla quale la banca ha aderito in data 5 agosto 2014 e che beneficia dei fondi messi a disposizione da Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. La scadenza del finanziamento è fissata al 31 dicembre 2025. Il contratto prevede il rimborso di n. 10 rate semestrali, di cui due di preammortamento, a partire dal 30 giugno 2021 sino alla data di scadenza. Il finanziamento prevede un tasso di interesse fisso pari a 1,20% per la determinazione degli interessi sulle rate di preammortamento e un tasso variabile corrispondente alla suddetta componente fissa sommata all'Euribor a 6 mesi per il calcolo degli interessi sulle rate di ammortamento. In ogni caso, il tasso d'interesse non potrà essere inferiore alla componente fissa sopra menzionata.

Il finanziamento è assistito dalla garanzia concessa dal Fondo di Garanzia per le PMI, gestito da Banca del Mezzogiorno - Mediocredito Centrale S.p.A.

Al 30 settembre 2023, il debito residuo (in linea capitale) risultava pari a Euro 1.437.500,00.

Tale contratto di finanziamento prevede tra gli impegni a carico dell'Emittente, a titolo esemplificativo e non esaustivo, obblighi informativi aventi ad oggetto, *inter alia*, la ricezione di intimazioni, notifiche, provvedimenti ingiuntivi, sentenze, protesti e qualunque variazione materiale o giuridica comunque sopravvenuta e pregiudizievole al proprio stato patrimoniale, finanziario ed economico.

In caso di violazione degli obblighi di cui sopra da parte dell'Emittente, l'istituto di credito avrà il diritto di dichiarare l'Emittente decaduto dal beneficio del termine o di risolvere il contratto, con la conseguenza che l'Emittente dovrà immediatamente rimborsare all'istituto di credito l'importo residuo del finanziamento insieme agli interessi maturati e gli interessi di mora, fino al giorno dell'effettivo rimborso, oltre alle spese, costi e commissioni e a qualsiasi altro importo dovuto ai sensi del contratto di finanziamento.

A copertura del rischio di oscillazione dei tassi di interesse, Xenia ha sottoscritto in data 30 luglio 2020 con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. un contratto derivato *interest rate swap* avente, *inter alia*, le seguenti caratteristiche:

- (i) capitale nozionale: Euro 2.300.000;
- (ii) scadenza finale: 31 dicembre 2025.

Si segnala inoltre che l'istituto di credito ha il diritto di recedere dal contratto derivato *interest rate swap* al verificarsi di, *inter alia*: (a) una variazione significativa, successivamente alla stipulazione dell'accordo, dell'atto costitutivo nonché dell'assetto proprietario; (b) un mutamento dei soci di riferimento o comunque della maggioranza di essi.

17.1.3 Contratto di finanziamento con Intesa Sanpaolo S.p.A. per euro 1.500.000 (Luglio 2026)

In data 16 luglio 2020 l'Emittente ha stipulato con Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. un contratto di finanziamento per un importo complessivo pari ad Euro 1.500.000. La scadenza del finanziamento è fissata al 16 luglio 2026. Il contratto prevede il rimborso di n. 72 rate mensili a partire dal 16 agosto 2020 sino alla data di scadenza. Il finanziamento prevede un tasso di interesse variabile, corrispondente per ciascun mese a un dodicesimo del valore pari alla somma tra l'Euribor a 1 mese e uno spread di 220 *bps*. Qualora la somma algebrica tra il valore del parametro Euribor e dello *spread* determini un risultato di segno negativo, il tasso è comunque fissato a zero, essendo in ogni caso Xenia tenuta a restituire l'importo capitale erogato.

Il finanziamento è assistito dalla garanzia concessa dal Fondo di Garanzia per le PMI, gestito da Banca del Mezzogiorno - Mediocredito Centrale S.p.A.

Al 30 settembre 2023, il debito residuo (in linea capitale) risultava pari a Euro 1.072.935,58.

Tale contratto di finanziamento prevede tra gli impegni a carico dell'Emittente, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- (i) obblighi informativi aventi ad oggetto, *inter alia*, ogni cambiamento o evento di carattere tecnico, amministrativo, giuridico o contenzioso, ancorché notorio, che possa modificare sostanzialmente in senso negativo la situazione patrimoniale, economica o finanziaria o possa comunque pregiudicare la capacità operativa tra cui: (i) il verificarsi di circostanze che possano dar luogo a recesso di uno o più soci; (ii) la destinazione di uno o più patrimoni ad uno o più specifici affari a norma dell'art. 2447 cod. civ.;
- (ii) obblighi generali quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'impegno a fornire immediatamente alla banca, su richiesta di quest'ultima, le dichiarazioni, la documentazione e ogni altra notizia o dato sulle proprie condizioni patrimoniali, economiche e finanziarie.

