



NEXT Re



**Relazione
Finanziaria
Annuale**

2022

SOMMARIO

1. PROFILO SOCIETARIO	3
<i>Informazioni e struttura societaria</i>	3
<i>Struttura del Gruppo</i>	3
<i>Cariche sociali</i>	4
<i>Assetto Azionario al 31 dicembre 2022</i>	5
2. RELAZIONE SULLA GESTIONE	6
<i>Principali dati economici e patrimoniali consolidati</i>	6
<i>Eventi di Rilievo dell'esercizio</i>	8
<i>Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio</i>	11
<i>Andamento del titolo</i>	12
<i>Il contesto economico e il mercato immobiliare</i>	14
<i>Il portafoglio immobiliare</i>	16
<i>Analisi andamento economico</i>	25
<i>Analisi andamento patrimoniale</i>	27
<i>Operazioni con parti correlate</i>	28
<i>Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ</i>	31
<i>La gestione dei rischi</i>	34
<i>Corporate Governance</i>	39
<i>Relazione sulla remunerazione</i>	41
<i>Modello organizzativo & Codice Etico</i>	41
<i>Partecipazioni detenute da amministratori e membri del collegio sindacale</i>	42
<i>Altre informazioni sulla gestione</i>	42
<i>Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19</i>	44
<i>Evoluzione prevedibile della gestione</i>	44
<i>Next RE SIIQ S.p.A. – Dati significativi</i>	45
<i>Raccordo tra il Patrimonio netto e il Risultato netto della Capogruppo e il Patrimonio netto e il Risultato netto consolidati</i>	49
<i>Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio</i>	50
<i>Indicatori di Performance EPRA</i>	51
3. BILANCIO CONSOLIDATO DEL GRUPPO NEXT RE SIIQ S.P.A.	60
<i>Prospetti contabili consolidati</i>	60
<i>Prospetto della Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata</i>	61
<i>Prospetto consolidato dell'Utile/Perdita d'esercizio</i>	62
<i>Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo</i>	63
<i>Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto consolidato</i>	64
<i>Rendiconto finanziario consolidato</i>	65
<i>Utile (perdita) per azione consolidato</i>	66

<i>Note esplicative</i>	67
<i>Attestazione del Bilancio Consolidato</i>	100
<i>Allegati</i>	101
<i>Relazione della società di revisione</i>	103
4. BILANCIO D'ESERCIZIO DI NEXT RE SIIQ S.P.A.	109
<i>Prospetti contabili di NEXT RE</i>	109
<i>Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria</i>	110
<i>Prospetto Utile/Perdita d'esercizio</i>	111
<i>Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo</i>	112
<i>Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto</i>	113
<i>Rendiconto finanziario</i>	114
<i>Note esplicative</i>	115
<i>Attività di Direzione e Coordinamento</i>	155
<i>Attestazione del Bilancio d'Esercizio</i>	162
<i>Allegati</i>	163
<i>Relazione della società di revisione</i>	165
<i>Relazione del Collegio Sindacale</i>	171
<i>Valutazioni degli esperti indipendenti</i>	194

1. PROFILO SOCIETARIO

Informazioni e struttura societaria

NEXT RE SIIQ S.p.A. (di seguito anche “**NEXT RE**” o la “**Società**” o la “**Capogruppo**”) con sede legale in Roma, Via Zara 28, con Codice Fiscale, numero di Iscrizione Registro Imprese di Roma e Partita IVA 00388570426, numero REA RM-1479336, è una società di investimento immobiliare con azioni quotate sul mercato *Euronext Milan* (“**EXM**”) organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

La Società gestisce attualmente un portafoglio composto da immobili a destinazione direzionale e commerciale ed è focalizzata su asset class che intendono rispondere alle esigenze dei nuovi schemi e stili di fruizione dell’immobiliare, che riflettono le caratteristiche dell’economia e della società dell’accesso, dell’utilità e dell’esperienza. Le categorie assunte guardano al *Life-cycle Living & Hospitality, Leisure & Wellness, Smart Office Space, Omnichannel Retail & Distribution*.

Struttura del Gruppo

Il gruppo NEXT RE (di seguito anche il “Gruppo”) include, oltre alla Capogruppo, la società controllata al 100% Fidelio Engineering S.r.l. (di seguito anche “Fidelio” o la “Controllata”).

La Controllata ha quale oggetto sociale lo svolgimento in Italia ed all’estero di attività volte alla riqualificazione e valorizzazione di aree oggetto di sviluppo immobiliare o di edifici già esistenti oggetto di valorizzazione. La Controllata ha avviato la propria operatività nel quarto trimestre 2022.

Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione

Alla data di approvazione della presente Relazione la composizione del Consiglio di Amministrazione risulta la seguente:

Giancarlo Cremonesi	Presidente
Stefano Cervone	Consigliere Delegato
Daniela Becchini	Consigliere Indipendente
Giuseppe Colombo	Consigliere
Camilla Giugni	Consigliere Indipendente
Eleonora Linda Lecchi	Consigliere Indipendente
Giovanni Naccarato	Vice-Presidente e Consigliere
Luca Nicodemi	Consigliere Indipendente
Maria Spilabotte	Consigliere Indipendente

Collegio Sindacale

Alla data di approvazione della presente Relazione la composizione del Collegio Sindacale risulta la seguente:

Luigi Mandolesi	Presidente
Sara Mattiussi	Sindaco effettivo
Domenico Livio Trombone	Sindaco effettivo
Sergio Mariotti	Sindaco supplente
Barbara Premoli	Sindaco supplente

Il dirigente Preposto ex art. 154-bis co 2 TUF

Francesca Rossi

Società di Revisione

L'incarico di revisione legale dei conti, per il periodo 2021-2029, è affidato alla società EY S.p.A.

Assetto Azionario al 31 dicembre 2022

Azionista	Percentuale % sul capitale
CPI Property Group S.A.	77,10%
Dea Capital Partecipazioni S.p.A.	4,99%
Associazione Nazionale di Previdenza ed Assistenza a Favore dei Ragionieri e Periti Commerciali	2,76%
Altri azionisti	14,98%
Azioni proprie	0,17%
<hr/>	
	TOT. 100,00%

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

Principali dati economici e patrimoniali consolidati

Di seguito si riportano i principali indicatori del Gruppo NEXT RE al 31 dicembre 2022 confrontati con il 31 dicembre 2021.

PERFORMANCE		31/12/2022	31/12/2021
Ricavi da locazione	<i>Euro/milioni</i>	5,8	5,9
Net operating income (NOI)	<i>Euro/milioni</i>	4,3	3,3
Fund from operation (FFO)	<i>Euro/milioni</i>	-2,7	-2,5
EBITDA	<i>Euro/milioni</i>	0,03	-1,7
EBIT (Risultato operativo)	<i>Euro/milioni</i>	2,7	2,7
Utile/(Perdita) dell'esercizio consolidato	<i>Euro/milioni</i>	0,35	0,43

ASSET		31/12/2022	31/12/2021
Totale attivo	<i>Euro/milioni</i>	157,2	155,6
Investimenti Immobiliari	<i>Euro/milioni</i>	135,9	138,3
Superficie lorda	<i>m²</i>	43.879	55.526
Occupancy	<i>%</i>	98%	82%
WALT	<i>anni</i>	3,8	4,7
Asset in portafoglio	<i>No.</i>	6	7

INDEBITAMENTO		31/12/2022	31/12/2021
Patrimonio netto consolidato	<i>Euro/milioni</i>	85,9	85,5
EPRA NRV	<i>Euro/milioni</i>	85,9	85,5
Totale indebitamento finanziario	<i>Euro/milioni</i>	53,17	61,03
Net loan to value (NET LTV)	<i>%</i>	39%	44%
EPRA LTV	<i>%</i>	40%	44%
Loan to value (LTV) del portafoglio	<i>%</i>	44%	46%

Si riportano di seguito i principali risultati dell'esercizio 2022:

- il **Risultato netto consolidato** per l'esercizio 2022 evidenzia un utile pari a 0,35 milioni di Euro rispetto all'utile pari a 0,43 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- l'**EBITDA** per l'esercizio 2022 è in pareggio e pari a 30 migliaia di Euro rispetto ai -1,7 milioni di Euro dell'esercizio 2021;
- il **Patrimonio Netto** è pari a 85,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2022 rispetto a 85,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- il **Totale indebitamento finanziario** è pari a 53,17 milioni di Euro al 31 dicembre 2022 rispetto a 61,04 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- il **Net Loan to Value** è pari al 39% al 31 dicembre 2022 rispetto al 44% al 31 dicembre 2021.

L'**Utile/(Perdita) consolidato** dell'esercizio è pari a circa 0,35 milioni di Euro e riflette il positivo adeguamento al *fair value* degli Investimenti immobiliari pari a circa 2,9 milioni di Euro, il provento netto pari a 0,7 milioni di Euro realizzato in relazione alla cessione dell'immobile a destinazione d'uso alberghiera ubicato a Verona, il provento pari a 0,47 milioni di Euro derivante dall'accordo transattivo avente ad oggetto, inter alia, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese "Historic & Trophy Building Fund" gestito da Main Source S.A. "Fondo HTBF-€". Il risultato dell'esercizio riflette altresì l'impatto della svalutazione di attività per imposte anticipate pari a 0,6 milioni di Euro.

L'**EBITDA consolidato** pari a circa 30 migliaia di Euro, recepisce, oltre ai suddetti proventi netti realizzati con riferimento ai disinvestimenti immobiliare e finanziario: i) minori costi inerenti il patrimonio immobiliare per circa 1 milione di Euro, ii) costi per *asset advisory fee* verso Dea Capital Real Estate SGR pari a circa 0,7 milioni di Euro e iii) costi per remunerazione variabile MBO per 0,9 milioni di Euro.

Il **Totale Indebitamento finanziario** migliora per circa 7,8 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2022.

Il **Net Loan to Value** è al 39% e si decrementa a fronte delle maggiori disponibilità liquide per gli effetti sopra indicati. Il valore degli **Investimenti immobiliari** si decrementa di circa il 2% rispetto al 31 dicembre 2021 a seguito del disinvestimento effettuato nell'esercizio e della rilevazione degli adeguamenti al *fair value* positivi per complessivi 2,9 milioni di Euro.

Si rimanda ai paragrafi Il Portafoglio immobiliare, Analisi andamento economico e Analisi andamento patrimoniale della presente Relazione per ulteriori dettagli.

Indicatori alternativi di performance

Viene di seguito fornito il contenuto degli "Indicatori alternativi di performance" non previsti dai principi contabili internazionali adottati dall'Unione Europea (IFRS-EU), utilizzati nella presente Relazione al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico-finanziaria della Società in conformità con le raccomandazioni degli Orientamenti pubblicati in ottobre 2015 dall'ESMA. Di seguito si riportano il significato, il contenuto e la base di calcolo di tali indicatori:

Net operating income (NOI): indica la redditività del portafoglio immobiliare e corrisponde alla voce Ricavi netti da locazione del Bilancio d'esercizio.

EBITDA: Risultato prima delle rettifiche di valore quali ammortamenti e svalutazioni delle immobilizzazioni, degli adeguamenti al *fair value* degli Investimenti immobiliari e delle Attività finanziarie al *fair value*, del risultato della gestione finanziaria e delle imposte. L'EBITDA misura la *performance* operativa della Società.

Totale indebitamento finanziario: calcolato secondo gli Orientamenti ESMA in tema di indebitamento finanziario, pubblicati in data 4 marzo 2021, che l'autorità di vigilanza Consob ha chiesto di adottare a partire dal 5 maggio 2021.

Net Loan to Value (Net LTV): Rapporto tra i Debiti verso banche e altri finanziatori al netto della voce Disponibilità liquide e mezzi equivalenti e il valore degli Investimenti Immobiliari. L'indicatore misura la sostenibilità della struttura finanziaria della Società.

EPRA LTV: L'indicatore è calcolato sulla base delle EPRA guidelines ed è dato dal rapporto tra l'indebitamento netto del Gruppo e il valore di mercato degli asset detenuti. L'indicatore esprime il *leverage* della società dalla prospettiva degli azionisti.

Loan to value del portafoglio: Rapporto tra il valore nominale del debito residuo relativo ai finanziamenti stipulati per gli asset in portafoglio e il valore di mercato di tutti gli asset in portafoglio (Investimenti immobiliari, valutati al *fair value*, e valore di mercato della porzione dell'asset di Roma, Via Zara iscritto alla

voce Altre immobilizzazioni materiali). L'indicatore misura la sostenibilità dell'indebitamento finanziario connesso al patrimonio immobiliare.

Fund from operation (FFO): è calcolato come utile/(perdita) netta del periodo rettificato per i componenti di costo e ricavo non monetari e per i componenti economici non ricorrenti.

EPRA NRV (NET REINSTATEMENT VALUE): questo indicatore ha l'obiettivo di evidenziare il valore delle attività nette a lungo periodo. Rappresenta il valore di riacquisto della società, assumendo che la società non venda immobili. È calcolato partendo dal patrimonio netto (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo alcune attività e passività che ci si attende non si manifestino in condizioni di normale attività, quali il *fair Value* degli strumenti derivati di copertura; le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

WALT: indice relativo alla scadenza media ponderata dei contratti complessiva sui canoni di locazione annui in essere del portafoglio immobiliare di NEXT RE al 31 dicembre 2022. Tale indice è stato calcolato sulla prima scadenza contrattuale dei singoli contratti di locazione in essere, non tenendo in considerazione eventuali facoltà di recesso anticipato.

Occupancy: rapporto tra superficie locabile e superficie locata degli asset in portafoglio.

Eventi di Rilievo dell'esercizio

Si riportano di seguito gli eventi di rilievo dell'esercizio 2022.

In data **7 febbraio 2022**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato i risultati preliminari dell'esercizio 2021.

In data **15 marzo 2022**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021, redatta secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS).

In pari data, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in prima convocazione per il giorno 26 aprile 2022 e, occorrendo, in seconda convocazione, per il 27 aprile 2022 per deliberare in merito a: (i) l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021; (ii) il voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del TUF; (iii) il rinnovo dell'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e ss. del codice civile nonché dell'art. 132 del TUF.

