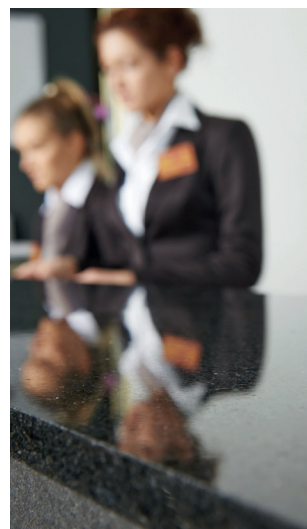




PRESENTAZIONE
XENIA S.p.A. SB
E GRUPPO PHI
2022



Società principale del Gruppo PHI, Xenia S.p.A. SB è un'impresa in continua evoluzione nel mercato dell'ospitalità, riconosciuta nel contesto internazionale quale leading player nel settore dell'accommodation service, del travel specialistico, della distribuzione alberghiera, dell'analisi dei dati e dei modelli predittivi; un punto di riferimento per la domanda e l'offerta travel & technology, capace di sviluppare proattivamente o reinventare le relative soluzioni.

Xenia S.p.A. è una Società Benefit.

Abbiamo intrapreso un percorso che ci permette di allineare il nostro operato alla nostra missione, formalizzando la responsabilità sociale e l'impegno etico, che da sempre ci contraddistinguono. Facciamo parte di un movimento globale che ha come obiettivo diffondere un esempio più evoluto di fare impresa, che coniuga il profitto con la realizzazione del beneficio comune:

- operare in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti dell'ambiente e del sociale;
- generare ricchezza e benessere tenendo in considerazione anche gli equilibri ambientali e sociali.

Desideriamo contribuire in modo concreto al cambiamento culturale e sociale, andando oltre all'aspetto finanziario, con il supporto di un Comitato Benefit e la redazione del Bilancio di Sostenibilità, con cui diamo conto dell'impatto sociale, sul territorio e sull'ambiente.

Siamo un player di un settore che si può definire "naturalmente globalizzato" e sempre più influenzato da fattori esogeni oltre che propri, come innovazioni tecnologiche, cambiamenti climatici, eventi geopolitici e molti altri. Fattori che modificano radicalmente anche modelli di business, competenze, ruoli, funzioni, parametri di riferimento e organizzazione.

Il management è costantemente impegnato a rispondere, interpretare e - in qualche caso - anticipare i tanti cambiamenti dei micro e macro ambienti di business. In particolare l'innovazione dei modelli e dei fattori dell'organizzazione, insieme alla tecnologia e alla qualità dei servizi sono i cardini della nostra mission.

Ci confrontiamo con clienti e partner sempre più evoluti, informati e con una crescente capacità critica.

La forte interconnessione di ogni attore del business costituisce una grande opportunità - attraverso l'analisi costante e professionale dei dati - di predisporre strategie sempre più sofisticate per raggiungere alti livelli di performance e di soddisfazione di tutti gli stakeholder. Auspichiamo che il lettore possa trovare in questo documento ogni informazione utile a comprendere l'economia di Xenia con una maggiore profondità d'informazione e possa disporre di più elementi utili per una valutazione più consapevole.

La scelta di diventare Società Benefit deriva da un bisogno profondo e radicato nella propria concezione di fare impresa e nella propria filosofia imprenditoriale che punta a "dare continuità all'accoglienza, all'assistenza, alla scolarizzazione e alla formazione" a favore di indigenti, persone anziane sole, persone diversamente abili, persone bisognose in genere, a chiunque si trovi nella condizione di povertà educativa.

1 1991

Ercolino Ranieri - oggi anche azionista di riferimento dell'intero gruppo - inizia l'attività nel settore del crew hotel accommodation e con formule di co-sourcing già allora innovative.

2 1992

Nasce l'azienda con il nome Seneca - il filosofo latino secondo il quale non quia difficilia sunt non audemus, sed quia non audemus difficilia sunt (non è perché le cose sono difficili che non osiamo farle, è perché non osiamo farle che le cose sono difficili).

3 1994

L'attività si amplia con la consulenza alberghiera per consentire agli hotel indipendenti un migliore posizionamento commerciale.

4 1996

L'azienda si espande anche al business travel.

> La crescita di tutti i servizi ha consentito lo sviluppo del settore tecnologico creando una propria divisione interna e implementando un sistema IT proprietario.