In caso di violazione degli obblighi di cui sopra da parte dell'Emittente, l'istituto di credito avrà il diritto di risolvere il contratto, con la conseguenza che l'Emittente dovrà immediatamente rimborsare all'istituto di credito l'importo residuo del finanziamento insieme agli interessi maturati e gli interessi di mora, fino al giorno dell'effettivo rimborso, oltre alle spese, costi e commissioni e a qualsiasi altro importo dovuto ai sensi del contratto di finanziamento.

Si segnala inoltre che costituirà causa di recesso per l'istituto di credito il verificarsi di taluni eventi indicati di seguito quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (a) fusione, scissione, cessione o

conferimento di azienda oppure di ramo d'azienda non previamente autorizzate per iscritto dalla banca; (b) inadempimento di obbligazioni di natura creditizia, finanziaria, nonché di garanzia, assunte nei confronti di qualsiasi soggetto (*cross default*); (c) decadenza dal beneficio del termine, risoluzione o recesso per fatto imputabile a Xenia rispetto a qualsiasi terzo finanziatore e relativamente a qualsiasi contratto stipulato (*cross acceleration*).

A copertura del rischio di oscillazione dei tassi di interesse, Xenia ha sottoscritto in data 16 luglio 2020 con Intesa Sanpaolo S.p.A. un contratto derivato *interest rate swap* avente, *inter alia*, le seguenti caratteristiche:

- (i) capitale nozionale: Euro 1.500.000;
- (ii) scadenza finale: 16 luglio 2026.

17.1.4 Contratto di finanziamento con Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per euro 1.000.000 (Settembre 2024)

In data 27 settembre 2019 l'Emittente ha stipulato con Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. un contratto di finanziamento per un importo complessivo pari ad Euro 1.000.000. Tale contratto rientra nel programma "BNL Enhanced SME and Mid-Cap Support" erogato con fondi dell'istituto di credito e con il sostegno finanziario derivante dalla partecipazione della Banca Europea degli Investimenti ("BEI"). La scadenza del finanziamento è fissata al 27 settembre 2024. Il contratto prevede il rimborso di n. 20 rate trimestrali a partire dal 27 dicembre 2019 sino alla data di scadenza. Il finanziamento prevede un tasso di interesse variabile, corrispondente all'Euribor a 3 mesi maggiorato di uno spread di 195 *bps*, già al netto di una riduzione pari a 25 *bps* derivante dal sostegno finanziario offerto dalla BEI. Qualora il tasso di interesse applicabile ad un determinato periodo di interessi, per effetto di una rilevazione negativa del parametro Euribor, risultasse inferiore allo zero, ad esso verrà attribuito, limitatamente a tale periodo di interessi, un valore pari a zero.

Il finanziamento è assistito dalla garanzia concessa dal Fondo di Garanzia per le PMI, gestito da Banca del Mezzogiorno - Mediocredito Centrale S.p.A.

Al 30 settembre 2023, il debito residuo (in linea capitale) risultava pari a Euro 200.000,00.

Tale contratto di finanziamento prevede tra gli impegni a carico dell'Emittente, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- (i) obblighi informativi aventi ad oggetto, *inter alia*, (a) il verificarsi (anche potenziale) di un qualsiasi evento rilevante di cui l'Emittente sia venuto a conoscenza; (b) le informazioni concernenti la propria attività e la situazione patrimoniale e finanziaria richiesta dalla banca;
- (ii) obblighi generali quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (a) il divieto di costituire vincoli, salvo l'ottenimento del preventivo consenso scritto dell'istituto di credito e fatti salvi i vincoli già approvati dall'istituto di credito (*negative pledge*); (b) il divieto di postergare gli obblighi a carico dell'Emittente ai sensi di tale contratto di finanziamento rispetto agli obblighi assunti nei confronti di altri finanziatori, presenti o futuri, dell'Emittente, fatti salvi i privilegi di legge (*pari passu*); (c) il divieto di intraprendere, se non previa autorizzazione della banca, direttamente o indirettamente, operazioni straordinarie (*i.e.* operazioni di scorporo, scissione, *spin-off* e/o conferimenti, fusione e acquisizione, operazioni sul capitale, costituzione di patrimoni e/o finanziamenti destinati e altre operazioni previste da ordinamenti diversi da quello italiano e aventi effetti economici equivalenti, il cui effetto sul patrimonio netto della parte mutuataria sia superiore al: (i) 10% per ciascun esercizio, (ii) 20% cumulativamente per la durata del finanziamento, del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato dall'Emittente); (d) il divieto di concedere finanziamenti in favore di terzi e rilasciare fidejussioni o altre garanzie personali in favore o nell'interesse di terzi, inclusi impegni di firma, ad eccezione delle garanzie di natura commerciali sui vizi e sulle qualità del bene nonché gli indennizzi e le manleve pattuite secondo standard di mercato e accordate dalla parte