Nella medesima riunione, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari relativa all'esercizio 2021 redatta ai sensi dell'art. 123-bis del TUF nonché la Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

Sempre in data **15 marzo 2022**, il Consiglio di Amministrazione, preso atto del perdurare della pandemia da Covid-19 e dei relativi impatti sul mercato in cui opera la Società nonché della situazione di instabilità geopolitica, macroeconomica e dei mercati finanziari derivante dal sopravvenuto conflitto tra Russia e Ucraina, ha informato il mercato di non ritenere sussistenti le condizioni per la realizzazione, nei termini temporali comunicati al mercato in data 5 agosto 2021, dell'aumento di capitale per un importo fino ad Euro 1.000.000.000 (l'**"Aumento di Capitale"**), in esecuzione parziale della delega conferita dall'Assemblea degli Azionisti in data 26 aprile 2021, che prevede un aumento di capitale per complessivi massimi Euro 2.000.000.000, comprensivi dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in forma scindibile, in una o più volte, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5 del codice civile, anche mediante conferimenti in natura (l'**"Aumento di Capitale Delegato"**). Si rammenta che, in data 5 agosto 2021, era stato sottoscritto tra la Società, il socio di controllo e alcune società del gruppo DeA Capital l'accordo che

stabiliva i termini e le condizioni di un progetto congiunto tramite la realizzazione di una *partnership* operativa strategica nel mercato immobiliare italiano (il "**Framework Agreement**").

Pertanto, in pari data, il Consiglio di Amministrazione ha aggiornato le Linee Guida Strategiche per il periodo 2022-2024, prendendo atto che, anche alla luce delle conseguenze dei richiamati eventi straordinari ed imprevedibili (in *primis* la guerra in Ucraina), la prevista crescita dimensionale della Società andasse riparametrata nell'orizzonte 2022-2024.

In data **26 aprile 2022**, l'Assemblea di NEXT RE, all'unanimità: (i) ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021; (ii) ha espresso parere favorevole in merito alla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi dell'art. 123-ter del TUF; nonché (iii) previa revoca della delibera assembleare del 26 aprile 2021 che autorizzava l'acquisto e la disposizione di azioni proprie, per quanto non utilizzato, ha autorizzato il Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 ss. del codice civile e dell'art. 5 del Reg. UE n. 596/2014, dell'art. 132 del TUF, dell'art. 144-bis del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99 (e ss.mm.ii.) (il "**Regolamento Emittenti**").

In data **27 aprile 2022**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato le Informazioni finanziarie aggiuntive al 31 marzo 2022.

In data **1° giugno 2022**, la Società ha sottoscritto, con AHC International Consulting AG, società austriaca *leader* nel settore alberghiero, un contratto preliminare per la cessione dell'immobile a Verona a destinazione d'uso alberghiera, a un prezzo di vendita di Euro 7.400.000 oltre imposte.

In data **28 giugno 2022**, in considerazione della sfavorevole congiuntura di mercato dovuta, da un lato, alle incertezze legate alla coda della crisi pandemica e, dall'altro lato, al mutato quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario derivante dallo scoppio del conflitto in Ucraina, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto della presumibile mancata realizzazione, entro le tempistiche preventivate, dei presupposti per l'esecuzione dell'Aumento di Capitale. Al contempo, in pari data, il Consiglio di Amministrazione ha informato il mercato dell'esistenza di negoziazioni in corso per la posticipazione del termine, previsto entro il 30 giugno 2022, per il verificarsi delle condizioni sospensive nonché per l'adempimento degli impegni in relazione all'Aumento di Capitale assunti dalla Società, dall'azionista di controllo CPI Property Group S.A., DeA Capital S.p.A., De Agostini S.p.A. e DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (le "**Società del Gruppo DeA Capital**") con il framework agreement sottoscritto in data 5 agosto 2021 e successivamente modificato in data 23 settembre 2021

In pari data, la Società ha comunicato di aver sottoscritto un accordo transattivo avente ad oggetto, *inter alia*, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese "*Historic & Trophy Building Fund*" gestito da Main Source S.A. "*Fondo HTBF- €*", sottoscritti da NEXT RE per una *tranche* pari a nominali Euro 6.000.000 (il "**Bond**") nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond pendenti innanzi alla Corte d'Appello di Milano, al Tribunale di Roma e al Tribunale di Belluno.

In data **5 luglio 2022**, la Società, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate e Investimenti e nel pieno rispetto *dell'iter* prescritto dalla disciplina normativa e aziendale vigente in materia di operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate, ha sottoscritto con il socio di controllo CPI Property Group S.A., e la Società del Gruppo DeA Capital, l'accordo che ha confermato gli impegni di cui al Framework Agreement (il "**Deed of Reinstatement**"), al fine di posticipare al 31 dicembre 2022 il termine – precedentemente fissato al 30 giugno 2022 – per l'avveramento delle condizioni sospensive contenute nel Framework Agreement, tra cui, in particolare, l'esecuzione dell'Aumento di Capitale, nonché il rinnovo delle previsioni parasociali contenute nel Framework Agreement (che erano venute meno alla data del 30 giugno 2022 per effetto del mancato avveramento, entro tale data, delle relative condizioni sospensive).

In data **28 luglio 2022**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Relazione Finanziaria semestrale abbreviata al 30 giugno 2022.

In data **15 settembre 2022**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha adottato la *policy* di sostenibilità che formalizza l'impegno della Società ad integrare gli obiettivi ESG (*Environmental, Social, Governance*) nella propria strategia d'impresa. In tale contesto, la Società si è dotata di un apposito comitato tecnico con funzioni di indirizzo, monitoraggio e supporto al Consiglio di Amministrazione in relazione alle tematiche ESG, composto dal CEO, Stefano Cervone, dal CIO, Claudio Carserà e dal CFO, Giovanni Naccarato.

In data **30 settembre 2022**, la Società ha sottoscritto un accordo modificativo del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 1° giugno 2022 con AHC International Consulting AG relativo all'immobile a destinazione d'uso alberghiero ubicato a Verona, avente ad oggetto uno slittamento della data del *closing* – originariamente prevista entro il 30 settembre 2022 – entro il 30 novembre 2022.

In data **25 ottobre 2022**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato le Informazioni finanziarie aggiuntive al 30 settembre 2022.

In data **30 novembre 2022**, la Società ha sottoscritto un ulteriore accordo modificativo del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 1° giugno 2022 con AHC International Consulting AG, avente ad oggetto un ulteriore slittamento della data del *closing*, che si è infine realizzato in data **28 dicembre 2022** con la stipula del contratto definitivo di compravendita dell'immobile di Verona.

In data **19 dicembre 2022**, anche in considerazione del perdurare della sfavorevole congiuntura di mercato a causa della persistente instabilità del quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario dovuta al conflitto russo-ucraino, che ha determinato conseguenze negative sui mercati internazionali e il notevole incremento dei costi dell'energia e delle materie prime, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto e comunicato al mercato che non si sarebbero presumibilmente realizzati entro le tempistiche preventivate (*i.e.* entro il 31 dicembre 2022) i presupposti per l'avveramento delle condizioni sospensive previste ai sensi del Framework Agreement, come modificato dal Deed of Reinstatement. Al contempo, la Società ha comunicato al mercato: (i) di non avere evidenza di attività di rinegoziazione in corso, finalizzate ad un'ulteriore proroga del termine per l'avveramento delle predette condizioni sospensive e/o al rinnovo degli accordi; e (ii) che il Consiglio di Amministrazione, in esecuzione dell'Aumento di Capitale Delegato, avrebbe proseguito nel vaglio di percorsi alternativi rispetto al progetto inizialmente delineato mediante il Framework Agreement, finalizzati a salvaguardare il valore della Società ed ampliarne la base patrimoniale, da realizzarsi nel corso del 2023.

In data **31 dicembre 2022**, come anticipato in data 19 dicembre 2022, è venuto a scadenza il termine per l'avveramento delle condizioni sospensive previste dal Framework Agreement, come modificato dal Deed of Reinstatement, che pertanto ha perso efficacia alla medesima data, unitamente alle pattuizioni parasociali ivi contenute.

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo dell'esercizio.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

In data 6 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato e approvato i dati preconsuntivi al 31 dicembre 2022 come di seguito riportati:

- il Risultato netto preliminare per l'esercizio 2022 evidenzia un utile pari a 0,3 milioni di Euro rispetto all'utile pari a 0,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- l'EBITDA preliminare per l'esercizio 2022 è positivo e stimato pari a 1 migliaio di Euro rispetto ai -1,7 milioni di Euro dell'esercizio 2021;
- il Patrimonio Netto preliminare è stimato pari a 85,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2022 rispetto a 85,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- il Totale indebitamento finanziario preliminare è stimato pari a 53,22 milioni di Euro al 31 dicembre 2022 rispetto a 61,04 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- il Net Loan to Value preliminare è stimato pari al 39% al 31 dicembre 2022 rispetto al 44% al 31 dicembre 2021.

Sempre in data 6 febbraio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Piano Industriale 2023-2026, che prevede i seguenti tre obiettivi strategici:

- stabilizzazione dei flussi di cassa operativi e dei risultati economici della Società;
- aumento della redditività del portafoglio immobiliare, anche mediante l'implementazione del processo di valorizzazione e rotazione di quest'ultimo;
- razionalizzazione e snellimento della struttura economica e finanziaria della Società al fine di facilitare, e meglio veicolare, il progetto di aumento di capitale, secondo un arco temporale coerente con quello della delega conferita al Consiglio di Amministrazione dall'Assemblea del 26 aprile 2021, da esercitarsi entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile.

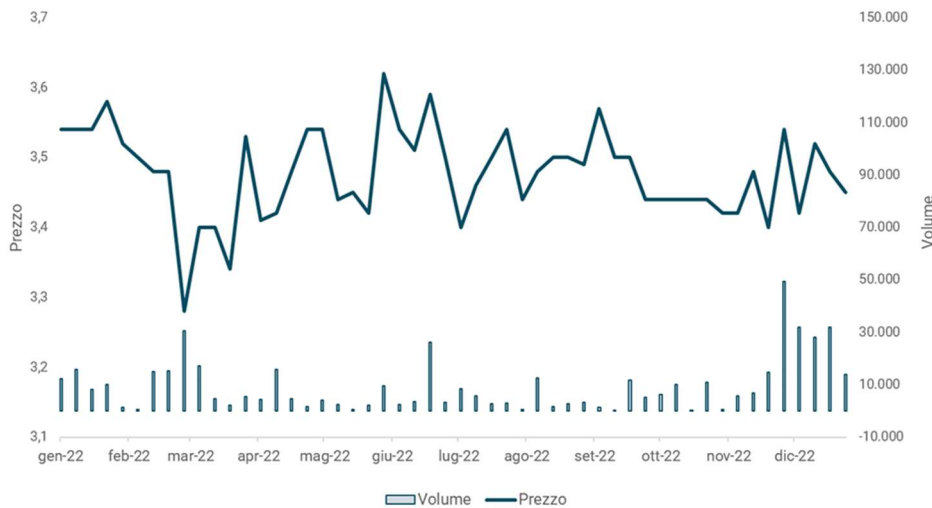
In data 2 marzo 2023 la Società, nell'ambito del suddetto obiettivo strategico di razionalizzare e snellire la struttura economica e finanziaria, ha rimborsato, in via anticipata e volontaria, il finanziamento erogato il 24 settembre 2020 da Banca Centro Lazio per 1.467 migliaia di Euro (debito residuo a tale data); il costo di tale operazione è stato pari a circa 5 migliaia di Euro.

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

Andamento del titolo

NEXT RE è una società quotata su Euronext Milan di Borsa Italiana. Le sue azioni ordinarie ammesse alla negoziazione sono identificate con il Codice ISIN IT0005330516 ed il Codice Alfanumerico NR¹.

Si riportano nel grafico seguente l'andamento del titolo NEXT RE nel periodo 3 gennaio 2022 – 30 dicembre 2022 e i volumi negoziati su Euronext Milan nel corso dell'esercizio 2022.



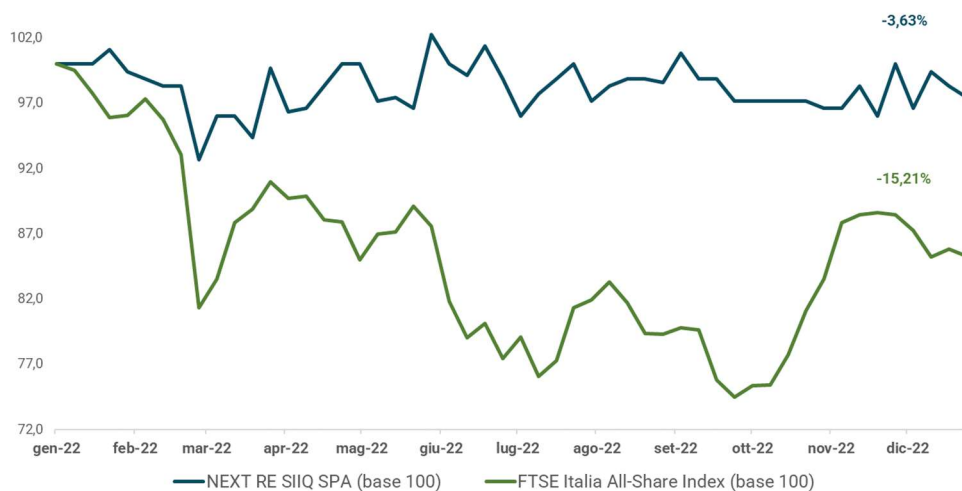
Fonte: Bloomberg

L'andamento del prezzo del titolo NEXT RE nel corso dell'anno 2022 è stato influenzato, *inter alia*, dai seguenti elementi: (i) la pubblicazione, in data 07 febbraio 2022, dei risultati preliminari per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021; (ii) l'approvazione, in data 15 marzo 2022, delle *business guidelines* per il periodo 2022 – 2024; (iii) l'approvazione, in data 26 aprile 2022 del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 e l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie da effettuarsi, anche in più riprese, fino ad un massimo del 20% delle complessive azioni ordinarie della Società *pro tempore* in circolazione; (iv) la comunicazione al mercato, in data 01 giugno 2022, dell'avvenuta sottoscrizione di un contratto preliminare per la cessione dell'immobile a destinazione d'uso alberghiera sito a Verona; (v) la comunicazione al mercato, in data 05 luglio 2022, della sottoscrizione dell'accordo confermativo delle previsioni del *framework agreement* del 5 agosto 2021 con il socio di controllo CPI Property Group SA e alcune società del gruppo DEA Capital; (vi) la pubblicazione, in data 02 agosto 2022, della Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022; (vii) la comunicazione al mercato, in data 30 settembre 2022, della posticipazione del *Closing* per la cessione dell'immobile sito in Verona; (viii) la comunicazione al mercato, in data 19 dicembre 2022, degli aggiornamenti in merito al *Deed of Reinstatement* del *framework agreement* sottoscritto in data 5 luglio 2022; (ix) la comunicazione al mercato, in data 28 dicembre 2022, del perfezionamento del *Closing* per la cessione dell'immobile ad uso alberghiero sito in Verona.

