

Informazione Regolamentata n. 20305-6-2026	Data/Ora Inizio Diffusione 16 Marzo 2026 07:45:04	Euronext Growth Milan
--	--	-----------------------

Societa' : XENIA HOTELLERIE SOLUTION

Utenza - referente : XENIAHSES01 - Di Rosato Maria

Tipologia : 2.2

Data/Ora Ricezione : 16 Marzo 2026 07:45:04

Data/Ora Inizio Diffusione : 16 Marzo 2026 07:45:04

Oggetto : XENIA: SOTTOSCRITTO ACCORDO
VINCOLANTE PER L'ACQUISIZIONE
DELL'HOTEL LA RUOTA 4 STELLE DI
PIANFEI (CN) 19^a STRUTTURA DEL GRUPPO
ALBERGHIERO PHI HOTELS

Testo del comunicato

Vedi allegato



COMUNICATO STAMPA

**XENIA: SOTTOSCRITTO ACCORDO VINCOLANTE PER L'ACQUISIZIONE
DELL'HOTEL LA RUOTA 4 STELLE DI PIANFEI (CN)
19^a STRUTTURA DEL GRUPPO ALBERGHIERO PHI HOTELS**

Guardiagrele (CH), 16 marzo 2026

Xenia Hôtellerie Solution S.p.A. Società Benefit ("Xenia" o "Società") – quotata su **Euronext Growth Milan** (Ticker: **XHS**), Hospitality Company con servizi di Accommodation, Tour Operator Incoming e la propria catena alberghiera Phi Hotels – comunica di aver sottoscritto un **accordo vincolante per l'acquisizione del ramo d'azienda Hotel La Ruota 4 stelle di Pianfei (CN) ("Ramo d'Azienda")** e **per un Contratto Rent To Buy per la componente immobiliare**.

La struttura è un albergo con 65 camere, dotato di sale meeting, ristorante e piscina. La location – situata a pochi chilometri da Prato Nevoso e dal confine con la Francia – consentirà al gruppo Phi Hotels di potenziare la propria presenza sia in Piemonte che a livello nazionale, con un posizionamento qualitativo tra i più elevati del mercato, rivolgendosi a un mix equilibrato di clientela leisure e corporate.

L'operazione ha un valore complessivo di 3,0 milioni di euro, inclusivi del prezzo di acquisto del Ramo d'Azienda e del corrispettivo del Rent To Buy immobiliare. Non saranno acquisite passività.

Il perfezionamento dell'operazione ("Closing") è previsto entro il 30 aprile 2026, con efficacia operativa al 1° settembre 2026, subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive usuali per operazioni di questa natura.

La società target ha realizzato ricavi, sulla base dell'ultimo bilancio disponibile, pari a circa 1,3 milioni di euro, con un EBITDA di circa 130 mila euro (margine ~10%), in linea con i parametri delle strutture alberghiere di posizionamento premium già presenti nel portafoglio Phi Hotels.

La Società ha finanziato l'operazione interamente con fondi già presenti nelle proprie disponibilità, senza ricorso a nuova leva finanziaria.

Contesto strategico

Questa acquisizione – la seconda del 2026, dopo quella relativa al Resort "Alla Corte delle Terme" di Viterbo già comunicata al mercato nelle scorse settimane – si inserisce nella strategia di crescita e consolidamento del brand Phi Hotels prevista nel Piano Industriale 2025–2028, riconfermato nell'Investor & Industry Forum del 30 gennaio 2026.

Con questa operazione, il portafoglio alberghiero del gruppo Phi Hotels sale a 19 strutture, avvicinando l'obiettivo delle 25 strutture previsto dal Piano Industriale.

L'acquisizione rafforza il posizionamento del Gruppo nelle destinazioni più interessanti della provincia italiana e incrementa la diversificazione geografica e di offerta del portafoglio.