mutuataria nell'ambito della propria attività caratteristica; (e) il divieto di compiere, senza il preventivo consenso scritto della banca, atti di disposizione totale o parziale di qualunque genere dell'azienda o di rami di azienda, marchi e brevetti, nonché di qualsiasi altro cespite, materiale e/o immateriale, e partecipazione in altre società aventi un valore commerciale superiore al: (i) 10% per ciascun esercizio, (ii) 20% cumulativamente per la durata del finanziamento, delle immobilizzazioni risultanti dall'ultimo bilancio approvato della mutuataria (*no disposal of assets*); (f) il divieto di assumere, senza preventivo consenso della banca, nuovo indebitamento finanziario (a titolo esemplificativo e non esaustivo, finanziamenti e prestiti di qualsiasi tipo effettuati con qualsiasi forma tecnica, obbligazioni e titoli di crediti emessi in qualsiasi forma o altro tipo di strumenti finanziari di natura simile, contratti di locazione finanziaria).

In caso di violazione degli obblighi di cui sopra da parte dell'Emittente, l'istituto di credito avrà il diritto di risolvere il contratto, con la conseguenza che l'Emittente dovrà immediatamente rimborsare all'istituto di credito l'importo residuo del finanziamento insieme agli interessi maturati e gli interessi di mora, fino al giorno dell'effettivo rimborso, oltre alle spese, costi e commissioni e a qualsiasi altro importo dovuto ai sensi del contratto di finanziamento.

Si segnala inoltre che costituirà causa di recesso per l'istituto di credito il verificarsi di taluni eventi indicati di seguito quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (a) qualora sia richiesto all'Emittente dal/i relativo/i creditore/i il rimborso di qualsiasi debito finanziario prima della scadenza originariamente prevista, a seguito di (i) dichiarazione di decadenza dal beneficio del termine, e/o (ii) risoluzione, e/o (iii) recesso da parte di tale/i creditore/i, ovvero (iv) a seguito di dichiarazione dell'avvenuto verificarsi di una condizione risolutiva da parte del/dei relativo/i creditore/i (*cross acceleration*); (b) mancato adempimento da parte dell'Emittente di una o più delle obbligazioni di pagamento o obbligazioni finanziarie o di altra natura, nei confronti di terzi avente, a giudizio dell'istituto di credito, effetti sostanzialmente pregiudizievoli sulla capacità dell'Emittente di adempiere le proprie obbligazioni (*cross default*); (c) qualora si sia verificato un evento per effetto del quale l'azionista di controllo della parte mutuataria, alla data di stipulazione del contratto di finanziamento, riduca la sua partecipazione nel capitale sociale delle mutuataria al di sotto del 51% ovvero, in ogni caso, cessi di controllare la mutuataria (*change of control*).

A copertura del rischio di oscillazione dei tassi di interesse, Xenia ha sottoscritto in data 30 settembre 2019 con Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. un contratto derivato *interest rate swap* avente, *inter alia*, le seguenti caratteristiche:

- (i) capitale nozionale: Euro 1.000.000;
- (ii) scadenza finale: 27 settembre 2024.

17.1.5 Contratto di finanziamento con Banca Progetto S.p.A. per euro 500.000 (Settembre 2024)

In data 25 settembre 2019 l'Emittente ha stipulato con Banca Progetto S.p.A. un contratto di finanziamento per un importo complessivo pari ad Euro 500.000. La scadenza del finanziamento è fissata al 30 settembre 2024. Il contratto prevede il rimborso di n. 60 rate mensili a partire dal 31 ottobre 2019 sino alla data di scadenza. Il finanziamento prevede un tasso di interesse variabile, corrispondente all'Euribor a 1 mese maggiorato di uno spread di 500 *bps*. Qualora la componente variabile relativa ad un determinato periodo di interessi, risultasse inferiore allo zero, al tasso applicato verrà attribuito, limitatamente a tale periodo di interessi, un valore pari allo *spread*.

Tale finanziamento beneficia della garanzia concessa da Fidimed - Società Cooperativa di Garanzia Collettiva dei Fidi alla luce della convenzione stipulata con la banca in data 2019.

Al 30 settembre 2023, il debito residuo (in linea capitale) risultava pari a Euro 110.219,13.