Nel corso del 2022 i volumi negoziati complessivamente su Euronext Milan sono stati pari a 488 mila azioni ordinarie quotate per un controvalore complessivo di circa Euro 1.694 mila, corrispondente a un prezzo medio ponderato per i volumi scambiati su Euronext Milan di Euro 3,48 per azione. I volumi medi settimanali sono stati pari a circa n. 9.376 azioni, con un massimo di n. 49.402 azioni scambiate nella settimana tra il 28 novembre e il 2 dicembre del 2022.

¹Il capitale sociale della Società, come da relativo avviso di variazione del 30 dicembre 2021, è costituito da n. 22.025.109 azioni di cui: (i) n. 11.013.054 azioni ordinarie quotate (codice ISIN IT0005330516); (ii) n. 11.012.055 azioni di categoria B senza diritto di intervento né di voto nell'assemblea ordinaria della Società e con il medesimo diritto di partecipare agli utili delle azioni ordinarie automaticamente e proporzionalmente ridotto nella misura necessaria affinché il diritto di partecipazione agli utili di ciascun azionista titolare di azioni di categoria B, tenuto conto delle altre azioni ordinarie eventualmente possedute, sia pari – e, in ogni caso, non superiore - al 60% dei diritti di partecipazione agli utili della Società.

Si riporta nel grafico sottostante l'andamento del titolo NEXT RE e dell'indice FTSE Italia All-Share (base 100), nel periodo 3 gennaio 2022 – 30 dicembre 2022.



Fonte: Bloomberg

Nel corso del 2022 il titolo NEXT RE ha registrato una riduzione (-3,63%) significativamente più contenuta rispetto all'indice FTSE Italia All-Share (-15,21%).

Si riportano di seguito i dati registrati dal titolo NEXT RE nel periodo 3 gennaio 2022 – 30 dicembre 2022 (estremi inclusi).

		Data
Prezzo ufficiale massimo (Eu)	3,65	07/06/2022
Prezzo ufficiale minimo (Eu)	3,26	08/03/2022
Ultimo prezzo ufficiale (Eu)	3,45	30/12/2022
N. azioni ordinarie quotate ¹	10.974.849	30/12/2022
Capitalizzazione delle azioni ordinarie quotate ¹ (Eu)	37.863.229	30/12/2022
Percentuale flottante relativa alle azioni ordinarie quotate ^{2,3} (%)	35,56%	26/04/2022

Note: 1) N. 11.013.054 azioni ordinarie quotate al netto di n. 38.205 azioni proprie. Si ricorda che, come sopra evidenziato, il capitale sociale si compone altresì di n. 11.012.555 azioni di categoria B non quotate; 2) Calcolato escludendo le partecipazioni di CPI Property Group (n. 5.971.020 azioni ordinarie quotate) e di DeA Capital Partecipazioni S.p.A. (n. 1.101.255 azioni ordinarie quotate) nel capitale ordinario quotato della Società; 3) Data dell'ultima assemblea straordinaria degli azionisti della Società.

Per ulteriori informazioni sull'andamento del titolo NEXT RE e per gli aggiornamenti societari si invita a visitare il sito web istituzionale www.nextresiiq.it, in particolare la sezione Investitori.

Il contesto economico e il mercato immobiliare

Quadro macroeconomico e mercato immobiliare

Il ciclo economico globale ha continuato a risentire, degli effetti della pandemia COVID 19, dell'inflazione eccezionalmente alta, del peggioramento delle condizioni finanziarie, dell'incertezza legata al conflitto in Ucraina, dell'indebolimento dell'attività in Cina e, in misura minore rispetto all'inizio dell'anno, delle difficoltà di approvvigionamento lungo le catene del valore.

Nel corso del secondo semestre 2022 l'inflazione in Italia è ulteriormente aumentata, continuando a risentire degli eccezionali rincari dei beni energetici, che si sono trasmessi ai prezzi degli altri beni e dei servizi le variazioni sui dodici mesi dell'indice armonizzato dei prezzi al consumo si sono attestate su un valore medio superiore all'8% sostenute soprattutto dalla componente energetica; il calo dei prezzi delle benzine, dovuto principalmente alla riduzione dei corsi petroliferi, ha solo in parte compensato i forti aumenti di quelli di gas ed elettricità osservati in agosto e rimasti pressoché stabili il mese successivo.

Andamento del mercato immobiliare in Italia

L'attività di transazioni registrata negli ultimi mesi dell'anno è ancora elevata grazie alla chiusura di un certo numero di grandi operazioni (a Roma e soprattutto a Milano) che però in molti casi hanno rappresentato la finalizzazione di operazioni avviate prima dell'estate. I dati, infatti, non hanno ancora evidenziato la riduzione legata al nuovo contesto macroeconomico, influenzato dall'aumento dei tassi di interesse, che probabilmente sarà evidente nei primi mesi dell'anno 2023.

Grazie alle grandi transazioni registrate, la città di Milano ha fatto registrare un volume molto elevato raggiungendo nell'anno gli € 4 miliardi. Il settore degli uffici rimane quello più interessante per la città meneghina perché offre dei prodotti nuovi o ristrutturati nel corso degli ultimi anni.

Se l'attività a Milano è stata molto elevata, l'investimento registrato a Roma è stato inferiore a € 100 milioni. La città attende la chiusura di alcune grandi transazioni, nel settore alberghiero e degli uffici. Tuttavia, questi ultimi sono considerati un po' rischiosi per gli immobili situati fuori dal CBD e dall'Eur Centro. Alcuni importanti investitori guardano con forte interesse all'asset class residenziale, cercando di replicare quanto fatto da CBRE GI nel secondo trimestre del 2022 con l'operazione BTR nel quartiere Talenti.

I rendimenti registrati nella prima parte dell'anno risultano essere ancora bassi con alcune transazioni finalizzate con dei rendimenti al 3,1% netto.

mentre i rendimenti delle operazioni del secondo semestre sono stati in media superiori.

Il mercato Direzionale a Roma

Il mercato romano degli uffici, di ridotte dimensioni se confrontati con il settore residenziale, ha performato bene a consuntivo del 2022. Gli scambi sono aumentati con tassi di crescita sostenuti e il trend che ha contrassegnato gli indicatori dei tempi e degli sconti va nella direzione di un aumento della liquidità dei mercati. I tempi medi per vendere un ufficio sono di 8 mesi, che scendono a 6 per locarlo. Lo sconto medio praticato sul prezzo richiesto è sceso e si attesta al 13% medio.

Il rallentamento della crescita annua dei prezzi degli uffici rispetto allo scorso anno (+ 0,7%) è imputabile alla performance dei valori dell'ultimo semestre del 2022. Si è infatti passati da una variazione positiva dell'1,6% del primo semestre, ad un -0,9% del secondo. Al calo hanno concorso, in misura pressoché uniforme, tutti i sub-mercati urbani. Stabilità sul fronte dei canoni con differenze, però, tra le zone urbane. Nel secondo semestre dell'anno si conferma il calo dei canoni di uffici centrali e semicentrali, mentre nei distretti terziari e nelle periferie, dove si concentra maggiormente la domanda di locazione, si assiste ad una tenuta dei canoni, con leggeri aumenti.

Il mercato Direzionale a Milano

A consuntivo del primo semestre 2022, l'attività transattiva di uffici a Milano ha definitivamente recuperato i livelli precedenti alla pandemia.

Il rimbalzo dei prezzi medi degli uffici, passati in territorio positivo per la prima volta dopo la pandemia nel primo semestre dell'anno, si è leggermente affievolito nella seconda parte del 2022, che registra tuttavia variazioni semestrali positive (+1,2%) e superiori alla media dei grandi mercati italiani (-0,6%) e mette a segno un interessante +3,1% su base annuale. In particolare, si apprezzano gli immobili localizzati nei business

district e nel semicentro. Stazionari su base semestrale gli sconti medi applicati sul prezzo richiesto nelle zone più attrattive (9-10%), leggermente più contenuti rispetto alla periferia (11%), dove si registra tuttavia una riduzione. Si conferma l'incremento dei canoni medi in corso dal secondo semestre 2021, con un tasso medio di crescita pari a +1,5% semestrale e +2,9% annuale. Il risultato è sostenuto in particolare dalla performance della periferia (+2,1% e 3,7% rispettivamente).

In tale contesto, si accorciano ulteriormente, seppure di qualche settimana, i tempi di assorbimento, sia di vendita (5,5 mesi) che di locazione (4,2 mesi). Il rendimento medio lordo annuo da locazione è pressoché stabile sul 5,2%, in linea con il benchmark del panel medio monitorato.

Il mercato Direzionale a Bari

Prosegue stabile l'andamento delle compravendite di uffici nel 2022, a riprova di un mercato che ancora beneficia del rimbalzo post pandemia che non sembra risentire del quadro macroeconomico sfavorevole.

Le transazioni di uffici si assestano sui numeri riscontrati nel 2021. I prezzi sono stabili, così come i tempi medi di vendita. Si riducono ulteriormente gli sconti che hanno portato il divario prezzi richiesti/prezzi effettivi a scendere dal 15,5% al 13,5% circa. Sono centro e semicentro le zone che più trainano questa riduzione e maggiormente dimostrano convergenza di aspettative tra proprietari e acquirenti.

Per quanto riguarda il mercato locativo, si riscontra una generale stabilità, con i principali indicatori medi rimasti sostanzialmente invariati. Da segnalare per gli uffici il ritorno a un maggior divario nei tempi di locazione tra centro e periferia. Ciò si è riflesso in un leggero aumento nella media cittadina (da 5,5 mesi a 6). Le preoccupazioni per le possibili reazioni del mercato immobiliare alle recenti dinamiche politiche ed economiche trovano pieno riscontro nei sentiment previsionali raccolti: gli operatori prospettano un deciso calo generalizzato delle compravendite non residenziali, in particolare degli uffici, accompagnato da una riduzione dei prezzi, da lieve a moderata.

Il Mercato Retail a Roma

Il mercato romano dei negozi ha performato bene a consuntivo del 2022. Gli scambi sono aumentati con tassi di crescita sostenuti e il trend che ha contrassegnato gli indicatori dei tempi e degli sconti va nella direzione di un aumento della liquidità dei mercati.

I tempi medi per vendere un negozio sono di 8 mesi, che scendono a 6 per localo. Lo sconto medio praticato sul prezzo richiesto è sceso per entrambi, e si attesta al 13% medio.

Nel secondo semestre del 2022 i prezzi dei negozi hanno rallentato la crescita registrata nella prima parte dell'anno, complice il mercato del centro i cui prezzi medi sono calati dell'1,1%. Crescono invece nel secondo semestre i canoni di locazione dei negozi centrali e semicentrali dopo la performance negativa della prima parte dell'anno. Ciò si riflette sui rendimenti lordi che sono cresciuti di qualche decina di punti base.

Il Mercato Retail a Milano

Durante il primo semestre 2022, l'attività transattiva di negozi a Milano ha definitivamente recuperato i livelli precedenti alla pandemia.

Nel comparto dei negozi, l'andamento delle quotazioni si conferma ulteriormente al rialzo grazie alla piena ripresa delle attività commerciali e dei consumi. Il mercato milanese conferma la propria unicità nel panorama nazionale in termini di attrattività, presentando incrementi semestrali dei prezzi medi di entità ben superiore a quella media delle grandi città italiane con risultati più performanti nelle zone centrali. La velocità di assorbimento decresce per le localizzazioni progressivamente più centrali, dove i tempi medi di vendita (3,8 mesi) sono quasi dimezzati rispetto alla periferia. La ritrovata vitalità del comparto ha inoltre come effetto una riduzione dello sconto medio concesso sul prezzo richiesto (8-9%), che si conferma il più contenuto tra le grandi città (13%) e l'unico ad una cifra (8,5%). La stessa dinamica riguarda anche il comparto locativo, con i canoni medi di locazione che crescono ai tassi medi dell'1,7% semestrale e 4,2% annuale. La performance milanese si conferma di gran lunga superiore al risultato stazionario della media del panel delle 13 città maggiori (-0,2%), che presentano variazioni semestrali negative, se pur lievi, o al più stazionarie. Al confronto semestrale, il mercato si mostra più liquido in centro, dove si accorciano ulteriormente i tempi di assorbimento (2,6 mesi), che, per contro, mostrano una leggera tendenza all'allungamento nelle altre localizzazioni. I rendimenti medi annui lordi si mantengono stabili.

Il portafoglio immobiliare

Al 31 dicembre 2022 il portafoglio di NEXT RE risulta composto da 6 asset di cui 3 a destinazione d'uso commerciale e 3 d'uso prevalentemente direzionale, per un valore di mercato complessivo, al 31 dicembre 2022, di 137,85 milioni di Euro di cui 135,9 milioni di Euro classificati, nel Bilancio d'esercizio e nel Bilancio Consolidato, alla voce Investimenti immobiliari e 1,9 milioni di Euro classificati alla voce Altre immobilizzazioni materiali ma rilevati per 1,8 milioni di Euro al netto dei relativi ammortamenti (in quanto porzione strumentale e non di investimento). Si evidenzia che in data 28 dicembre 2022 è stato dismesso l'immobile a destinazione d'uso alberghiera sito in Verona, Via Unità d'Italia 346 ad IHC Verona S.r.l. (società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di AHC International Consulting AG) per un prezzo di vendita pari ad Euro 7.400.000 oltre imposte.