5 1998

Inizia una collaborazione molto importante con il Dipartimento di Scienze Statistiche dell'Università di Bologna - che continua ancora oggi e sulla quale il gruppo ha fatto forti investimenti per individuare sistemi di dashboard e analisi dei dati dell'accommodation e del travel oltre che modelli di previsione dei prezzi a livello internazionale.

> Da questa attività di ricerca applicata, il gruppo ha dato vita a Thot, la società che si occupa oggi di analisi consuntive e predittive nel settore del travel e in altri business

> diverse attività di ricerca del gruppo sono state pubblicate da importanti riviste scientifiche specializzate internazionali, quali l'International Journal of Contemporary Hospitality Management e il Journal Current Issues in Tourism.

6 2011

L'azienda, con un importante investimento, diventa un player anche nella distribuzione mondiale di accommodation attraverso tutti i Global Distribution System (GDS), Amadeus, Sabre, Travelport e Worldspan.

> Inizia il progetto di connessione e integrazione con il web per il segmento B2B che consente di lanciare sul mercato - dopo pochi mesi - il tool per la distribuzione alberghiera: XENIAtoBOOK®

> il sistema conta oggi oltre 1.400 hotel indipendenti aggregati.

7 2014

Vengono istituite a Tirana, in Albania, la società Xenia Balkan Sh.p.k. e la Branch Xenia Balkan Service dove vengono implementate diverse attività operative.

8 2015

Viene costituita, a Londra, Xenia International Ltd., la società di diritto inglese a cui vengono demandate le attività di sales per il Comparto Distributivo in Gran Bretagna e resto d'Europa.

> La decisione della Holding è di concentrare le attività del gruppo esclusivamente nei segmenti dell'accommodation e dell'analisi dati e business intelligence, con particolare focus su servizi hotel e transportation per il crew di compagnie aeree, ferroviarie, marittime etc., distribuzione hotel su canali B2B e web, gestione diretta degli hotel.

> Si consolidano quindi le basi per la propria visione sulle quattro aree di business che rappresentano i pilastri del gruppo: Crew Accommodation Service, Distribuzione alberghiera, Gestione alberghiera e Analisi dei dati. La cessione del ramo d'azienda business travel è stata immediatamente seguita da importanti investimenti nello sviluppo di modelli innovativi e soluzioni tecnologiche. Da questo momento l'azienda prende il nome **"Xenia"**.

Nello stesso anno, con il brand PHI Hotels viene acquisita la prima struttura alberghiera.

9 2017

La configurazione del Gruppo PHI poggia sui segmenti rappresentati dai brand Xenia per i servizi di accommodation e di distribuzione; Thot per la business intelligence e data analysis e PHI Hotels per la gestione diretta delle strutture alberghiere.

10 2018

Dopo una fase di organizzazione e preparazione delle nuove attività, l'Azienda ha definitivamente attivato il proprio piano di sviluppo e di crescita in due aree di business: la distribuzione con il brand **XENIAtoBOOK** e la costituzione di un **gruppo alberghiero** con il brand **PHI Hotels** di strutture ricettive condotte direttamente. Xenia inoltre ha conservato il proprio interesse nei confronti del segmento di servizio **crew accommodation**, un business rispetto al quale l'Azienda ha maturato una significativa specializzazione.

11 2019

Si consolidano i segmenti di business del piano aziendale; il gruppo Phi Hotels è arrivato ad annoverare 6 strutture alberghiere.

Nascono **nuovi brand** nel segmento *hôtellerie* e nella consulenza.

12 2020

Il Gruppo conferma di voler essere - in Italia e nell'Europa occidentale - un **attore specializzato e riconosciuto nel segmento Hôtellerie** e intende operare - come brand alberghiero: con **PHI Hotels** e i nuovi **Affiliate PHI Hotels** e **Together PHI Hotels** Light Restaurant; - come consulente, con il brand **Logos Hotel Advisory** e con **Byrsa**, rispettivamente a supporto delle Proprietà di Alberghi che debbano praticare operazioni ordinarie o straordinarie di riposizionamento, vendita, ristrutturazione della parte finanziaria ecc. e di Investitori che abbiano investito o intendano investire in immobili destinati all'attività ricettiva o in attività e immobili già in funzione ma che non hanno una gestione diretta dell'attività alberghiera.

13 2021

Tra la fine del 2020 e il 2021 PHI Hotels acquisisce nuovi Hotel che vanno a rafforzare la awarness del Gruppo portando a 8 le strutture della compagna.