Tale contratto di finanziamento prevede tra gli impegni a carico dell'Emittente, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- (i) obblighi informativi aventi ad oggetto, *inter alia*, (a) l'insorgere di contenziosi che possano avere un effetto pregiudizievole sulla capacità dell'Emittente di far fronte alle obbligazioni assunte ovvero il verificarsi di un qualsiasi evento che possa incidere negativamente sulla situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria o economica o sulla validità, integrità, efficacia delle garanzie; (b) ogni mutamento dell'assetto giuridico o societario (*e.g.* forma, capitale sociale, persone degli amministratori, dei sindaci e dei soci, nonché operazioni straordinarie quali fusioni, anche per incorporazione, scissioni, scorpori, conferimenti), amministrativo, patrimoniale e finanziario, nonché della situazione economica e tecnica quale risulta dai dati, elementi e documenti forniti in sede di richiesta del finanziamento, nonché i fatti che possano comunque modificare la struttura ed organizzazione dell'impresa; (c) l'intenzione di richiedere altri finanziamenti a medio-lungo termine ad istituti di credito o a privati;
- (ii) obblighi generali quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (a) il divieto di postergare gli obblighi a carico dell'Emittente ai sensi di tale contratto di finanziamento rispetto ad altri obblighi assunti, fatte salve le cause di prelazione previste dalla legge (*pari passu*); (b) fare in modo che i soci di riferimento alla data di stipulazione del contratto (*i.e.* PHI S.r.l. ed Ercolino Ranieri) mantengano, per tutta la durata del finanziamento, una partecipazione pari al 100% nel capitale sociale dell'Emittente, nonché il controllo, e non effettuino atti od operazioni che possano comportare mutamenti dell'assetto di controllo, salvo preventivo assenso della banca (*change of control*); (c) non effettuare finanziamenti infragruppo e/o concedere garanzie nell'interesse di società collegate/controllate/controllanti e senza che ricorra il preventivo consenso scritto da parte della banca che non potrà essere irragionevolmente negato; (d) il divieto di costituire o permettere che vengano costituiti vincoli sui propri beni, presenti e futuri, o qualsivoglia diritto di prelazione e/o di preferenza sui propri crediti, presenti o futuri, fatte salve le garanzie prestate al presente mutuo o quelle previste da previsioni di legge, nonché quelle esistenti alla data di stipulazione del presente finanziamento (*negative pledge*); (e) il divieto di porre in essere operazioni straordinarie quali fusioni, anche per incorporazione, scissioni, scorpori, conferimenti qualora le stesse possano avere un effetto pregiudizievole sulla sua situazione giuridica, patrimoniale, economica o finanziaria o sulla capacità di rimborsare regolarmente il finanziamento.

In caso di violazione degli obblighi di cui sopra da parte dell'Emittente, l'istituto di credito avrà il diritto di dichiarare l'Emittente decaduto dal beneficio del termine o di risolvere il contratto, con la conseguenza che l'Emittente dovrà immediatamente rimborsare all'istituto di credito l'importo residuo del finanziamento insieme agli interessi maturati e gli interessi di mora, fino al giorno dell'effettivo rimborso, oltre alle spese, costi e commissioni e a qualsiasi altro importo dovuto ai sensi del contratto di finanziamento.

Si segnala inoltre che l'istituto di credito avrà il diritto di dichiarare l'Emittente decaduto dal beneficio del termine e di risolvere il contratto al verificarsi di taluni eventi indicati di seguito quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (a) il compimento da parte dell'Emittente di operazioni straordinarie (*e.g.* fusioni, anche per incorporazione, scissioni, scorpori, conferimenti o cessioni di aziende o rami d'azienda, costituzione di patrimoni separati), salvo che tali operazioni siano preventivamente comunicate alla banca e da questa approvate; (b) qualsiasi altro evento (*e.g.*, mutamento dell'assetto giuridico o societario – forma e capitale sociale, sistema di amministrazione e controllo, - amministrativo, patrimoniale, della situazione economica e finanziaria) che a giudizio della banca comporti un pregiudizio di qualsiasi genere alla capacità di far fronte alle obbligazioni assunte nei confronti della banca o incida negativamente sulla situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria o economica dell'Emittente, o sull'integrità, efficacia e valore delle garanzie; (c) qualora si verifichi il mancato pagamento a scadenza da parte dell'Emittente o di altre società del suo gruppo societario di appartenenza di debiti finanziari (*cross default*), e/o intervenga una causa di decadenza dal beneficio del termine dell'Emittente o di altre società del suo gruppo verso terzi finanziatori, ovvero ancora un terzo finanziatore richieda il rimborso anticipato di un qualsiasi

indebitamento finanziario per fatti addebitabili all'Emittente (*cross acceleration*) o qualora una garanzia rilasciata dall'Emittente o da altra società del gruppo di appartenenza venga escussa; (d) si verifichi un mutamento nella partecipazione di maggioranza e/o nel controllo dell'Emittente da parte dei soci di riferimento non autorizzato dall'istituto di credito (*change of control*).