Gli immobili sono localizzati tra Milano (3), Roma (2) e Bari (1). La superficie totale lorda del portafoglio è pari a 43.879 mq, mentre la superficie commerciale è pari a 24.819 mq.

Nel corso dell'esercizio 2022 non sono stati effettuati nuovi investimenti da parte di Next Re SIIQ.

Alla data del 31 dicembre 2022 risultano completamente locati/utilizzati tutti gli immobili del portafoglio della Società con l'eccezione della porzione uffici del terzo piano dell'immobile di Milano, Via Spadari 2 in corso di ristrutturazione, per la quale è stato sottoscritto un *Head of Terms* vincolante per la locazione con LUISAVIAROMA S.p.A. ed è in corso di negoziazione la sottoscrizione del contratto di locazione per cui, se al 31 dicembre 2022 è evidenziabile una posizione di sfitto di Mq 541 commerciali, a decorrere dal 2023 il tasso di occupazione del portafoglio (visto anche quanto segue) sarà pari al 100%.

Sempre in termini di occupazione e utilizzo del portafoglio immobiliare si evidenzia che:

- con decorrenza 1° ottobre 2020, NEXT RE utilizza direttamente una porzione dell'immobile di Roma, Via Zara 22/32.
Le porzioni utilizzate da NEXT RE sono: gli uffici primo piano, quattro posti auto ed un magazzino al piano interrato le cui superfici sono di seguito indicate "Porzione Strumentale Zara". Le restanti superfici dell'immobile sono indicate: "Porzione Investimento Zara" relativamente alle superfici locate a terzi – "Porzione comune e non locabile Zara" relativamente alle restanti superfici comuni. L'immobile di Roma, Via Zara 22/32 risulta dunque oggi completamente utilizzato e occupato, ma parzialmente locato.
- con decorrenza 1° ottobre 2021 è scaduto il contratto di locazione in essere con la Guardia di Finanza per l'immobile di Roma Via Vinicio Cortese; nelle more della definizione delle negoziazioni per un eventuale nuovo contratto di locazione il conduttore continua ad utilizzare l'immobile corrispondendo la relativa indennità di occupazione a NEXT RE.

I conduttori/utilizzatori degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2022 – al netto di NEXT RE – sono pertanto 6: OVS S.p.A., Ministero della Giustizia, Guardia di Finanza, Ambasciata del Canada, Dico S.p.A. e ITX Italia S.r.l..

Nella tabella seguente si riporta un dettaglio del portafoglio immobiliare posseduto dalla società NEXT RE.

Numero Immobili	Città	Indirizzo	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)	Conduttori	Valore di mercato 31/12/2022
1A	Milano	Via Spadari, 2	Commerciale	2.858	2.014	OVS S.p.A.	53.300
1B	Milano	Via Spadari, 2	Direzionale	285	267	ITX Italia S.r.l.	
1C	Milano	Via Spadari, 2	Direzionale	591	541	<i>in locazione dal 2023</i>	8.150
1D	Milano	Via Spadari, 2	Aree non locabili	65	-	n.a.	
2	Milano	Via Cuneo, 2	Commerciale	6.395	3.327	OVS S.p.A.	25.850
3	Milano	Corso San Gottardo, 29/31	Commerciale	4.928	2.620	OVS S.p.A.	15.900
4A	Roma	Via Zara, 22/32	Commerciale	523	492	Dico S.p.A.	
4B	Roma	Via Zara, 22/32	Direzionale (Investimento)	3.113	2.189	Ambasciata del Canada	13.193
4C	Roma	Via Zara, 22/32	Aree non locabili	946	-	n.a.	
4D	Roma	Via Zara, 22/32	Direzionale (Strumentale)	476	388	NEXT RE SIIQ	1.907
5	Bari	Viale Saverio Dioguardi, 1	Direzionale	19.118	10.485	Ministero della Giustizia	14.700
6	Roma	Via Vinicio Cortese, 147	Direzionale/Archivio	4.580	2.496	Guardia di Finanza	4.850
				43.879	24.819		137.850

Principali eventi del 2022 relativi al portafoglio immobiliare della NEXT RE

In ambito generale si evidenzia che nel corso del 2022 la gestione e l'andamento del portafoglio immobiliare di NEXT RE sono stati influenzati: (i) dalla coda dell'emergenza sanitaria connessa alla pandemia COVID-19 (ii) dal conflitto tra Ucraina e Russia scoppiato nei primi mesi dell'anno che ha provocato tensioni a livello globale, effetti negativi nel quadro macroeconomico mondiale e un forte aumento del prezzo delle materie prime che ha direttamente colpito tutti i principale settori dell'economia (iii) dall'importante aumento dell'inflazione, che nel corso del 2022 si è attestato su un valore medio annuo superiore all'8%. Nel corso dell'esercizio 2022 sono state comunque implementate le attività di *asset management* di seguito meglio individuate immobile per immobile.

Milano – Via Spadari, 2

Si rammenta che nel corso dell'esercizio 2021 NEXT RE ha aumentato la propria posizione di investimento nell'immobile sito in Milano, Via Spadari 2 attraverso l'acquisizione dei piani: primo, secondo e terzo.

In relazione alla porzione commerciale di NEXT RE (piani da secondo interrato a secondo fuori terra – parte) interamente locata ad OVS si evidenzia che nel corso del primo semestre 2022 sono stati unificati i due contratti di locazione in essere (derivanti dalla precedente diversa compagine proprietaria delle unità) e, nell'ambito dei medesimi accordi, stanti: i) il perdurare della situazione di emergenza COVID-19; ii) la guerra tra Ucraina e Russia; iii) l'aumento dei prezzi delle materie prime e dell'inflazione; iv) gli interventi di riqualificazione dell'intero immobile deliberati dall'assemblea di condominio e previsti nel 2022/2023 ed i loro potenziale effetti sull'andamento dell'attività commerciale nel periodo di loro esecuzione; è stato definito un ulteriore pacchetto di contributi con cui Next RE SIIQ ha inteso supportare il conduttore OVS S.p.A. nell'ambito della gestione dei negativi effetti economico-finanziari dovuti alle suddette tematiche.

In particolare, oltre ad alcune pattuizioni di diversa natura ad integrazione dei contratti vigenti, dal punto di vista economico tali accordi prevedono:

- la rinuncia da parte di NEXT RE del canone relativo ai mesi di ottobre, novembre e dicembre 2022 e gennaio 2023 per complessivi Euro 350.000 oltre IVA;
- la riduzione della percentuale di applicazione dell'indice ISTAT al canone di locazione dal 100% al 75% per la sola annualità 28 dicembre 2022 – 27 dicembre 2023;

In relazione alla porzione uffici del terzo piano di NEXT RE si evidenzia che sono proseguiti i lavori di valorizzazione e riqualificazione delle superfici che termineranno nel corso del primo semestre 2023. Nel mese di dicembre 2022 è stato inoltre sottoscritto un *Head of Terms* vincolante per la locazione con LUISAVIAROMA S.p.A.. I termini principali del contratto, che sarà sottoscritto nel primo semestre 2023, prevedono un contratto di durata 6 anni e 4 mesi + 6 anni con decorrenza 01/09/2023, degli step-up dei canoni dal 2024 al 2028 ed un canone annuo a regime (dal 2028) di Euro 300.000 oltre IVA e oneri accessori.

In relazione all'intero immobile si evidenzia che nel corso del 2022 NEXT RE ha avviato, in uno con gli altri proprietari delle altre unità immobiliari, un importante programma di investimento sulle porzioni comuni del complesso relativo alla riqualificazione delle superfici comuni dell'immobile – facciate, portineria, collegamenti verticali - deliberato dall'assemblea di condominio alla fine del 2021. I lavori sono stati avviati nel secondo semestre 2022 e si concluderanno nel secondo semestre 2023.

Milano – Via Cuneo, 2

Per l'immobile in oggetto, visto il perdurare della situazione di emergenza COVID-19, la guerra tra Ucraina e Russia e l'aumento dei prezzi delle materie prime e dell'inflazione, nel corso del 2022, è stato definito un accordo integrativo al contratto di locazione in cui è stato concordato un ulteriore pacchetto di contributi con cui Next RE SIIQ ha inteso supportare il conduttore OVS S.p.A. nell'ambito della gestione dei negativi effetti economico-finanziari dovuti alle suddette tematiche.

Tale accordo ha previsto, oltre ad alcune pattuizioni di diversa natura ad integrazione del contratto vigente tra le parti, dal punto di vista economico la riduzione della percentuale di applicazione dell'indice ISTAT al canone di locazione dal 100% al 75% per la sola annualità 28 dicembre 2022 - 27 dicembre 2023.

Milano – Corso San Gottardo, 29/31

Per l'immobile in oggetto, visto il perdurare della situazione di emergenza COVID-19, la guerra tra Ucraina e Russia e l'aumento dei prezzi delle materie prime e dell'inflazione, nel corso del 2022, è stato definito un accordo integrativo al contratto di locazione in cui è stato concordato un ulteriore pacchetto di contributi con cui Next RE SIIQ ha inteso supportare il conduttore OVS S.p.A. nell'ambito della gestione dei negativi effetti economico-finanziari dovuti alle suddette tematiche.

Tale accordo ha previsto, oltre ad alcune pattuizioni di diversa natura ad integrazione del contratto vigente tra le parti, dal punto di vista economico la riduzione della percentuale di applicazione dell'indice ISTAT al canone di locazione dal 100% al 50% per la sola annualità 1° luglio 2022 – 30 giugno 2023.

Roma – Via Zara 22/32

Nel corso del 2022 sono proseguiti senza particolari elementi di criticità connessi alla situazione pandemica ed economica globale (i) i rapporti locativi con l'Ambasciata del Canada e con DICO S.p.A. (ii) l'utilizzo strumentale di alcuni locali da parte di NEXT RE.

In relazione al conduttore DICO S.p.A., si rappresenta che nel corso del secondo semestre del 2022 lo stesso ha fittato il ramo d'azienda alla società Agrifarma S.p.A. (Marchio ARCAPLANET) per la vendita di prodotti per animali da compagnia. DICO S.p.A. è rimasta comunque responsabile ed obbligata in solido con Agrifarma S.p.A. per l'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali.

Bari – Viale Saverio Dioguardi, 1

Nel corso del 2022 è proseguito senza particolari elementi di criticità connessi alla situazione pandemica ed economica globale il rapporto locativo con il Ministero della Giustizia.

Roma – Via Vinicio Cortese, 147

Per quel che riguarda l'immobile si ricorda che il contratto di locazione è scaduto in data 30 settembre 2021. Nel corso del 2022 sono state portate avanti le trattative con il conduttore Guardia di Finanza per la definizione di un eventuale nuovo contratto di locazione. Attualmente, come precedentemente evidenziato, la Guardia di Finanza continua a condurre/utilizzare l'immobile in regime di indennità di occupazione.

Nel corso del 2022 NEXT RE ha effettuato sull'immobile mirati interventi di riqualificazione/valorizzazione delle superfici anche in vista dei programmati lavori di adeguamento/valorizzazione dell'immobile connessi all'eventuale sottoscrizione del nuovo contratto di locazione con la Guardia di Finanza.

Verona – Via Unità d'Italia, 346

Nel corso del 2022 è stata finalizzata la vendita dell'immobile ad un prezzo pari ad Euro 7,4 milioni oltre imposte alla società IHC Verona S.r.l. (società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di AHC International Consulting AG).

Eventi successivi al 31 dicembre 2022 relativi al portafoglio immobiliare

Nei primi mesi del 2023 sono proseguite, e sono tutt'ora in essere, le attività propedeutiche alla sottoscrizione del contratto di locazione con LUISAVIAROMA S.p.A. in relazione alla porzione uffici del terzo piano dell'immobile di Milano, via Spadari 2.

Il portafoglio immobiliare in sintesi al 31 dicembre 2022

Nella tabella di seguito riportata vengono rappresentate in sintesi le principali caratteristiche del portafoglio immobiliare posseduto dalla società NEXT RE. Il rendimento medio lordo è stato calcolato sui canoni di locazione annui in essere al 31 dicembre 2022 determinati in base a quanto riportato più avanti nel presente capitolo.

Portafoglio Immobiliare	Valore di mercato 31/12/2022 (A)	Canoni di locazione al 31/12/2022 (B)	Rendimento medio lordo al 31/12/2022 (B/A)	Superficie lorda (mq)	Superficie locabile (mq)	Superficie locata (mq)	Superficie sfitta (mq)	Tasso di occupazione
Milano, Via Spadari, 2 (Commerciale)	53.300	1.969	3,69%	2.858	2.014	2.014	0	100%
Milano, Via Spadari, 2 (Direzionale)	8.150	101	1,24%	941	809	267	541*	33%
Milano, Via Cuneo, 2	25.850	1.321	5,11%	6.395	3.327	3.327	0	100%
Milano, Corso San Gottardo, 29/31	15.900	559	3,51%	4.928	2.620	2.620	0	100%
Roma, Via Zara, 22/32 (Investimento)	13.193	674	5,11%	4.582	2.681	2.681	0	100%
Roma, Via Zara, 28 (Strumentale)	1.907	n.a.	n.a.	476	388	388	0	100%
Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1	14.700	963	6,55%	19.118	10.485	10.485	0	100%
Roma, Via Vinicio Cortese, 147	4.850	586	12,08%	4.580	2.496	2.496	0	100%
TOTALE	137.850	6.173	4,48%	43.879	24.819	24.278	541*	98%

*Per la porzione immobiliare è in corso di sottoscrizione il contratto con LUISAVIAROMA e sarà locata nel 2023.

La tabella sopra riportata include il valore lordo di mercato della Porzione Strumentale Zara classificata – al netto dei relativi ammortamenti - alla voce Altre immobilizzazioni materiali del Bilancio d'esercizio.

Principali indicatori immobiliari

Valore di mercato del portafoglio immobiliare

Al 31 dicembre 2022 la società NEXT RE possiede un portafoglio immobiliare di 6 asset per un valore complessivo di 137,85 milioni di Euro.