> Seguendo la propria mission aziendale, orientata a creare un valore condiviso, **Xenia S.p.A. si trasforma in Società Benefit "Xenia S.p.A. SB" sancendo la propria vocazione alle tematiche di sostenibilità, etica, parità di genere e responsabilità sociale.**

Nell'industria turistico-alberghiera Xenia è la prima azienda - e ad oggi unica - che ha scelto di evolvere in questa innovativa realtà.

14

2022

L'azienda consolida il proprio profilo ESG pubblicando anche il Bilancio di Sostenibilità e la Relazione d'Impatto previsti come Società Benefit.

Anche il brand Phi Hotels acquisisce la **Certificazione di Qualità ISO 9001:2015**.

La Società avvia il progetto di ristorazione integrata alle proprie strutture con l'Osteria del Cappello di Bologna e la collegata produzione di tortellini e pasta fresca, il ristorante Il Correggio di Correggio e il ristorante Novilunio di Francavilla al Mare.

Xenia è presente nel settore dell'hospitality con più servizi riservati alla domanda e all'offerta oltre che con una propria area di produzione diretta (rappresentata dagli alberghi condotti in proprio).

L'elemento comune caratterizzante tutti i servizi di Xenia è dato dalla personalizzazione e dal diverso approccio rispetto alla concorrenza più diffusa avendo l'azienda sempre conservato la propria linea di mission orientata a intercettare esigenze non soddisfatte dai modelli industriali standardizzati.

Le componenti tecnologiche dei servizi, irrinunciabili e in costante evoluzione, rappresentano un impegno continuo di ricerca e implementazione dell'Azienda la quale, tuttavia, riesce ad integrarle in un contesto di valore aggiunto che si esprime principalmente nell'attenzione al servizio nei confronti dei propri Clienti. Tali componenti - in parte proprie e in parte di terzi - sono costantemente aggiornate e riorganizzate affinché risultino efficaci all'interno dei mutevoli contesti propri del settore.

L'Azienda è impegnata a trasformare i servizi in valore aggiunto per i clienti, attraverso l'innovazione continua nell'acquisizione di competenze, nell'implementazione di strumenti gestionali e nella ricerca di soluzioni.

Con la trasformazione in Società Benefit inoltre condivide il proprio modello d'impresa integrando gli obiettivi di redditività con quelli di beneficio comune.

LETTERA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

MONDONUOVO

Il Piano di sviluppo 2021-2025 di Xenia S.p.A. SB è stato redatto nel periodo dicembre 2020-marzo 2021, in un momento ancora di grande incertezza a causa della pandemia da Covid-19. Pertanto, sono state necessarie revisioni ed analisi continue per elaborare la prospettiva del comparto turistico che risulta essere il più colpito dal Coronavirus.

Scenario

Si tratta di una crisi complessa che ha colpito tutti, creando discriminazioni sociali, economiche e culturali e determinando profondi cambiamenti che condizioneranno la dinamica economica della ripresa.

Un momento, questo, decisivo per l'Azienda e che presenta molti rischi, ma anche tante opportunità, per cogliere le quali è necessario un adeguamento del nostro contesto e dell'output dei servizi al periodo storico che stiamo vivendo.

Nuove forme

Dovremo assumere forme nuove, acquisendo una flessibilità tale da consentire alla struttura rapidi cambiamenti tesi ad innovare. L'approccio al problem solving dovrà essere diverso, abbandonando le "convinzioni" pre-Covid, che non favoriscono l'esigenza di nuovo e mostrando una maggiore sensibilità verso l'ambiente, l'inclusione sociale e la sostenibilità. Un nuovo "sistema sociale" che anticipa i nuovi modelli di business, condizionandoli. Tutti dovremo fare lo sforzo di osservare le cose con "occhi nuovi".

Il claim, che riassume il nostro piano aziendale 2021-2025, integra le parole Modo e Mondo perché la crisi pandemica ci porterà inevitabilmente a un "Modo Nuovo" di fare business, in un "Mondo Nuovo" dopo la triste esperienza del Covid-19. Una crisi sanitaria, economica e sociale che sta modificando tanti aspetti della vita e che - al contempo - costituisce un momento di importanti cambiamenti e opportunità di miglioramento.

Ercolino Ranieri



- **La visione**

Xenia persegue l'obiettivo di posizionarsi tra i primi player italiani dell'industria turistico-alberghiera attraverso l'integrazione di servizi e strumenti per l'hôtellerie, come prima azienda benefit del segmento.