17.1.6 Contratto di finanziamento con Intesa Sanpaolo S.p.A. (già Cassa di Risparmio di Chieti S.p.A.) per euro 350.000 (Novembre 2026)

In data 19 ottobre 2011 l'Emittente ha stipulato con Intesa Sanpaolo S.p.A. (già Cassa di Risparmio di Chieti S.p.A.) un contratto di finanziamento per un importo complessivo pari ad Euro 350.000. La scadenza del finanziamento è fissata al 30 novembre 2026. Il contratto prevede il rimborso di n. 180 rate mensili a partire dal 31 dicembre 2011 sino alla data di scadenza. Il finanziamento prevede un tasso di interesse variabile, corrispondente all'Euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread di 220 bps.

Il finanziamento è assistito da garanzia ipotecaria di primo grado avente ad oggetto un bene immobile di proprietà della Società e sito in Guardiagrele (CH).

Al 30 settembre 2023, il debito residuo (in linea capitale) risultava pari a Euro 92.172,48.

Tale contratto di finanziamento prevede tra gli impegni a carico dell'Emittente, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- (i) obblighi informativi aventi ad oggetto, *inter alia*: (a) il verificarsi di un qualsiasi evento dal quale possano derivare variazioni nella consistenza patrimoniale della Società o dei propri garanti, come individuata al momento dell'affidamento; (b) l'assunzione di nuovo indebitamento finanziario; (c) l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile ipotecato ovvero la costituzione sullo stesso di un diritto reale di godimento entro 30 giorni dalla data dell'atto, corredando la comunicazione con copia autentica dei relativi titoli, nonché la sua concessione in locazione; (d) il coinvolgimento in operazioni di fusione, scissione, scorporo, conferimento, cessione, affitto di ramo d'azienda o rami di essa, nonché liquidazione volontaria; (e) la modifica dell'interesse patrimoniale, in tutto o in parte, a beneficio di persone, società o gruppi diversi da quelli indicati nella domanda di finanziamento;
- (ii) obblighi generali quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la trasmissione all'istituto di credito di tutti i documenti, le situazioni contabili, le informazioni e i chiarimenti che le verranno richiesti nonché a far pervenire annualmente, se richiesti, i bilanci e le relative relazioni.

SEZIONE SECONDA

1. PERSONE RESPONSABILI

1.1 Responsabili del Documento di Ammissione

Per le informazioni relative alle persone responsabili, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.1 del Documento di Ammissione.

1.2 Dichiarazione di responsabilità

Per le informazioni relative alle dichiarazioni di responsabilità, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.2 del Documento di Ammissione.

1.3 Relazioni e pareri di esperti

Per le informazioni relative alle relazioni di esperti, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.3 del Documento di Ammissione.

1.4 Informazioni provenienti da terzi

Per le informazioni relative alle relazioni di esperti, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.4 del Documento di Ammissione.

1.5 Dichiarazione dell'Emittente

Consob e Borsa Italiana non hanno né esaminato né approvato il contenuto del presente Documento di Ammissione.

Gli investitori dovrebbero quindi valutare in prima persona l'idoneità dell'investimento in Azioni.

2. FATTORI DI RISCHIO

Per una descrizione dettagliata dei fattori di rischio relativi all'Emittente, al settore in cui questo opera e all'Ammissione delle Azioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 4, del Documento di Ammissione.

3. INFORMAZIONI ESSENZIALI

3.1 Dichiarazione relativa al capitale circolante

Gli Amministratori, dopo avere svolto tutte le necessarie e approfondite indagini, ritengono che, a loro giudizio, il capitale circolante a disposizione dell'Emittente sarà sufficiente per le sue esigenze attuali, cioè per almeno 12 (dodici) mesi a decorrere dalla Data di Ammissione.

3.2 Ragioni dell'offerta e impiego dei proventi

L'Offerta è finalizzata all'ammissione delle Azioni dell'Emittente su Euronext Growth Milan, con conseguenti vantaggi in termini di maggiore visibilità, favorendo la raccolta del capitale e negoziando i propri titoli su un mercato, sebbene non regolamentato, in cui operano investitori rilevanti e che si caratterizza per flessibilità e dinamicità. L'Offerta consentirebbe, inoltre, alla Società di raccogliere risorse finanziarie funzionali al sostegno delle proprie strategie di crescita.

4. INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE E AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

4.1 Descrizione delle Azioni da offrire e/o da ammettere alla negoziazione

Gli strumenti finanziari di cui è stata richiesta l'ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan sono le Azioni dell'Emittente.

Alle Azioni è stato attribuito il codice ISIN IT0005568487.

4.2 Legislazione in base alla quale le Azioni sono emesse

Le Azioni sono state emesse sulla base della legge italiana.

4.3 Caratteristiche delle Azioni

Le Azioni saranno nominative, indivisibili, liberamente trasferibili e prive dell'indicazione del valore nominale.

Le Azioni saranno assoggettate al regime di dematerializzazione e saranno immesse nel sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli S.p.A.