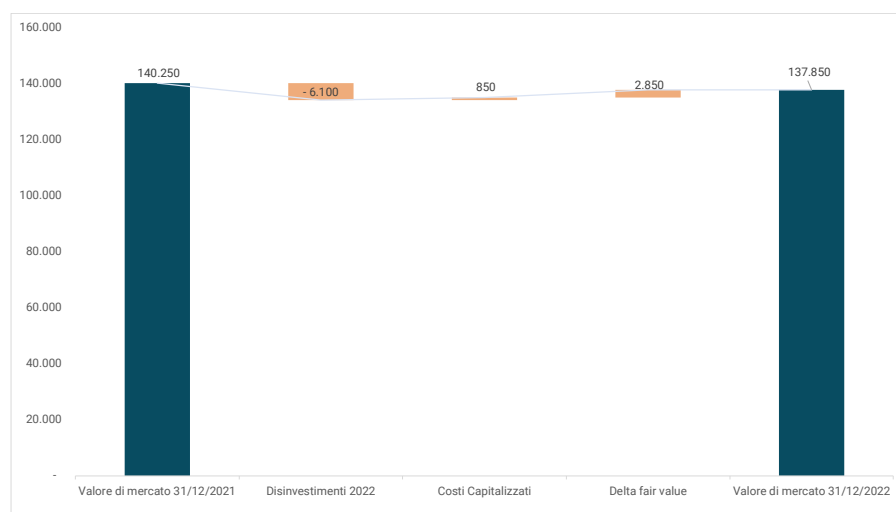
Rispetto alla data del 31 dicembre 2021 il valore del portafoglio immobiliare posseduto ha subito un decremento di 2,4 milioni di Euro prevalentemente riconducibile alla variazione del perimetro per effetto della vendita dell'immobile di Verona, Via Unità d'Italia 346, avvenuta nel secondo semestre 2022.

In particolare, la variazione del valore complessivo del portafoglio tra il 31 dicembre 2022 e il 31 dicembre 2021 pari ad Euro -2,4 milioni di Euro è riconducibile alle seguenti componenti (arrotondate ad una cifra decimale):

- disinvestimenti per 6,1 milioni di Euro;
- costi capitalizzati per 0,9 milioni di Euro;
- adeguamento al *fair value* per 2,9 milioni di Euro.

Per l'analisi delle variazioni dei valori per ciascun asset si rimanda a quanto riportato nelle Note esplicative del Bilancio consolidato e del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2022.

Il seguente grafico e la seguente tabella, di seguito riportati, rappresentano la variazione del valore del mercato del portafoglio immobiliare, posseduto dal Gruppo NEXT RE, tra il 31 dicembre 2022 e il 31 dicembre 2021.



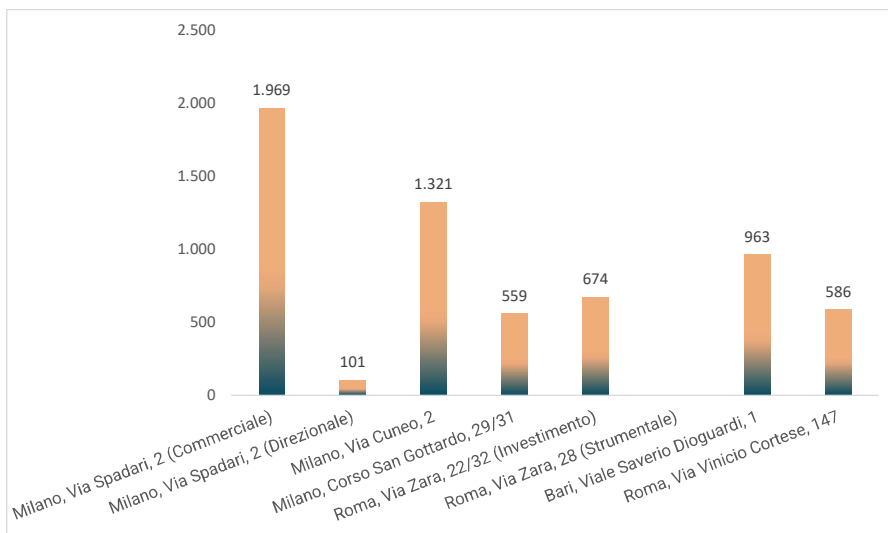
Portafoglio Immobiliare	Valore di mercato 31/12/2021	Disinvestimenti 2022	Costi Capitalizzati	Delta <i>fair value</i>	Valore di mercato 31/12/2022
Milano, Via Spadari, 2 (Commerciale)	50.900	-	119	2.281	53.300
Milano, Via Spadari, 2 (Direzionale)	7.000	-	694	456	8.150
Milano, Via Cuneo, 2	25.550	-	-	300	25.850
Milano, Corso San Gottardo, 29/31	15.600	-	-	300	15.900
Roma, Via Zara, 22/32 (Investimento)	12.950	-	7	235	13.193
Roma, Via Zara, 28 (Strumentale)	1.950	-	-	43	1.907
Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1	15.050	-	30	380	14.700
Roma, Via Vinicio Cortese, 147	5.150	-	-	300	4.850
Verona, Via Unità d'Italia, 346	6.100	6.100	-	-	-
TOTALE	140.250	- 6.100	850	2.850	137.850

Si ricorda che i suddetti valori di mercato includono anche il valore attribuito dall'esperto indipendente alla porzione ad uso strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara pari a 1.907 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 (Euro 1.950 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021). Tale porzione non viene contabilizzata al *fair value* alla voce Investimenti immobiliari ma è ammortizzata e rilevata alla voce Altre immobilizzazioni materiali per 1.780 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 (1.838 migliaia al 31 dicembre 2021).

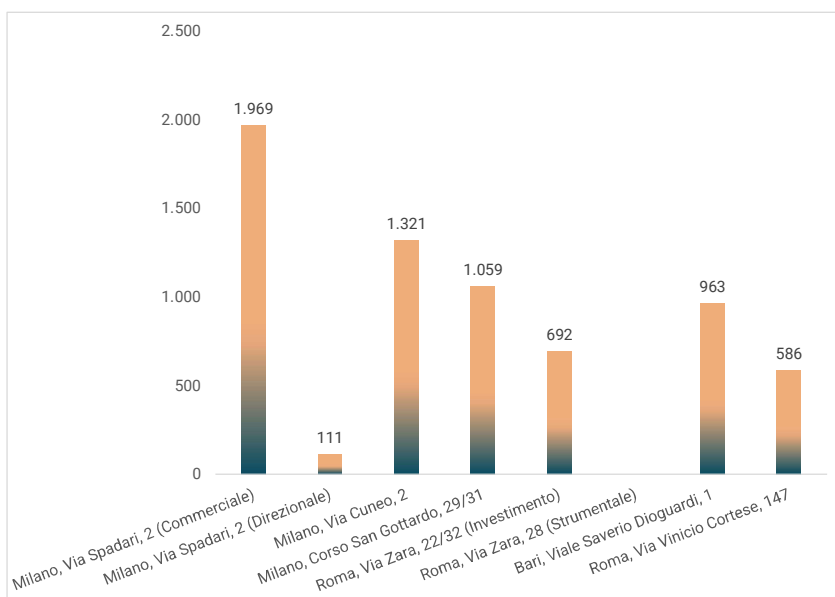
Valore dei canoni di locazione annui in essere e dei canoni di locazione annui stabilizzati al 31 dicembre 2022

Per **canoni di locazione annui in essere** si intendono i canoni di locazione annui vigenti alla data di riferimento. Per **canoni di locazione annui stabilizzati** si intendono i canoni di locazione a regime dei vari contratti, (considerando quindi il valore massimo del canone contrattualmente previsto in base ad eventuali step – up) noti e contrattualizzati alla data di riferimento. Nei canoni indicati non vengono considerati i canoni di mercato delle unità immobiliari sfitte e/o in corso di locazione e non vengono considerate le poste incerte come adeguamento ISTAT (calcolati oltre il 28 febbraio 2023) ed eventuale componente variabile del canone. Per il solo immobile di Roma Via Vinicio Cortese è stato considerato l'ultimo canone di locazione in essere prima della scadenza del contratto sulla base di cui viene anche oggi corrisposta l'indennità di occupazione da parte del conduttore.

Il valore dei **canoni di locazione annui in essere** al 31 dicembre 2022 è pari a Euro 6,17 milioni ripartiti tra i diversi immobili secondo quanto riportato nel seguente grafico.



Il valore dei **canoni di locazione annui stabilizzati** è pari a Euro 6,7 milioni secondo quanto riportato nel seguente grafico.



Ricavi netti di locazione di competenza dell'esercizio 2022

I ricavi netti di locazione di competenza dell'esercizio 2022 risultanti dal prospetto dell'Utile/(Perdita) dell'esercizio sono pari a:

Descrizione	31/12/2022 (€/000)
Ricavi di locazione	5.821
Costi netti Immobiliari	(1.526)
Ricavi netti da locazione	4.295

Rispetto a quanto precedentemente indicato alle tabelle relative ai canoni di locazione si fa presente che:

- o la voce Ricavi netti da locazione include anche i ricavi per riaddebiti ai conduttori;
- o i ricavi relativi all'immobile di Milano, Via Spadari e all'immobile di Milano, Via Cuneo sono contabilizzati, invece, al netto della quota di competenza annuale del *capex contribution* erogato al conduttore nel 2018 e nel 2021 e al netto delle riduzioni temporanee di canone concesse al conduttore per il periodo di competenza;
- o i ricavi da locazione sono rilevati a conto economico su base lineare.

Dati immobiliari per destinazione d'uso

La tabella seguente riassume le principali informazioni relative al portafoglio immobiliare di NEXT RE suddiviso in base alla destinazione d'uso principale dei singoli immobili (per il solo immobile di Roma Via Zara è stata considerata la destinazione d'uso prevalente dell'immobile direzionale in cui è stata ricompresa anche la residuale porzione commerciale del piano terra).

Destinazione d'uso prevalente	Superficie locabile (mq)	Superficie locata (mq)	Valore di mercato 31/12/2022 (A)	Valore % sul totale del portafoglio	Canoni di locazione al 31/12/2022 (B)	Rendimento medio lordo al 31/12/2022 (B/A)	Tasso di occupazione
Commerciale	7.962	7.962	95.050	68,95%	3.849	4,05%	100%
Direzionale (Investimento)	16.470	15.929	40.893	29,66%	2.324	5,68%	97%
Direzionale (Strumentale)	388	388	1.907	1,38%	-	n.a.	100%
	24.819	24.278	137.850	100%	6.173	4,48%	98%

Le movimentazioni del 2022 del valore contabile del portafoglio per destinazione d'uso sono riportate nella tabella che segue; il valore contabile della voce Investimenti immobiliari del bilancio consolidato e del bilancio d'esercizio, anche in questo caso, non include il valore della porzione ad uso strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara pari a 1.780 migliaia di Euro (*fair value* pari a 1.907 migliaia di Euro).

(migliaia di Euro)	Commerciale	Direzionale	Alberghiero	Totale Portafoglio
Patrimonio immobiliare al 1° gennaio 2022	92.050	40.150	6.100	138.300
Acquisizioni	0	0	0	0
Costi capitalizzati	119	731	0	850
Decrementi	0	0	(6.100)	(6.100)
Saldo prima della valutazione del patrimonio immobiliare	92.169	40.881	0	133.050
Rivalutazioni/(Svalutazioni) nette d'esercizio	2.881	12	0	2.892
Saldo al 31 dicembre 2022	95.050	40.893	0	135.943

Durata dei contratti di locazione (WALT)

L'indice relativo alla scadenza media ponderata dei contratti complessiva (WALT) sui canoni di locazione annui in essere del portafoglio immobiliare di NEXT RE al 31 dicembre 2022 è pari a 3,8 anni. Tale indice è

stato calcolato sulla prima scadenza contrattuale dei singoli contratti di locazione in essere, non tenendo in considerazione eventuali facoltà di recesso anticipato.

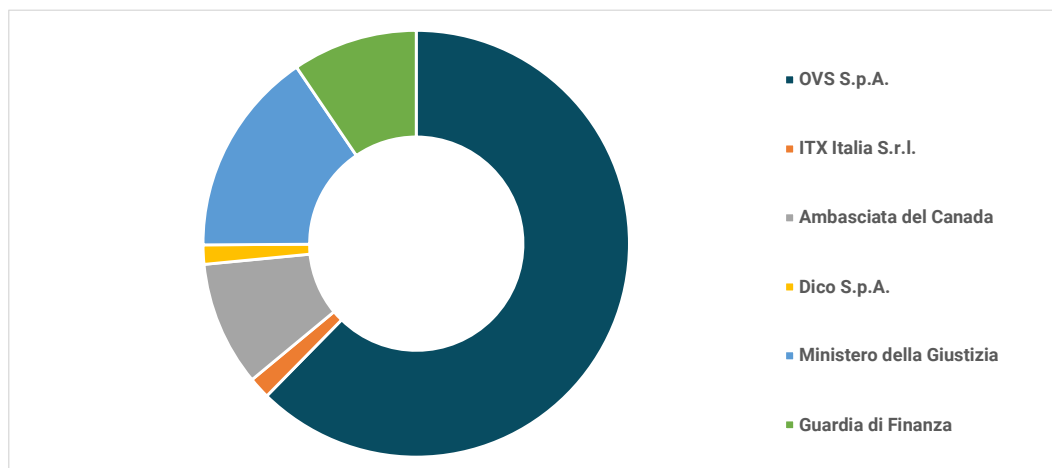
CITTÀ	IMMOBILE	TENANT	WALT su canoni di locazione al 31/12/2021	WALT su canoni di locazione al 31/12/2022
Milano	Via Spadari, 2 - Direzionale	ITX Italia S.r.l.	1,8	0,8
	Via Spadari, 2 - Commerciale	OVS S.p.A.	6,0	5,0
	Via Cuneo, 2		6,0	5,0
	Corso San Gottardo, 29/31		6,5	5,5
Roma	Via Zara, 22/30	Ambasciata del Canada	4,1	3,1
	Via Vinicio Cortese, 147	DICO S.p.A.	5,3	4,3
	Viale Saverio Dioguardi, 1	Guardia di Finanza	0,0	0,0
Bari	Viale Saverio Dioguardi, 1	Ministero della Giustizia	3,0	2,0
WALT SU CANONI VIGENTI PORTAFOGLIO IMMOBILIARE			4,7	3,8

Si ricorda che al 31 dicembre 2021 il Gruppo aveva in portafoglio anche l'asset a destinazione d'uso alberghiera a Verona ma a tale data lo stesso risultava non locato.

