

Informazione Regolamentata n. 20305-27-2026	Data/Ora Inizio Diffusione 30 Ottobre 2026 12:17:53	Euronext Growth Milan
---	--	-----------------------

Societa' : XENIA HOTELLERIE SOLUTION

Utenza - referente : XENIAHSES01 - MARIA DI ROSATO Maria

Tipologia : REGEM

Data/Ora Ricezione : 30 Ottobre 2026 12:17:53

Data/Ora Inizio Diffusione : 30 Ottobre 2026 12:17:53

Oggetto : XENIA: SINTESI DELLA Q&A A VALLE DELLA
ANALYST CONFERENCE CALL DEL 28
OTTOBRE 2026

Testo del comunicato

Vedi allegato



COMUNICATO STAMPA

XENIA: SINTESI DELLA Q&A A VALLE DELLA ANALYST CONFERENCE CALL DEL 28 OTTOBRE 2026

Guardiagrele (CH), 30 ottobre 2026

Xenia Hôtellerie Solution S.p.A. Società Benefit ("Xenia" o "Società") – quotata su **Euronext Growth Milan** (Ticker: **XHS**) – ha tenuto una Analyst Video Call dedicata ai KPI gestionali del terzo trimestre 2026, comunicati al mercato il 26 ottobre 2026.

Nell'interesse della parità informativa, la Società pubblica la sintesi delle domande poste e delle risposte e dei chiarimenti forniti.

I dati sono gestionali, non sottoposti a revisione contabile ed elaborati dal Management. Le risposte non contengono e non possono essere interpretate come previsioni o indicazioni sui risultati dell'esercizio in corso.

Nota metodologica. Il presente documento riporta una sintesi redazionale delle domande poste dagli analisti e delle risposte fornite dall'Amministratore Delegato Ercolino Ranieri, coadiuvato dal suo team. Non si tratta di una trascrizione verbatim. Le domande sono state aggregate per tema ove convergenti. Nessuna informazione contenuta nel presente documento è da intendersi come ulteriore rispetto a quanto già comunicato al mercato.

SINTESI Q&A

D.1 Nei KPI trimestrali la Società ha indicato per la prima volta l'EBITDA gestionale stimato, che finora aveva comunicato solo con la relazione semestrale e con il bilancio. Intende continuare a farlo anche nei prossimi trimestri e nel 2027 o tornerà a indicare solo i ricavi per linea di business?

R.1 La Società intende mantenere questa linea. L'EBITDA comunicato è un dato gestionale stimato. L'attività ha una stagionalità marcata e ricavi e margini non hanno un andamento lineare da un trimestre all'altro: per esempio, i mesi da gennaio a marzo possono essere deboli, quelli da aprile a giugno più forti per alcune destinazioni corporate, l'estate e parte dell'autunno lo sono per il segmento leisure. Pur consapevole che il dato trimestrale è per sua natura più variabile, la Società ritiene che, in questa fase del suo sviluppo, indicare l'EBITDA a ogni trimestre renda più leggibile la dinamica del business e il lavoro in corso sulla marginalità. In prospettiva l'informativa riguarderà anche i ricavi e l'EBITDA delle controllate Herop e Mare20 che, come si precisa anche in R.12, non sono compresi nei ricavi e nell'EBITDA gestionale stimato pubblicati il 26 ottobre.

D.2 Quando si vedranno nei numeri gli effetti del lavoro degli advisor? E quando il miglioramento verrà dall'efficienza e non dal perimetro?

R.2 Il lavoro con gli advisor si articola in due fasi. La prima, sostanzialmente conclusa, ha individuato le aree di efficienza e di ottimizzazione del modello organizzativo e della proposta commerciale delle linee di business. Una parte dei correttivi è già in fase operativa e potrà avere effetti anche sul 2026, nei limiti del periodo residuo. La piena applicazione è attesa dai primi mesi del 2027. Il lavoro è stato svolto in modo analitico, anche struttura per struttura. È stato verificato anche il contributo delle realtà acquisite negli ultimi 18-20 mesi. L'obiettivo è una piattaforma

riorganizzata, su cui proseguire la crescita anche per acquisizioni, riducendo il tempo necessario per integrare le nuove realtà.