4.4 Valuta di emissione delle Azioni

Le Azioni saranno denominate in Euro.

4.5 Descrizione dei diritti connessi alle Azioni

Tutte le Azioni hanno tra loro le stesse caratteristiche e attribuiscono i medesimi diritti. Ciascuna Azione attribuisce il diritto a un voto in tutte le assemblee ordinarie e straordinarie della Società, nonché gli altri diritti amministrativi previsti dalle applicabili disposizioni di legge e dello Statuto.

Per maggiori informazioni, si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 16 del Documento di Ammissione.

4.6 Delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali le Azioni Ordinarie sono state o saranno emesse

L'emissione delle Azioni è stata deliberata dall'Assemblea degli azionisti dell'Emittente in data 13 luglio 2023.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.1.7, del Documento di Ammissione.

4.7 Data di emissione e di messa a disposizione delle Azioni

Contestualmente al pagamento del prezzo di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, le Azioni saranno messe a disposizione degli aventi diritto, in forma dematerializzata, mediante contabilizzazione sui relativi conti deposito.

4.8 Restrizioni alla trasferibilità delle Azioni

Non sussistono limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni dell'Emittente imposte da clausole statutarie ovvero dalle condizioni di emissione.

Per maggiori informazioni in merito agli accordi di *lock-up* in essere, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.4, del Documento di Ammissione.

4.9 Indicazioni sull'esistenza di eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto residuali in relazione alle Azioni

In conformità al Regolamento Emittenti EGM, l'Emittente ha previsto statutariamente che, a partire dal momento in cui le azioni emesse dalla Società siano ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, si rendono applicabili per richiamo volontario e in quanto compatibili le disposizioni relative alle società

quotate di cui al TUF e ai regolamenti Consob di attuazione in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria limitatamente alle disposizioni richiamate nel Regolamento Emittenti EGM. Inoltre, si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili, le disposizioni in materia di obbligo di acquisto e di diritto di acquisto relative alle società quotate in mercati regolamentati di cui, rispettivamente, agli artt. 108 e 111 del TUF, anche con riferimento ai regolamenti Consob di attuazione e agli orientamenti espressi da Consob in materia.

In ragione di quanto sopra si segnala che ai sensi dell'articolo 106, comma 1, del TUF chiunque, a seguito di acquisti ovvero di maggiorazione dei diritti di voto, venga a detenere una partecipazione superiore alla soglia del 30% ovvero a disporre di diritti di voto in misura superiore al 30% dei medesimi, promuove un'offerta pubblica di acquisto rivolta a tutti i possessori di titoli sulla totalità dei titoli ammessi alla negoziazione in loro possesso. Ai sensi dell'articolo 106, comma 1-bis, del TUF, nelle società diverse dalle PMI l'offerta di cui all'articolo 106, comma 1 del TUF è promossa anche da chiunque, a seguito di acquisti, venga a detenere una partecipazione superiore alla soglia del 25% in assenza di altro socio che detenga una partecipazione più elevata. Ai sensi dell'articolo 109 del TUF, gli obblighi di cui all'articolo 106 del TUF si applicano, in via solidale, alle persone che agiscono di concerto quando vengano a detenere, a seguito di acquisti effettuati anche da uno solo di essi, una partecipazione complessiva superiore alle percentuali indicate nel predetto articolo.

Ai sensi dell'art. 10 dello Statuto, gli articoli 108 e 111 del TUF in materia di, rispettivamente, obbligo e diritto di acquisto trovano applicazione in caso di detenzione di una partecipazione o di strumenti finanziari almeno pari al 90% del capitale sociale o della relativa tipologia di strumento finanziario all'esito della promozione di un'offerta pubblica di acquisto.

Per ulteriori informazioni si rinvia all'articolo 10 dello Statuto.

4.10 Offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi sulle Azioni dell'Emittente nel corso dell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso

Le Azioni dell'Emittente non sono mai state oggetto di alcuna offerta pubblica di acquisto o di scambio.

4.11 Regime fiscale

Si segnala che la normativa fiscale dello Stato Membro dell'investitore e quella del Paese di registrazione dell'Emittente possono avere un impatto sul reddito generato dalle Azioni.

Gli investitori sono pertanto tenuti a rivolgersi ai propri consulenti in merito al regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Azioni e a verificare la natura e l'origine delle somme percepite come distribuzioni sulle Azioni della Società (dividendi o riserve), avendo riguardo anche alla legislazione fiscale dello Stato dell'investitore.

Alla Data del Documento di Ammissione l'investimento proposto non è soggetto ad un regime fiscale specifico nei termini di cui all'Allegato 11, punto 4.11, del Regolamento Delegato UE 2019/980.

4.12 Ulteriori impatti

Alla Data del Documento di Ammissione a giudizio dell'Emittente non vi sono impatti sull'investimento in caso di risoluzione a norma della Direttiva 2014/59/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio.