I conduttori

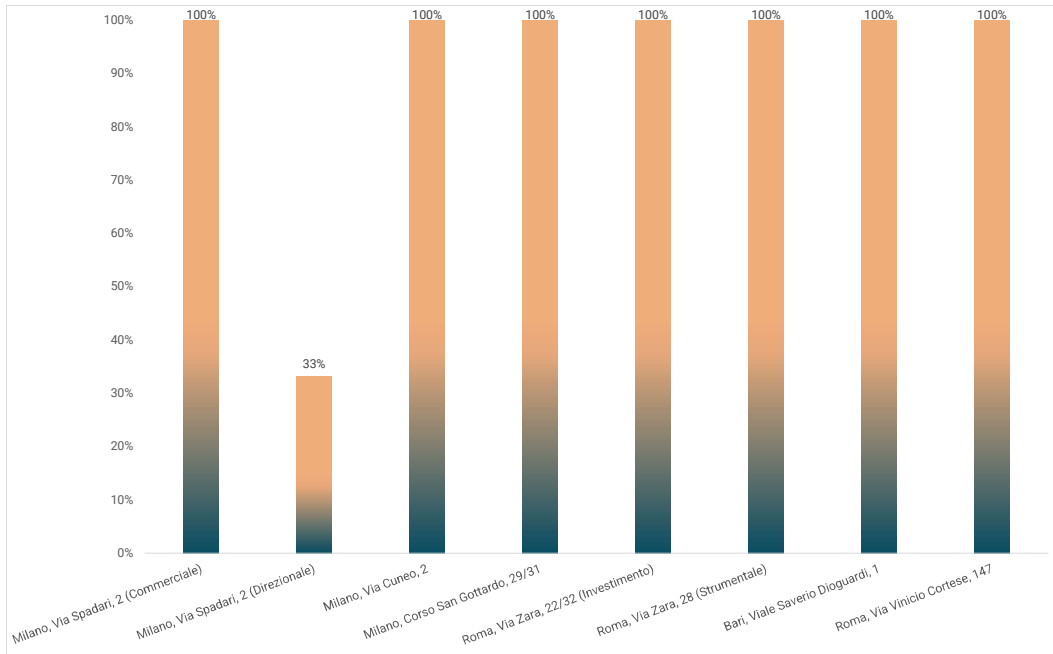
Il portafoglio immobiliare di NEXT RE risulta locato/utilizzato, al 31 dicembre 2022, a 6 (sei) diversi conduttori/utilizzatori (al netto di NEXT RE per la porzione strumentale): OVS S.p.A., Ministero della Giustizia, Guardia di Finanza, Ambasciata del Canada, Dico S.p.A. e ITX Italia S.r.l..

Nel grafico seguente viene riportata l'analisi di concentrazione per singolo conduttore in base ai *canoni di locazione annui in essere* al 31 dicembre 2022 (per l'immobile di Roma Via Cortese è stata considerata l'indennità di occupazione corrisposta dalla Guardia di Finanza).



Tasso di occupazione

Il tasso di occupazione del portafoglio immobiliare della società NEXT RE al 31 dicembre 2022 risulta essere pari al 98%, in aumento rispetto al dato del 31 dicembre 2021, per effetto della vendita dell'immobile di Verona, Via Unità d'Italia 346.

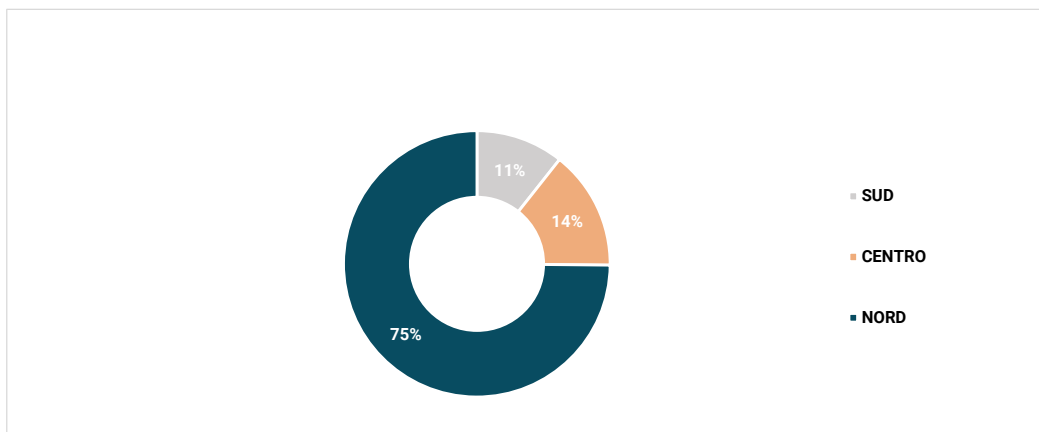


Allocazione geografica

Il portafoglio immobiliare della società NEXT RE risulta distribuito, al 31 dicembre 2022, in 3 (tre) diverse città: Milano, Roma e Bari.

Nel grafico seguente viene riportata l'analisi di allocazione geografica (NORD – CENTRO – SUD) del portafoglio in base ai valori di mercato degli immobili al 31 dicembre 2022.

Allocazione geografica degli immobili sul valore di mercato al 31 dicembre 2022



Per maggiori dettagli sul patrimonio immobiliare si rimanda a quanto più ampiamente illustrato nelle Note esplicative "Nota 1. Investimenti immobiliari".

Analisi andamento economico

Si riporta di seguito una riclassificazione gestionale dei risultati al fine di favorire una migliore comprensione della formazione del risultato economico di esercizio.

(valori in migliaia di Euro)	31/12/2022	31/12/2021
Ricavi di locazioni	5.821	5.983
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(1.526)	(2.656)
Net Operating Income	4.295	3.327
Proventi/(oneri) netti da cessione immobili	676	0
Altri ricavi e proventi	501	105
Costi del personale	(2.059)	(1.755)
Costi generali	(3.134)	(2.664)
Altri costi ed oneri	(248)	(701)
EBITDA	30	(1.687)
Ammortamenti e svalutazioni	(200)	(383)
Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti immobiliari	2.892	4.755
EBIT	2.722	2.685
Adeguamento al <i>fair value</i> di strumenti finanziari	(53)	(808)
Proventi/(oneri) finanziari	(1.653)	(1.454)
EBT (Risultato ante imposte)	1.017	423
Imposte	(665)	4
Risultato netto consolidato del periodo	352	427

Il **Net Operating Income**: Il margine della gestione immobiliare è pari a 4.295 migliaia di Euro e si incrementa rispetto a quello conseguito nel 2021 di circa 968 migliaia di Euro. La voce Ricavi da locazione subisce un decremento netto per 162 migliaia di Euro principalmente a fronte di minori ricavi relativi all'immobile di Verona per 278 migliaia di Euro e maggiori ricavi relativi alle nuove porzioni acquisite nel primo semestre 2021 dell'immobile di Milano, Via Spadari e alle rivalutazioni ISTAT per complessivi 115 migliaia di Euro. Il saldo della voce Costi inerenti il patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2022 è pari a 1.526 migliaia di Euro significativamente inferiore al saldo al 31 dicembre 2021 pari a 2.656 migliaia di Euro che includeva i costi derivanti dall'accordo transattivo con l'ex conduttore dell'asset sito in Verona per 1.156 migliaia di Euro.

La voce **Proventi/(oneri) netti da cessione immobili** include il risultato della vendita dell'asset di Verona. L'immobile è stato trasferito ad un prezzo pari a 7,4 milioni di Euro a fronte di un valore di iscrizione al 31 dicembre 2022 pari a 6,1 milioni di Euro. La voce include i costi sostenuti per la vendita (*agency fee* e costi per assistenza legale), costi sostenuti nel periodo di *interim* dal contratto preliminare sino al 28 dicembre 2022, stralcio del valore di mobili e arredi e ulteriori costi per consulenze tecniche sostenuti nell'ambito del suddetto processo di vendita.

La voce **Altri ricavi e proventi** include il provento netto pari a 469 migliaia di Euro derivante dall'accordo stipulato in data 28 giugno 2022 avente ad oggetto il trasferimento del titolo HTBF e la definizione transattiva dei procedimenti giudiziari, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al titolo stesso.

Costi del personale: ammontano a 2.059 migliaia di Euro (1.755 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e includono Salari e stipendi, contributi, trattamento di fine rapporto nonché l'accantonamento della componente di remunerazione variabile di breve periodo MBO per 748 migliaia di Euro.

Costi generali: la voce presenta un saldo pari a 3.134 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 e si incrementa rispetto al 31 dicembre 2021 per 470 migliaia di Euro netti principalmente in relazione a i) costi per asset

advisory fee maturata verso Dea Capital Real Estate SGR per complessivi 704 migliaia di Euro (nel conto economico 2021 la fee era contabilizzata con riferimento all'ultimo quadrimestre per 252 migliaia di Euro), ii) maggiori oneri per consulenze per l'aggiornamento e la predisposizione dei sistemi e delle procedure aziendali per 84 migliaia di Euro iii) maggiori costi per compensi ad amministratori per complessivi 327 migliaia di Euro a seguito dell'incremento del numero di membri del CdA, alla ridefinizione dei comitati endoconsiliari, ai compensi del *Chief Financial Officer* e all'accantonamento per remunerazione incentivante iv) minori oneri per consulenze legali, consulenze contabili in ambito IAS/IFRS e di comunicazione per 262 migliaia di Euro, v) minori costi per collaborazioni tecniche e IT per 44 migliaia di Euro e vi) minori commissioni bancarie per 71 migliaia di Euro.

La voce **Ammortamenti e svalutazioni** include, tra l'altro, i) gli ammortamenti per 93 migliaia di Euro relativi alla voce Mobili e Arredi dell'asset di Verona e ii) la quota di ammortamento della porzione dell'asset di Roma, Via Zara ad uso strumentale per 57 migliaia di Euro.

La voce **Altri costi e oneri** include l'accantonamento al fondo rischi per 74 migliaia di Euro oltre ai costi ordinari per contributi CONSOB e di Borsa e contributi associativi.

L'**Adeguamento al fair value di strumenti finanziari** è pari a 53 migliaia di Euro afferisce principalmente all'adeguamento al *fair value* dei titoli in portafoglio, per nominali 600 migliaia di Euro iscritti alla voce Attività finanziarie al *fair value*.

La voce **Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari** accoglie gli adeguamenti al *fair value* degli investimenti immobiliari desunti dalle valutazioni dell'Esperto Indipendente. La voce include svalutazioni per 680 migliaia di Euro e rivalutazioni per 3.572 migliaia di Euro.

La voce **Proventi/(Oneri) finanziari** è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG per 1.432 migliaia di Euro e da interessi su finanziamenti bancari e *leasing* per 218 migliaia di Euro.

La voce **Imposte** al 31 dicembre 2022 recepisce principalmente la svalutazione di imposte differite attive per 650 migliaia di Euro non considerate recuperabili negli esercizi futuri sulla base delle assunzioni del Piano Industriale 2023-2026.

Analisi andamento patrimoniale

La tabella che segue indica la composizione del capitale investito e delle fonti di finanziamento del Gruppo al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

valori in migliaia di Euro		31/12/2022	31/12/2021
A.	Capitale fisso	137.893	140.571
B.	Strumenti finanziari	544	3.378
C.	Capitale circolante netto	(1.806)	(147)
D=A.+B.+C.	Capitale investito	136.630	143.802
E.	Patrimonio netto	(85.915)	(85.499)
F.	Altre attività e passività non correnti	2.459	2.722
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	(66.663)	(66.700)
H.	Passività per strumenti derivati a lungo termine	0	0
I.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	(1.569)	(1.172)
J.	Passività per strumenti derivati a breve termine	0	0
K.	Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
L.	Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	15.059	6.846
M.=G.+H.+I.+J.+K.+L.	Totale Indebitamento finanziario	(53.174)	(61.026)
N.=E.+F.+M.	Fonti di finanziamento	(136.630)	(143.802)

COMPOSIZIONE DELLE VOCI:

A. Capitale fisso: include investimenti immobiliari, immobilizzazioni immateriali, diritti d'uso, le altre immobilizzazioni materiali e le partecipazioni;

B. la voce Strumenti finanziari include gli investimenti in obbligazioni e fondi comuni di investimento, le altre attività finanziarie valutate al *fair value* e le attività per strumenti derivati;

C. Capitale circolante netto: sono inclusi i crediti e i debiti commerciali e le altre attività e passività correnti;

F. Altre attività e passività non correnti: sono incluse le altre attività non correnti, i benefici ai dipendenti, i fondi rischi e le attività e passività connesse alla fiscalità differita e anticipata e i debiti tributari non correnti;

I. Totale Indebitamento finanziario: è determinato come richiesto dalla Consob nel "Richiamo di attenzione n. 5/21" con evidenza della modalità di rappresentazione indicata negli Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del Regolamento UE 2017/1129 (c.d. "Regolamento sul Prospetto") pubblicati dall'ESMA come di seguito meglio specificato.

Il capitale circolante netto risulta negativo per 1.806 migliaia di Euro.

Il patrimonio netto, comprensivo dell'utile del periodo pari a 352 migliaia di Euro, risulta pari a 85.915 migliaia di Euro.

Il saldo delle Altre attività e passività non correnti nette ammonta a 2.459 migliaia di Euro e si riferisce a i) attività per imposte anticipate per 190 migliaia di Euro, ii) altre attività non correnti per 2.436 migliaia di Euro, iii) fondo per trattamento di fine rapporto per -66 migliaia di Euro, iv) fondi rischi per -74 migliaia di Euro e v) passività fiscali non correnti per -27 migliaia di Euro.