- **La missione**

Fare bene, facendo del bene

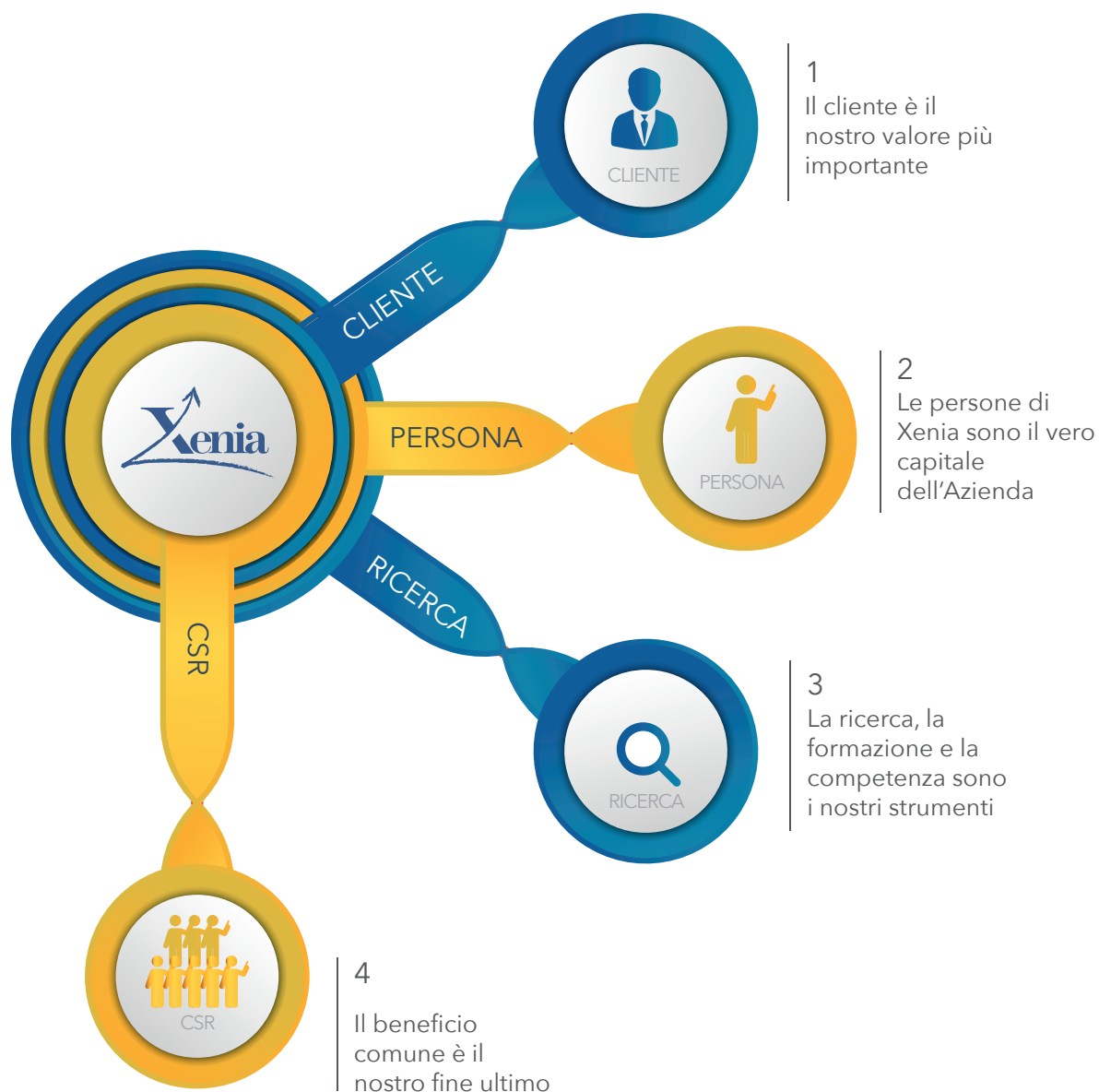
Xenia vuole contribuire, in modo tangibile, al cambiamento culturale e sociale lavorando con un proposito più grande: far sì che la povertà e la solitudine, l'accesso all'istruzione e ad una formazione adeguata, le disparità di genere e le disuguaglianze sociali diventino una responsabilità comune.