4.13 Offerente

Non applicabile.

5. POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

5.1 Azionisti Venditori

Non applicabile.

5.2 Azioni in vendita

Non applicabile.

5.3 Se un azionista principale vende i titoli, l'entità della sua partecipazione sia prima sia immediatamente dopo l'emissione

Non applicabile.

5.4 Accordo di *lock-up*

PHI S.r.l. ed Ercolino Ranieri, in qualità di azionisti della Società, e l'Emittente hanno assunto nei confronti di EnVent, in qualità di Euronext Growth Advisor e Global Coordinator, taluni impegni di *lock-up* validi fino a 18 mesi decorrenti dalla Data di Inizio delle Negoziazioni (il "**Periodo di Lock-Up**") (l'**Accordo di Lock-Up**").

In particolare, ai sensi dell'Accordo di Lock-Up:

- (a) l'Emittente si impegna nei confronti di EnVent per il Periodo di Lock-Up:
- (i) non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, trasferimento, atti di disposizione o comunque operazioni che abbiano per oggetto o per effetto l'attribuzione o il trasferimento a terzi, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, in via diretta o indiretta, di azioni emesse dalla Società che dovessero essere dalla stessa detenute (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi tra l'altro quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, azioni o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari), fatta eccezione per l'esecuzione dell'Aumento di Capitale;
 - (ii) non emettere né collocare (anche tramite terzi) sul mercato titoli azionari né direttamente né nel contesto dell'emissione di obbligazioni convertibili in azioni da parte della Società o di terzi o nel contesto dell'emissione di *warrant* da parte della Società o di terzi né in alcuna altra modalità, fatta eccezione (a) per gli aumenti di capitale effettuati ai sensi degli articoli 2446 e 2447 del codice civile, sino alla soglia necessaria per il rispetto del limite legale e (b) per l'Aumento di Capitale;
 - (iii) non emettere e/o collocare sul mercato obbligazioni convertibili o scambiabili con, azioni della Società o in buoni di acquisto o di sottoscrizione in azioni della Società, ovvero altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari;
 - (iv) non apportare senza aver preventivamente informato EnVent, fatta eccezione per gli aumenti di capitale effettuati ai sensi degli articoli 2446 e 2447 del Codice civile, sino alla soglia necessaria per il rispetto del limite legale, alcuna modifica alla dimensione e composizione del proprio capitale;
 - (v) non approvare e/o effettuare operazioni su strumenti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate.

Si segnala inoltre che, ai sensi dell'Accordo di Lock-Up, gli impegni che precedono:

- (i) nel caso in cui siano inerenti le Azioni della Società, riguarderanno le azioni eventualmente possedute e/o eventualmente acquistate dalla Società nel Periodo di Lock-Up;
- (ii) potranno essere derogati solamente (x) con il preventivo consenso scritto di EnVent,

consenso che non potrà essere irragionevolmente negato o ritardato, ovvero (y) in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari ovvero a provvedimenti o richieste di Autorità competenti.

- (b) PHI S.r.l. ed Ercolino Ranieri si impegnano, ognuno con riferimento alla propria partecipazione nell'Emittente alla Data del Documento di Ammissione ("**Azioni Vincolate**") per il Periodo di Lock-Up, salvo che ai fini dell'Ammissione, a:
- (i) non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita o comunque atti di disposizione che abbiano per oggetto o per effetto, direttamente o indirettamente, l'attribuzione o il trasferimento a terzi, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, delle Azioni Vincolate (ovvero, se esistenti, di altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, le Azioni Vincolate o che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari), senza il preventivo consenso scritto di EnVent (previa richiesta motivata), che non sarà irragionevolmente negato;
 - (ii) non concedere diritti od opzioni per l'acquisto o lo scambio delle Azioni Vincolate, nonché non stipulare o comunque concludere contratti di *swap* o altri contratti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate, senza il preventivo consenso scritto di EnVent (previa richiesta motivata), che non sarà irragionevolmente negato;
 - (iii) non promuovere e/o approvare operazioni di aumento di capitale (se non per ricostituire il capitale nei casi in cui l'aumento sia eventualmente necessario ai sensi della normativa vigente) e/o di emissione di obbligazioni, prestiti obbligazionari convertibili, *warrant* ovvero altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in o scambiare quote dell'Emittente, senza il preventivo consenso scritto di EnVent (previa richiesta motivata), che non sarà irragionevolmente negato.