I principali elementi strategici dell'operazione sono:

- ampliamento del portafoglio Phi Hotels con 65 nuove camere, sale meeting e punto di ristorazione;
- rafforzamento della presenza in Piemonte, con una struttura di buon posizionamento qualitativo a vocazione mista leisure/corporate;
- ottimizzazione e sinergie con le altre strutture del Gruppo nell'area;

- posizione di grande interesse, prossimità con il comprensorio sciistico di Prato Nevoso e con il confine francese: accesso a flussi di clientela nazionale e internazionale, in linea con la strategia di destagionalizzazione avviata nel 2025;
- contributo atteso ai ricavi e alla marginalità del Gruppo a partire dalla stagione 2026/2027.

Ercolino Ranieri, Amministratore Delegato di Xenia Hotellerie Solutions, dichiara: *"Questa operazione conferma la traiettoria del nostro Piano Industriale 2025-2028 e ottimizza la nostra proposta di ospitalità in Piemonte. Con ulteriori 65 camere, sale meeting e un nuovo punto di ristorazione, miglioriamo sia la qualità dell'offerta che le prospettive di ricavi e marginalità, avvicinandoci agli obiettivi di fine Piano. La Proprietà della struttura, la Famiglia Rosso, ha fatto un lavoro eccellente in questi anni e questo ci consente di avere un ottimo punto di partenza."*

Davide Rosso e Monica Rosso, Amministratori della Immobiliare Pianfei S.r.l., e Sig.ra Giuliano Silvana, rappresentanti della Famiglia proprietaria: *"La nostra Famiglia ha costruito, avviato e reso l'Hotel La Ruota un punto di riferimento nella nostra area. Riteniamo che oggi un brand e un gruppo come Phi Hotels e Xenia sapranno far crescere il nostro progetto originario, voluto e creato dal nostro papà Emilio, dando anche continuità alle relazioni e ai rapporti con i nostri affezionati Collaboratori e Clienti a cui va il nostro grazie."*

La Famiglia Rosso è stata assistita dai Dottori Commercialisti Marco Caviglioli e Fabrizio Rosso con Studio in Cuneo e dall'Avvocato Anna Maria Cuzzocrea.

Xenia, inoltre, informa che è stato completato il closing dell'acquisizione del ramo d'azienda relativo al Resort "Alla Corte delle Terme" di Viterbo e della relativa locazione immobiliare, già anticipato con il comunicato stampa del 27 febbraio 2026, al quale si rimanda, alle condizioni in esso riportate. Dal prossimo 18 marzo 2026 - data di efficacia - Xenia, con il proprio brand Phi Hotels, inizierà l'attività all'interno della struttura che prenderà il nome di **Phi Hotel Corte delle Terme**.

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

Xenia Hôtellerie Solution S.p.A. Società Benefit, fondata all'inizio degli anni '90, è una Hospitality Company italiana. Con le sue linee di *business* - **Accommodation ed Explore T.O./DMC Incoming Italia**, gruppo alberghiero **Phi Hotels** e canale tecnologico di vendita B2B on line **XeniatoBook** - la Società interagisce con la domanda e con l'offerta di servizi alberghieri tradizionali e specialistici. L'esperienza ultratrentennale e la naturale vocazione all'innovazione, insieme a un'adeguata struttura organizzativa, fanno di Xenia uno tra i più interessanti attori dell'Hospitality in Italia. Xenia è una **Società Benefit** ed è certificata **B Corp** e promuove modelli di *business* sempre attenti alla sostenibilità e alle tematiche ESG. Dal 6 novembre 2023 è quotata sul mercato Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (ISIN: **IT0005568487**, ticker: **XHS**).

CONTATTI

Xenia Hôtellerie Solution S.p.A. Società Benefit
Emittente
IR Manager
T. +39 02 89030
investorrelations@xeniahs.com

EnVent Italia SIM S.p.A.
Euronext Growth Advisor
Via degli Omenoni, 2
20121 Milano
T. +39 02 22175979
ega@envent.it

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

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