- **L'identità**

I nostri collaboratori, i nostri clienti, i fornitori e tutte le persone coinvolte nella nostra organizzazione aziendale, sono conosciute e riconosciute per avere a cuore il bene comune ed il valore fondamentale della cooperazione e della sussidiarietà.

- **I valori**

- il rispetto della persona e della sua dignità,
- il sostegno alla persona attraverso la solidarietà,
- l'istruzione come diritto fondamentale della persona,
- la responsabilità come ricerca costante del bene comune.



Xenia si impegna ad operare in modo responsabile, sostenibile e proattivo nei confronti delle proprie persone, delle comunità coinvolte, del territorio e dell'ambiente. I valori di rispetto della dignità della persona, solidarietà, valorizzazione dell'istruzione come diritto fondamentale, rispetto del bene comune, guidano Xenia nella realizzazione del proprio business e delle sue attività.

I BRAND DEL GRUPPO

PHI S.r.l. è la Holding e gestisce - direttamente o indirettamente - tutte le attività dell'intero Gruppo. Non ha funzioni operative.



Xenai Balkan Sh.p.k. e la branch Xenia Balkan Services gestiscono in Tirana, Albania, tutte le attività operative.



Xenia Balkan Services
(branch)



Xenia S.p.A è la società principale del Gruppo. Si occupa di Accommodation Management, ossia di servizi di Hôtellerie per Crew e Corporate, e di Distribuzione alberghiera (XENIAtoBOOK). Detiene anche il brand PHI Hotels, gestito separatamente, e controlla Xenia International Ltd.



Thot S.r.l. è la società che si occupa di analisi dati e business intelligence per tutti i segmenti di mercato di commercializzazione dei servizi. Il brand è Thot Ricerca e Statistica.



Xenia international Ltd. è la società di diritto inglese che gestisce le attività di promozione del comparto distributivo in Gran Bretagna e resto d'Europa.



Con la proposta del brand PHI Hotels, Xenia acquisisce hotel indipendenti subentrando nella gestione diretta, ne gestisce le attività di rappresentanza e vendite a qualsiasi tipologia di cliente.



È il brand per l'affiliazione di hotel partner.



È la società di diritto elvetico a capo delle iniziative dell'Azienda in Svizzera e Germania.



Panfilia Impresa sociale S.r.l. esprime la collaborazione tra l'Ente morale Piccola Casa della Divina Provvidenza-Cottolengo e Xenia S.p.A. Società Benefit come realtà societaria impegnata in particolar modo nell'accoglienza, nell'assistenza e nei servizi a persone ed enti, a realtà pubbliche e private.

CERTIFICAZIONI

Dal 2004 Xenia ha istituzionalizzato e reso operativi procedure, comportamenti e flussi di lavoro che garantiscono un'elevata qualità della performance.

Xenia è conforme ai requisiti della norma per il **Sistema di Gestione Qualità UNI EN ISO 9001:2015**. Campo di applicazione: Progettazione ed erogazione di servizi di crew accommodation, hôtellerie solutions. Ricerca e consulenza statistica, Marketing & Business Intelligence. (EA: 31, 35). Da agosto 2018 Xenia è anche conforme ai requisiti della norma per il **Sistema di Gestione Ambientale ISO 14001:2015**, con medesimo campo di applicazione.

Nella redazione del bilancio e di ogni altro documento Xenia opera in conformità con la normativa e la regolamentazione vigente e adotta i principi e le practices più evolute.

Il bilancio si redige ed esprime fedelmente i risultati delle attività (in termini economici, patrimoniali e finanziari) nel rispetto dei criteri di chiarezza, veridicità e correttezza.

I sistemi amministrativo-contabili consentono una corretta ricostruzione dei singoli fatti operativi e rappresentano fedelmente le transazioni aziendali, anche ai fini della individuazione delle ragioni dell'intervento dei diversi livelli di responsabilità.

Il modello di governance assicura il rispetto dei valori aziendali. Poiché Xenia fa dell'affidabilità una componente fondamentale della sua relazione con il mercato e con i clienti, oltre all'adozione del sistema proposto dal **D. Lgs. 231/2001**, dal 2013 certifica volontariamente i propri bilanci.

L'aggiornamento di parti importanti del Modello 231 è stato accompagnato da una sua revisione generale affidata a una società di consulenza di spicco nel panorama internazionale.

Da sempre è un nostro valore operare nel rispetto dell'ambiente, un impegno, questo, formalizzato nella partecipazione a specifici progetti di offset e nella loro promozione presso i nostri clienti.