Si segnala inoltre che, ai sensi dell'Accordo di Lock-Up, restano escluse dai suddetti impegni:

- le operazioni eseguite in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari (ivi incluse le ipotesi previste dagli artt. 2446 o 2447 del Codice civile), ad ordini da parte dell'autorità giudiziaria, ovvero in caso di successione *mortis causa*;
- i trasferimenti in adesione ad un'offerta pubblica di acquisto o scambio sui titoli azionari della Società e rivolta a tutti i titolari di strumenti finanziari della Società, fermo restando che, qualora l'offerta pubblica di acquisto o di scambio sulle azioni della Società non vada a buon fine, i vincoli contenuti nell'Accordo di Lock-Up riacquisteranno efficacia sino alla loro scadenza naturale;
- eventuali trasferimenti da parte di PHI S.r.l. o Ercolino Ranieri a favore di una o più società direttamente e/o indirettamente controllate da tali soggetti o controllanti (con esclusivo riferimento a PHI S.r.l.) gli stessi, ai sensi dell'art. 2359, comma 1, del Codice civile, a condizione che (i) i soggetti che divengono, a qualunque titolo, titolari di tali azioni sottoscrivano, aderendovi per quanto di propria competenza e senza eccezioni, l'Accordo di Lock-Up; e (ii) nel caso di cessione ad una società controllata anche indirettamente da PHI S.r.l. o da Ercolino Ranieri, questi ultimi mantengano il controllo ai sensi dell'art. 2359, comma 1, c.c. della società cessionaria;
- le azioni che saranno acquisite da PHI S.r.l. o da Ercolino Ranieri successivamente alla data di sottoscrizione dell'Accordo di Lock-Up.

6. SPESE LEGATE ALL'AMMISSIONE DELLE AZIONI ORDINARIE SU EURONEXT GROWTH MILAN

6.1 Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'offerta

I proventi derivanti dall'Offerta, al netto delle spese e delle commissioni di collocamento, sono stimati in circa Euro 1,44 milioni.

Al riguardo si stima che le spese relative all'Ammissione ed all'Offerta, ivi incluse le commissioni spettanti a EnVent - quale intermediario incaricato del collocamento e Global Coordinator – ammontano a circa Euro 870 migliaia e saranno sostenute direttamente dall'Emittente.

Per informazioni sulla destinazione dei proventi dell'Offerta, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 3, Paragrafo 3.2, del Documento di Ammissione.

7. DILUIZIONE

7.1 Valore della diluizione

7.1.1 Confronto tra le partecipazioni ed i diritti di voto degli attuali azionisti prima e dopo l'Aumento di Capitale

In esecuzione dell'Aumento di Capitale saranno emesse n. 819.000 Azioni al prezzo di Euro 2,82 ciascuna. Pertanto, a seguito dell'integrale sottoscrizione delle predette Azioni, alla Data del Documento di Ammissione gli azionisti dell'Emittente vedranno la propria partecipazione diluita in misura pari a circa il 25,44%.

Alla Data di Inizio delle Negoziazioni, a seguito della sottoscrizione di n. 819.000 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale, il capitale sociale della Società sarà pari a Euro 1.609.500, suddiviso come segue.

Azionista	Numero di Azioni Ordinarie	% capitale sociale
PHI S.r.l.	2.244.000	69,71%
Ercolino Ranieri	156.000	4,85%
Invitalia S.p.A. (tramite Fondo Cresci al Sud)	285.000	8,85%
Mercato	534.000	16,59%
Totale	3.219.000	100,00%

7.1.2 Confronto tra il valore del patrimonio netto e il prezzo del Collocamento

La tabella che segue illustra il confronto tra il valore del patrimonio netto consolidato per Azione risultante dal bilancio intermedio al 30 giugno 2023 e il prezzo di offerta per Azione nel contesto dell'Aumento di Capitale.

Patrimonio netto per azione al 30 giugno 2023	Prezzo per azione del Collocamento
Euro 1,33	Euro 2,82

7.2 Diluizione degli attuali azionisti qualora una parte dell'emissione di Azioni sia riservata solo a determinati investitori

Non applicabile.

Per maggiori informazioni in merito alla diluizione, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 7, Paragrafo 7.1 del Documento di Ammissione.

8. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

8.1 Soggetti che partecipano all'operazione

La seguente tabella indica i soggetti che partecipano all'operazione e il relativo ruolo.

Soggetto	Ruolo
Xenia Hôtellerie Solution S.p.A. Società Benefit	Emittente
PwC TLS Associazione Professionale di Avvocati e Commercialisti	<i>Deal Counsel</i>
EnVent Italia SIM S.p.A.	Euronext Growth Advisor e Global Coordinator
PwC Business Services S.r.l.	<i>Advisor</i> finanziario dell'Emittente
KPMG S.p.A.	Società di Revisione
BDO Italia S.p.A.	<i>Advisor</i> sui dati extra-contabili

A giudizio dell'Emittente, l'Euronext Growth Advisor opera in modo indipendente dall'Emittente e dai componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

8.2 Altre informazioni sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali dei conti

Non applicabile.