Le tabelle seguenti riportano il Totale indebitamento finanziario del Gruppo al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021, come richiesto dalla Consob nel "Richiamo di attenzione n. 5/21" con evidenza della modalità di rappresentazione indicata negli Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del Regolamento

UE 2017/1129 (c.d. "Regolamento sul Prospetto") pubblicati dall'ESMA. A partire dal 5 maggio 2021, gli Orientamenti aggiornano le precedenti Raccomandazioni CESR (ivi inclusi i riferimenti presenti nella Comunicazione n. DEM/6064293 del 28-7-2006 in materia di posizione finanziaria netta).

Al riguardo, gli Orientamenti ESMA prevedono le seguenti principali modifiche al prospetto sull'indebitamento:

- non si parla più di "Posizione finanziaria netta", ma di "Totale indebitamento finanziario";
- nell'ambito dell'indebitamento finanziario non corrente occorre includere anche i debiti commerciali e gli altri debiti non correnti, cioè i debiti non remunerati, ma che presentano una significativa componente di finanziamento implicito o esplicito;
- nell'ambito dell'indebitamento finanziario corrente, occorre indicare separatamente la parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente.

(valori in migliaia di Euro)		31/12/2022	31/12/2021
A.	Disponibilità liquide	15.059	3.846
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	3.000
C.	Altre attività finanziarie correnti	0	0
D.	Liquidità	15.059	6.846
E.	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	0	0
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	(1.569)	(1.172)
G.= (E+F)	Indebitamento finanziario corrente	(1.569)	(1.172)
H.= (G-D)	Indebitamento finanziario corrente netto	13.489	5.674
I.	Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(66.663)	(66.700)
J.	Strumenti di debito	0	0
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L.= (I+J+K)	Indebitamento finanziario non corrente	(66.663)	(66.700)
H+L	Totale indebitamento finanziario	(53.173)	(61.026)

*valori riesposti sulla base del "Richiamo di attenzione n. 5/21" Consob

Il **Totale indebitamento finanziario** migliora per 7,8 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2021. La variazione è principalmente attribuibile i) all'incasso del corrispettivo dell'accordo transattivo sottoscritto il 28 giugno 2022 in relazione alla posizione HTBF per 3,5 milioni di Euro incluso iva, ii) all'incasso del provento in relazione alla sottoscrizione del contratto per la cessione dell'asset di Verona per 7,4 milioni di Euro iii) alla rilevazione degli interessi maturati nell'anno per -1,4 milioni di Euro con riferimento ai *Credit facility agreement* erogati da CPI PG per i quali la Società ha facoltà di ripagamento alla scadenza nel 2026, e iv) al ripagamento di mutui e finanziamenti per - 1,2 milioni di Euro.

Operazioni con parti correlate

Di seguito vengono fornite le informazioni in merito ai rapporti con "parti correlate".

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI MAGGIORE RILEVANZA

In data **5 luglio 2022** previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate ed Investimenti, la Società ha sottoscritto il *Deed of Reinstatement*, tramite cui il socio di controllo CPI Property Group S.A. e le Società del Gruppo DeA Capital (le "**Parti**") hanno confermato gli impegni assunti ai sensi del Framework Agreement.

Si rammenta che il Framework Agreement stabiliva i termini e le condizioni di un progetto congiunto tramite la realizzazione di una *partnership* operativa strategica nel mercato immobiliare italiano e prevedeva l'esecuzione dell'Aumento di Capitale (per un importo fino ad Euro 1.000.000.000). Si rammenta altresì che,

con riguardo alla sottoscrizione del *Framework Agreement*, in data 6 agosto 2021 era stato pubblicato il documento informativo relativo ad una operazione di maggiore rilevanza con parti correlate, successivamente integrato in data 29 settembre 2021, predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento OPC, e dell'art. 7 della Procedura Parti Correlate.

Coerentemente con le analisi condotte con riferimento alla sottoscrizione del *Framework Agreement*, la sottoscrizione del *Deed of Reinstatement* è stata qualificata come operazione di maggiore rilevanza ai sensi del Regolamento OPC.

In particolare, con la sottoscrizione del *Deed of Reinstatement*, le Parti hanno convenuto di posticipare al 31 dicembre 2022 il termine, precedentemente fissato al 30 giugno 2022, per l'avveramento delle condizioni sospensive contenute nel *Framework Agreement* – tra cui, in particolare, l'esecuzione dell'Aumento di Capitale a valere sulla delega conferita in data 26 aprile 2021 dall'Assemblea Straordinaria della Società al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, che prevede un aumento di capitale per complessivi massimi Euro 2.000.000.000, comprensivi dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in forma scindibile, in una o più volte, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5 del codice civile, anche mediante conferimenti in natura. Il *Deed of Reinstatement* ha previsto altresì il rinnovo delle previsioni parasociali contenute nel *Framework Agreement* (che erano venute meno alla data del 30 giugno 2022 per effetto del mancato avveramento, entro tale data, delle relative condizioni sospensive).

Pertanto, nel rispetto dell'iter prescritto dalla disciplina normativa e aziendale vigente in materia di operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate, la sottoscrizione del *Deed of Reinstatement* è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione previo motivato parere favorevole del Comitato Parti Correlate ed Investimenti sulla sussistenza di un interesse della Società alla sottoscrizione del *Deed of Reinstatement* e sulla convenienza e correttezza sostanziale delle previsioni ivi contenute.

Ai fini del rilascio del proprio parere, il Comitato ha ricevuto, da parte delle competenti strutture aziendali, un flusso informativo completo, adeguato e tempestivo sul *Deed of Reinstatement*.

I contenuti del *Deed of Reinstatement* sono stati oggetto di esame da parte del Comitato nel corso delle riunioni tenutesi in data 28 giugno e 4 luglio 2022.

In particolare, nel corso della riunione del 28 giugno 2022, cui hanno partecipato tutti i componenti del Comitato e tutti i membri del Collegio Sindacale, il Comitato ha: (i) preso atto che non si sono realizzati entro le tempistiche preventivate i presupposti per l'esecuzione dell'Aumento di Capitale e (ii) ricevuto un aggiornamento in merito allo stato delle interlocuzioni in corso con le altre parti del *Framework Agreement*, finalizzate a concludere un accordo volto a posticipare il termine del 30 giugno 2022 per il verificarsi delle condizioni sospensive nonché per l'adempimento degli impegni in relazione all'Aumento di Capitale assunti dalla Società, dall'azionista di controllo CPI e dalle società del gruppo facente capo a DeA Capital.

A seguire, in data 4 luglio 2022 si è tenuta, in forma totalitaria, una ulteriore riunione del Comitato, cui hanno partecipato tutti i componenti dello stesso nonché l'Amministratore Delegato e tutti i membri del Collegio Sindacale. Nel corso della predetta riunione il Comitato ha richiesto all'Amministratore Delegato talune delucidazioni di dettaglio in merito ai contenuti del *Deed of Reinstatement*, con particolare riferimento alla tempistica di sottoscrizione dello stesso e ha espresso, all'unanimità, il proprio parere favorevole in merito alla sottoscrizione del *Deed of Reinstatement* e alla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni, redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento OPC, nonché dall'art. 5.2 della Procedura Parti Correlate.

Nella riunione del 4 luglio 2022, preso atto del parere favorevole espresso dal Comitato Parti Correlate e Investimenti, il Consiglio di Amministrazione ha quindi approvato all'unanimità la sottoscrizione del *Deed of Reinstatement*.

In data 11 luglio 2022, è stato pubblicato il Documento informativo relativo ad una operazione di maggiore rilevanza con parti correlate predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob 17221/10 (e ss.mm.ii.) e dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate della Società, cui si rinvia.

A margine, si evidenzia che in data 31 dicembre 2022 è venuto a scadenza il termine per l'avveramento delle condizioni sospensive previste dal Framework Agreement, come modificato dal Deed of Reinstatement, che pertanto ha perso efficacia nella medesima data, unitamente alle pattuizioni parasociali ivi contenute.

OPERAZIONI E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE DI MINORE RILEVANZA

Non si segnalano operazioni con parti correlate di minore rilevanza nel corso dell'esercizio 2022.

Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ

Il regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate (“SIIQ”) introdotto e disciplinato dall’articolo 1, commi 119-141-*bis*, della Legge n. 296/2006 (di seguito anche “**legge n. 296/2006**”) e successive modifiche, nonché dalle disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del Ministero dell’Economia e Finanze n. 174/2007 (di seguito anche il “**Decreto**”), comporta l’esenzione dall’imposizione ai fini IRES e proporzionalmente dall’IRAP (“**Regime Speciale**”) del reddito d’impresa derivante, *inter alia*, dall’attività di locazione immobiliare (c.d. “gestione esente”). L’utile derivante dalle altre attività eventualmente svolte dalla SIIQ soggiace, invece, al regime ordinario IRES e IRAP (c.d. “gestione ordinaria”).

La disciplina del Regime Speciale è stata oggetto di modifiche per effetto del Decreto-legge n. 133/2014, c.d. decreto “Sblocca Italia”, (di seguito anche “**D. L. n. 133/2014**” e, unitamente alla legge n. 296/2006 e al Decreto, la “**Normativa SIIQ**”), in vigore dal 13 settembre 2014 e convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164. Più di recente, l’art. 1 comma 718 della Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (“Legge di bilancio 2022”), ha modificato, con effetto a decorrere dal 1 gennaio 2022, l’art. 1, comma 125 della Legge n. 296/2006 (relativo all’estensione del Regime Speciale alle controllate, di cui di seguito *infra* al paragrafo “*requisiti del Regime Speciale di SIIQ*”).

Requisiti del Regime Speciale di SIIQ

I requisiti d’accesso al Regime Speciale richiesti dalla Normativa SIIQ sono sintetizzabili come segue:

(i) **Requisiti Soggettivi**

Possono accedere al Regime Speciale le società che:

- a. siano costituite in forma di società per azioni quotate in mercati regolamentati italiani o degli Stati UE o SEE inclusi nella c.d. “*White list*” di cui al decreto ministeriale 4 settembre 1996;
- b. svolgano in via prevalente attività di locazione immobiliare.

Le disposizioni di cui all’art. 1, comma 125 della Legge n. 296/2006, come modificato dall’art. 1 comma 718 della Legge di Bilancio 2022, stabiliscono che il Regime Speciale possa essere esteso, in presenza di opzione congiunta, alle società per azioni, alle società in accomandita per azioni e alle società a responsabilità limitata, a condizione che il relativo capitale sociale non sia inferiore a quello di cui all’art. 2327 del codice civile (50.000 euro), non quotate, residenti nel territorio dello Stato, svolgenti anch’esse attività di locazione immobiliare in via prevalente, secondo la definizione stabilita al comma 121 dell’art. 1 della legge n. 296/2006, nelle quali, alternativamente:

- 1) una SIIQ o SIINQ (Società di investimento immobiliare non quotata) possieda più del 50% dei diritti di voto nell’assemblea ordinaria e del 50% dei diritti di partecipazione agli utili; ovvero
- 2) almeno una SIIQ o SIINQ e una o più altre SIIQ o SIINQ o FIA (fondi di investimento alternativi) immobiliare di cui all’art. 12 del D.M. 5 marzo 2015, n. 30, il cui patrimonio è investito almeno per l’80% in immobili destinati alla locazione ovvero in partecipazioni in SIIQ o SIINQ o altri FIA immobiliari che investono negli stessi beni o diritti nelle stesse proporzioni, congiuntamente ne possiedano il 100% della partecipazione al capitale sociale, nonché dei diritti di voto nell’assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili, a condizione che la SIIQ o SIINQ o le SIIQ o SIINQ partecipanti possiedano almeno il 50% dei diritti di voto nell’assemblea ordinaria e di partecipazioni agli utili.

Dal 2009 il Regime Speciale è stato altresì esteso anche alle stabili organizzazioni italiane – che svolgono in via prevalente l’attività di locazione immobiliare – di società residenti in Stati UE o SEE inclusi nella predetta “*White list*”.

(ii) **Requisiti Statutari**

Lo statuto delle SIIQ deve necessariamente contenere talune previsioni e in particolare:

- a. regole in materia di investimenti;

- b. limiti alla concentrazione dei rischi su investimenti e controparti;
- c. limite massimo di leva finanziaria, a livello individuale e di gruppo.

(iii) **Requisiti di Struttura Partecipativa**

Il comma 119 della l. 296/06 fissa inoltre i seguenti requisiti:

- a. **Requisito del controllo**: tale requisito richiede che nessun socio posseda, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili della SIIQ;
- b. **Requisito del flottante**: affinché sia rispettato il requisito del flottante almeno il 25% delle azioni deve essere detenuto da soci che non possiedono al momento dell'esercizio dell'opzione, direttamente o indirettamente, più del 2% dei diritti di voto nell'Assemblea Ordinaria e più del 2% dei diritti di partecipazione agli utili (requisito non richiesto per le società già quotate).

(iv) **Requisiti Oggettivi**

L'applicazione del Regime Speciale è subordinata alla condizione che le società interessate "svolgano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare" (art. 1, c. 121, l. 296/2006 e art. 1 del Decreto). La predetta prevalenza va verificata sulla base di due indici:

- a. **Asset test**: occorre che gli immobili destinati all'attività di locazione, le partecipazioni in altre SIIQ o SIINQ, le partecipazioni in fondi immobiliari e in SICAF immobiliari qualificati rappresentino almeno l'80% dell'attivo patrimoniale;
- b. **Profit test**: occorre che, in ciascun esercizio, i ricavi provenienti dall'attività di locazione, i proventi da SIIQ o SIINQ, i proventi da fondi immobiliari e SICAF immobiliari qualificati, le plusvalenze realizzate su immobili destinati alla locazione rappresentino almeno l'80% delle componenti positive del conto economico.

La mancata osservanza per tre esercizi consecutivi di una delle condizioni di prevalenza (asset test o profit test) determina la definitiva cessazione dal Regime Speciale e l'applicazione delle regole ordinarie già a partire dal secondo degli esercizi considerati. Il mancato rispetto anche per un solo periodo di imposta di entrambi i parametri di prevalenza comporta l'automatica decadenza dal Regime Speciale con effetti dallo stesso periodo.