D.3 In quanto tempo il Quality Index di Phi Hotels potrà tornare a 8.8?

R.3 Una flessione del Quality Index in una fase di integrazione di nuove strutture è fisiologica. La Società segue con attenzione questa dinamica e non la sottovaluta: gli interventi in corso sono rivolti a riportare tutte le strutture agli standard della catena. La Società considera contenuta la variazione, da 8.8 a 8.5, a fronte delle acquisizioni dell'ultimo anno. Sulle ragioni della flessione si veda R.13.

D.4 La Società darà al mercato una comunicazione sugli esiti del lavoro degli advisor?

R.4 Il mandato degli advisor è già stato comunicato al mercato. Il Consiglio di Amministrazione, con gli advisor, valuterà se dare un'informativa sintetica sul lavoro svolto oppure attendere qualche settimana per un'informativa più completa, che possa includere, se del caso, anche indicazioni sul percorso futuro della piattaforma. La Società intende evitare comunicazioni intermedie che non consentano al mercato di formarsi un'idea precisa. La Società ritiene che un'informativa sarà data; tempi e modalità non sono ancora definiti e restano una valutazione del Consiglio. Aggiungiamo che potremo decidere su eventuali comunicazioni ad hoc sul lavoro degli Advisor solo con una analisi della materialità delle singole decisioni prese sulla base di un loro advice. In principio vorremmo seguire il calendario delle nostre comunicazioni corporate stabilite, aggiungendo iniziative specifiche se opportune o necessarie per la normativa.

D.5 Dal 2027 la Società introdurrà KPI più tecnici?

R.5 La Società lo sta valutando e sarà il Consiglio a decidere. L'indicazione trimestrale dell'EBITDA potrebbe suggerire di integrare l'informativa con qualche elemento di natura più qualitativa, partendo da un'informativa già piuttosto robusta. La scelta è di accompagnare il mercato con un'informativa trimestrale, e non solo in occasione della relazione semestrale e del bilancio.

D.6 Come si attende il quarto trimestre, anche considerando un'estate prolungata?

R.6 La Società non fornisce guidance sul FY2026. In generale, nel settore, settembre e ottobre sono fra i mesi più importanti dell'anno: al leisure, che può estendere la propria stagione, si aggiungono la ripresa del traffico corporate e gli eventi. Riferendosi al settore in generale, l'amministratore delegato ha espresso l'opinione che ottobre non dovrebbe deludere. L'opinione non costituisce un'indicazione sui dati della Società. Novembre è tipicamente un mese più debole per il leisure: le strutture delle regioni Sardegna e Sicilia chiudono, mentre si prepara a ripartire la struttura in montagna. Dicembre è il mese più complesso da valutare, perché dipende da weekend, flussi urbani, stagione invernale ed eventi prenatalizi. Sul settore, e non con riferimento alla Società, l'amministratore delegato si attende che la domanda di viaggi continui a crescere, probabilmente non a ritmi di doppia cifra.

D.7 Phi Hotels ha registrato una crescita a parità di perimetro?

R.7 Sì. I ricavi dei primi nove mesi del 2026 delle strutture in gestione al 30 settembre 2025, confrontati con i ricavi dei primi nove mesi del 2025, sono cresciuti del 6,15%. Il dato si riferisce ai nove mesi, non al solo terzo trimestre.

D.8 Anche l'Accommodation ha registrato una crescita organica?

R.8 Sì. Al netto del nuovo business del Tour Operator Incoming ex Italica Turismo, la linea di business è cresciuta del 7,44% sempre su base 9 mesi, rispetto al periodo gennaio-settembre 2025.

D.9 La Società aveva indicato il terzo trimestre come quello dell'inversione del trend dell'EBITDA gestionale, cosa che è avvenuta. A settembre, con la relazione semestrale, aveva anche detto che il terzo trimestre non sarebbe stato sufficiente a recuperare la perdita del risultato di esercizio del semestre. Con il terzo trimestre l'EBITDA gestionale dei nove mesi è stato sostanzialmente recuperato. Avete ulteriori commenti sul punto?