Nel corso dell'esercizio 2018 sono state implementate le attività finalizzate alla compliance con le nuove disposizioni riguardo alla **Privacy** (GDPR Regolamento UE 679/2016). Con il supporto di uno Studio Legale specializzato, già dall'ultimo trimestre del 2017, è stata eseguita un'articolata attività di assessment (Data Protection Gap Analysis) sui complessivi trattamenti svolti. Xenia ha scelto una modalità particolarmente granulare di analisi con elevato grado di dettaglio, estendendola anche alle altre società del Gruppo per ogni specifica area di business. Completata la Gap Analysis e già nel corso della stessa si è provveduto a sviluppare l'attività di Compliance al Regolamento nell'osservanza dei termini previsti dalla normativa in materia.

Nel corso del 2019 è stato revisionato e pubblicato il **Codice Etico**.

Particolare attenzione è da tempo rivolta alle nuove disposizioni in materia di **Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (DLgs 14/2019)** che, in parte, sin dal 16 marzo 2019 troverà specifiche applicazioni. L'Azienda si presenta comunque già strutturata con il proprio modello di governance e management per un'efficace capacità di controllo.

Le importanti novità e disposizioni introdotte dal DLgs 14/2019 hanno portato l'Azienda a una più approfondita analisi delle proprie strategie operative per poterne misurare in maniera costante le caratteristiche, anche in previsione dei futuri indici costituenti elementi di riferimento nella valutazione dello stato dell'Azienda. Le stesse valutazioni, inoltre, troverebbero applicazione, ove necessario e opportuno, anche a Controparti di particolare interesse, le quali possono direttamente incidere sull'andamento dell'Azienda.

A febbraio 2020 è stata confermata l'attribuzione del **Rating di Legalità** con punteggio **Due Stelle +** dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato.

Come **Società Benefit** siamo sottoposti alla revisione formale, il cui output è la relazione d'impatto annuale, oltre che a una valutazione di un Comitato Benefit. Nell'ottica della trasparenza abbiamo scelto di redarre anche il Bilancio di Sostenibilità, per esplicitare i nostri obiettivi, disciplinare il nostro operato e verificare i risultati raggiunti, in termini di governance, ambientali e sociali. Il nostro impegno concreto e rilevabile, si esprime anche attraverso la cooperazione con l'**Ente Morale Cottolengo Piccola Casa della Divina Provvidenza di Torino**, a cui destiniamo il 20% degli utili netti d'esercizio affinché la povertà, la solitudine, l'accesso all'istruzione, una formazione adeguata, le disparità di genere e le disuguaglianze sociali, siano affrontati anche come una responsabilità comune.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Xenia ha un Consiglio di Amministrazione composto da sette membri, cinque dei quali sono Consiglieri indipendenti, esterni all'Azienda. Gli altri membri sono il CFO e il Presidente che è anche l'azionista di riferimento.

Ercolino Ranieri (Presidente e Amministratore Delegato)
Maria Di Rosato
Ennio Amendola
Mauro Cencioni
Ermando Bozza
Giulio Caso
Marcello Valenti

COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio sindacale si compone di tre membri, uno dei quali è il Presidente.

Venanzio Paciocco (Presidente)
Antonino Ianieri
Francesco Cancelli

ORGANISMO DI VIGILANZA

A febbraio 2019 è stato nominato un nuovo Organismo di Vigilanza di tipo collegiale, composto dall'Avv. Luigi Pecorario (presidente), dal Dott. Marco Giuliani e dal Prof. Francesco De Luca (quali membri dell'ODV), professionisti esperti e particolarmente preparati per tale funzione. Il nuovo ODV ha iniziato il proprio mandato il 1° marzo 2019.

AUDIT

KPMG è la società preposta al controllo legale e alla revisione del bilancio.

COMITATO BENEFIT

È costituito da cinque membri esterni.

Alberto Santoro
Madre Elda Pezzuto
Katia Scannavini
Anna Cogo
Fabrizio Garavaglia





Xenia S.p.A. SB
Via A. Gramsci 79, 66016 Guardiagrele
Via Falzarego 1, 20021 Milano
Italy

Branch Office - Xenia Balkan Service
Donika Kastrioti, Pallati 14, Tirana
Albania

Xenia International Ltd.
4 Bedford Row, London WC1R 4TF
United Kingdom

Company directed, managed and
coordinated by
PHI S.r.l. - one person company

www.phiglobalgroup.com