R.9 Il terzo trimestre ha riassorbito quasi completamente l'EBITDA gestionale negativo del primo semestre: da -1,85 milioni di euro a -0,101 milioni di euro nei nove mesi. La Società lavora per rendere strutturale questo recupero. L'indicazione di settembre è riferita al risultato dell'esercizio, che è una grandezza diversa dall'EBITDA.

D.10 Come si legge un EBITDA dei nove mesi vicino al pareggio?

R.10 L'EBITDA gestionale dei primi nove mesi è pari a -0,101 milioni di euro, contro 0,733 milioni nei primi nove mesi del 2025. Il dato importante è quello del terzo trimestre: +1,745 milioni di euro, pari al 5,72% dei ricavi del trimestre. È il trimestre in cui il perimetro industriale ha potuto contare su tutte le sue componenti.

D.11 Quanto della crescita dei ricavi viene dalle strutture nuove e quanto da quelle esistenti?

R.11 La maggior parte della crescita del trimestre viene dall'ampliamento del perimetro.
•Phi Hotels. Le chiavi sono passate da 662 a 1.177 (+77,8%). Le strutture leisure hanno lavorato nel pieno della stagione estiva. Dal 1° settembre 2026 è entrato Phi Hotel Pianfei.
•Accommodation. Ha contribuito il Tour Operator Incoming ex Italica Turismo. La crescita organica è quella indicata nelle precedenti domande.

D.12 Herop e Mare20 sono comprese nei ricavi totali?

R.12 No. I ricavi totali del comunicato, 30,49 milioni di euro nel trimestre e 73,89 milioni di euro nei nove mesi, riguardano le linee di business Accommodation e Phi Hotels. I ricavi delle controllate sono esposti a parte: Layover Technology Solutions (Herop) 3,88 milioni di euro nei nove mesi; Mare20 2,22 milioni di euro; in totale 6,10 milioni di euro.

D.13 Il Quality Index di Phi Hotels scende da 8.8 a 8.5. Che cosa indica?

R.13 La flessione riflette l'ingresso nel perimetro delle nuove strutture, ancora in fase di allineamento agli standard di servizio della catena, come indicato nella nota al comunicato. L'indice resta nella fascia medio-alta. Sulle strutture a perimetro costante il punteggio è stabile.

D.14 Che cosa sono le iniziative di ottimizzazione conseguenti al lavoro con gli advisor citate dall'Amministratore Delegato?

R.14 Sono interventi sull'organizzazione e sui processi di Phi Hotels, definiti con il supporto degli advisor. Come indicato nelle risposte precedenti, una parte potrà avere effetti già sul 2026, nei

limiti del periodo residuo; la piena applicazione è attesa dai primi mesi del 2027. Un driver importante del lavoro che si sta svolgendo con gli Advisor è quello di abbattere a 6-8 mesi i tempi di integrazione delle nuove strutture mediante l'introduzione di una metodologia sistematica, che ci possa aiutare nelle acquisizioni a venire. Peraltro, la Società non fornisce una quantificazione specifica del lavoro svolto con gli Advisor, svolto anche in un contesto di confidenzialità.

D.15 Che cosa comprende il percorso di "revisione e ottimizzazione del perimetro industriale"?

R.15 È il lavoro svolto con gli advisor sull'assetto attuale della Società: organizzazione, leve commerciali, struttura dei costi e caratteristiche del portafoglio di strutture. La prima fase è sostanzialmente conclusa. Le decisioni che ne deriveranno saranno assunte dagli organi competenti e comunicate al mercato nelle forme e nei tempi previsti dalla normativa.

D.16 Il Consiglio di Amministrazione ha cooptato un nuovo Consigliere dopo le dimissioni di Cristina Sgubin. Che cosa può dire la Società?

R.16 La Società rinnova a Cristina Sgubin la gratitudine per il contributo dato, dopo le dimissioni per sopravvenuti impegni professionali. Il Consiglio ha cooptato Rosalba Veltri, che ha già ricoperto incarichi in consigli di amministrazione di società quotate. La Società ha scelto di dotarsi di un Consiglio aperto e qualificato, con la maggior parte di amministratori indipendenti: un punto della governance che considera fra quelli di forza.

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, Explore T.O./DMC Incoming Italia**, il canale tecnologico di vendita B2B on line **XeniatoBook** e il gruppo alberghiero **Phi Hotels** - 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)