(v) **Ulteriori previsioni**

- a. Le società che optano per il Regime Speciale hanno l'obbligo di distribuire ai soci, in ciascun esercizio, (i) almeno il 70% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare, dal possesso di partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in SICAF e fondi immobiliari qualificati (quale risultante dal Conto Economico del relativo bilancio di esercizio) se l'utile complessivo disponibile per la distribuzione è pari o superiore all'utile della gestione esente, ovvero (ii) almeno il 70% dell'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione, se questo è inferiore all'utile derivante dall'attività di locazione e dal possesso delle partecipazioni in SIIQ, SIINQ e fondi o SICAF immobiliari qualificati (cd "gestione esente").
- b. Inoltre, sussiste l'obbligo di distribuire, nei due esercizi successivi a quello di realizzo, il 50% dei proventi rinvenienti dalle plusvalenze nette realizzate su immobili destinati alla locazione e su partecipazioni in SIIQ, SIINQ e fondi o SICAF immobiliari qualificati.

La mancata distribuzione della quota di utile della gestione esente soggetto alla distribuzione obbligatoria sopra descritta comporta la decadenza dal regime speciale SIIQ con effetto immediato.

Cause di cessazione immediata del Regime Speciale

Le società devono possedere i requisiti previsti dal comma 119 della l. 296/06 entro il primo periodo di efficacia del regime SIIQ e per tutta la sua durata. Il venir meno di uno dei suddetti requisiti – ad eccezione di quello c.d. del flottante – comporta la cessazione dal regime SIIQ a decorrere dallo stesso periodo di imposta.

In particolare, costituisce causa di decadenza immediata dal regime speciale SIIQ:

- (i) la revoca dell'ammissione alla quotazione delle azioni in mercati regolamentati (fermo restando che non costituisce, invece, causa di decadenza la mera sospensione temporanea delle azioni dalla negoziazione),
- (ii) il mancato rispetto del requisito partecipativo che impone che nessun socio posseda, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'Assemblea Ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili; tuttavia, ove il requisito partecipativo del 60% sia superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali il regime speciale è sospeso sino a quando il requisito partecipativo non venga ristabilito (la circolare n. 32/E/2015 dell'Agenzia delle Entrate, al par. 2 "Requisiti e modalità per l'accesso al regime" afferma peraltro che "ove il requisito del controllo ...sia superato per un periodo di tempo limitato lo stesso verrà considerato come posseduto, senza soluzione di continuità, per l'intero periodo di imposta. Resta inteso che tale requisito dovrà essere posseduto al termine del periodo di imposta considerato...").

L'esercizio dell'opzione da parte della Società e il mantenimento del regime di SIIQ per il periodo d'imposta chiuso al 31 dicembre 2022.

La Società ha esercitato l'opzione per accedere al Regime Speciale, in data 7 settembre 2016, con effetti a partire dal periodo di imposta decorrente dal 1° gennaio 2017, e ha soddisfatto tutti i requisiti necessari per l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla normativa speciale in materia di SIIQ (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo") entro la chiusura dell'esercizio 2017: conseguentemente, il Regime Speciale esplica i propri effetti a far data dal primo periodo d'imposta per cui è stata esercitata l'opzione (1° gennaio 2017). Con le stesse modalità con cui è stata esercitata l'opzione (7 settembre 2016) è stata pertanto comunicata (17 gennaio 2018) all'Agenzia delle Entrate l'integrazione dei requisiti partecipativi che non si possedevano al momento dell'esercizio dell'opzione.

In relazione a quanto precede, si rammenta che più di recente, come indicato al paragrafo della presente Relazione denominato "Eventi di rilievo dell'esercizio", ad esito dell'OPA promossa dall'azionista di controllo CPI PG, quest'ultimo è venuto a possedere una percentuale di azioni ordinarie superiore al 60%. In particolare, alla data del 26 novembre 2021, CPI PG deteneva, una partecipazione complessivamente pari al 77,1078% del capitale sottoscritto della Società, rappresentato da n. 16.983.075 azioni con diritto di voto, di cui n. 11.012.055 azioni non ammesse alle negoziazioni (le "Azioni non Quotate"), pari alla totalità delle azioni non quotate della Società e n. 5.971.020 azioni ordinarie ammesse alle negoziazioni sul mercato Euronext Milan (pari al 54,22% del totale delle azioni quotate), con conseguente mancato rispetto del requisito del controllo.

Al fine di consentire il ripristino del requisito del controllo ed il mantenimento da parte della Società del Regime Speciale entro il 31 dicembre 2021, in data 26 novembre 2021, il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'Assemblea straordinaria degli Azionisti per il giorno 27 dicembre 2021 sottoponendo alla stessa la proposta di conversione obbligatoria, nel rapporto 1:1, di n. 11.012.055 azioni ordinarie non quotate in n. 11.012.055 azioni di categoria B senza diritto di intervento né di voto nell'assemblea ordinaria della Società e con il medesimo diritto di partecipare agli utili delle azioni ordinarie, che sarà automaticamente e proporzionalmente ridotto nella misura necessaria affinché il diritto di partecipazione agli utili di ciascun azionista titolare di azioni di categoria B, tenuto conto delle altre azioni ordinarie eventualmente possedute, sia pari - e, in ogni caso, non superiore - al 60% dei diritti di partecipazione agli utili della Società.

In data 27 dicembre 2021, l'Assemblea Straordinaria ha deliberato all'unanimità la suddetta conversione obbligatoria, ad esito della quale, CPI PG è venuto a detenere una partecipazione complessivamente pari al 77,1078% del capitale sociale sottoscritto della Società, rappresentato da (i) n. 5.971.020 azioni ordinarie con diritto di voto ammesse alle negoziazioni sul mercato EXM - pari al 54,22% del capitale sociale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria della Società - e (ii) n. 11.012.055 Azioni di Categoria B, aventi le caratteristiche sopra descritte.

Alla luce di quanto precede, alla data del 31 dicembre 2021 la Società ha soddisfatto e mantenuto i requisiti partecipativi di permanenza nel Regime Speciale (ivi incluso il requisito "del controllo").

Ulteriori informazioni al riguardo sono presentate nella relativa Nota Esplicativa, intitolata "Informativa Sul Regime Speciale Delle Società Di Investimento Quotate - SIIQ" del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021.

La gestione dei rischi

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI NEXT RE È ESPOSTA

Nel corso dell'esercizio relativo all'anno 2022 NEXT RE si è trovata a fronteggiare una serie di rischi, identificati in rischi finanziari, operativi, strategici e di *compliance*. Per controllare, prevenire e minimizzare tali rischi, la società si avvale dei principi internazionali dell'*Enterprise Risk Management* (ERM), tecnica di gestione dei rischi che tende a salvaguardare NEXT RE, attraverso l'uso di strumenti di varia natura, dalla possibile concretizzazione dei suddetti rischi. In conformità ai principi del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate, il Consiglio di Amministrazione: (i) ha nominato l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e (ii) ha costituito al suo interno il "Comitato Controllo, Rischi, Remunerazioni e Parti Correlate" (nonché più semplicemente "Comitato Controllo e Rischi"). Il Comitato è costituito da Amministratori "Indipendenti" che monitorano il processo di identificazione dei principali rischi aziendali, con il quale vengono identificati i fattori di rischio per l'Emittente, includendo tutti i rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo dell'attività dell'impresa. Il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi è un *insieme di regole, procedure e strutture organizzative* avente lo scopo di *monitorare* il rispetto delle strategie aziendali, l'efficacia e l'efficienza dei processi aziendali, rispetto delle leggi e dei regolamenti, nonché dello Statuto sociale, delle norme e delle procedure aziendali. Tale Sistema deve tendere ad agevolare *l'identificazione, la misurazione, la gestione ed il monitoraggio* adeguato dei rischi assunti dell'Emittente e il grado della sua esposizione ai fattori di rischio, tenendo conto delle possibili correlazioni esistenti tra i diversi fattori di rischio, della significativa probabilità che il rischio si verifichi, l'impatto del rischio dell'operatività aziendale e, infine, dell'entità del rischio nel suo complesso. Sostanzialmente deve consentire di fronteggiare con ragionevole tempestività le diverse tipologie di rischio cui è esposta nel tempo la società, rischi quali operativi, di mercato, di liquidità, di credito, di regolamento, legali, reputazionali, ecc.

1. RISCHI FINANZIARI

Le attività svolte espongono la Società ai seguenti rischi finanziari: *rischio di mercato, rischio di tasso di interesse, rischio di credito e rischio di liquidità*.

1.1 Rischi di mercato

Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* (valore equo) e le relative variazioni sono contabilizzate nell'utile o perdita del periodo; pertanto, le oscillazioni del mercato immobiliare, derivanti da variazioni avverse alle variabili macroeconomiche, possono influenzare il risultato della Società. Il rischio di mercato è il rischio di perdite connesse alle oscillazioni dei prezzi degli immobili in portafoglio. Tale rischio include, inoltre, gli effetti del tasso di sfritto degli immobili (c.d. *Vacancy Risk*).

Il rischio di mercato comprende, così, il Rischio di Prezzo, identificabile come il rischio di deprezzamento di uno strumento finanziario o del portafoglio a seguito dello sfavorevole andamento dei mercati. Essendo NEXT RE una società che opera all'interno del mercato immobiliare, è soggetta, pertanto, al sopracitato rischio. Il monitoraggio dei rischi relativi alle variazioni di prezzo è assicurato anche con il supporto di esperti indipendenti. Il portafoglio immobiliare è prevalentemente costituito da immobili di alta qualità e diversificato all'interno di grandi centri urbani, in particolare Milano e Roma, città il cui mercato immobiliare presenta un livello della domanda meno volatile rispetto a città secondarie. Sotto il profilo del *vacancy risk*, la Società privilegia contratti di locazione a lungo termine ed attua un processo attivo di *asset management* volto a comprendere le esigenze dei conduttori ed a massimizzarne il grado di soddisfazione.

1.2 Rischio Tasso di interesse

Il rischio di perdite derivante dall'attività di finanziamento delle attività operative, in particolare, è costituito dall'aumento degli oneri finanziari derivanti dal rialzo dei tassi di interesse. L'accensione di finanziamenti infragruppo a tasso fisso mitiga l'esposizione della Società al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse. Con riferimento ai finanziamenti in essere stipulati in passato a tassi variabili il Gruppo, nell'ambito delle linee guida del piano Industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione del 6 febbraio 2022 ha avviato una

razionalizzazione e snellimento della struttura economica e finanziaria della Società che prevederà l'estinzione anticipata dei finanziamenti a tasso variabile mediante utilizzo della cassa esistente.

1.3 Rischio di Credito

Il rischio di credito o rischio di insolvenza della controparte è originato dalla perdita in cui può incorrere l'Emittente a causa dell'impossibilità di una controparte contrattuale di adempiere alle proprie obbligazioni, in particolare quella di far fronte ai propri obblighi di pagamento. Si evidenzia, a tal proposito, che la strategia di investimento della Società privilegia controparti di elevato *standing* creditizio. Si ritiene che le svalutazioni già effettuate siano rappresentative del rischio effettivo di inesigibilità. Con riferimento ai depositi bancari, si segnala che la Società opera su base continuativa e duratura, con controparti di primario *standing*, con adeguato *rating* creditizio limitando, conseguentemente, il connesso rischio di credito.

1.4 Rischio di Liquidità

Il rischio di liquidità è il rischio che l'Emittente si trovi in difficoltà nell'adempire alle future obbligazioni associate alle passività finanziarie e commerciali nella misura e nelle scadenze predefinite.

Il Gruppo pianifica attentamente i propri flussi di cassa e monitora il livello di liquidità nell'ambito dell'attività di tesoreria anche facendo ricorso ad analisi di scenario e stress test.

Il Gruppo dispone di liquidità giacente al 31 dicembre 2022 per 15.059 migliaia di Euro e presenta debiti finanziari per 68.232 migliaia di Euro di cui 1.569 migliaia di Euro entro l'esercizio successivo.

2. RISCHI OPERATIVI

Il rischio operativo è il rischio di subire perdite derivanti dall'inadeguatezza o dalla disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi, oppure da eventi esogeni. I rischi operativi sono fronteggiati tramite l'adozione di adeguate procedure interne e l'articolazione del sistema di controllo interno.

2.1 Rischio Tenants

Tale rischio è mitigato da quanto previsto dallo statuto della società per cui la stessa non può generare: (i) direttamente e indirettamente, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi del Gruppo; il limite del 30% sopra indicato non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a conduttori appartenenti ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

2.2 Rischio Reputazionale

La reputazione è stata valutata come una forma di fiducia verso il futuro e, di conseguenza, il rischio reputazionale è considerato come la perdita di questa fiducia, perdita generata a seguito di una serie di scelte negative o di errori operativi. Sfocia quindi in una caduta di "Fiducia" o di "Credibilità" della società da parte di clienti, azionisti, investitori e controparti.

Il Gruppo mitiga tale rischio con una struttura organizzativa adeguata e con azioni reputate utili al miglioramento della comunicazione aziendale attraverso procedure idonee a regolare le relazioni con gli *stakeholders* e investitori.

2.3 Rischio di cambiamento climatico

Il rischio di cambiamento climatico connesso al business della Società si traduce nel rischio che gli asset non rispondano a determinate caratteristiche - richieste da nuovi regolamenti, dall'aumento dei costi di gestione o dalla sempre crescente aspettativa degli *stakeholders* - e perdano valore sia in termini di canone che di *fair value*.

La Società riconosce che la transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio, più sostenibile ed efficiente in termini di risorse e circolare, in linea con i *Sustainable Development Goals* delle Nazioni Unite, rappresenti un passo fondamentale per assicurare la competitività a lungo termine dell'economia dell'Unione

Europea e globale. La società ha avviato un percorso di adeguamento della propria struttura operativa ed organizzativa che mira ad introdurre nella propria gestione operativa e dei processi di investimento principi e criteri volti a presidiare e monitorare i rischi ESG.

Nel corso del 2021 è stato avviato un percorso di integrazione delle tematiche ESG nel proprio modello di *business*.

In data 15 settembre 2022, è stata approvata la Policy di Sostenibilità, che risponde allo scopo di raccogliere, organizzare e realizzare le azioni ed i processi necessari ad integrare i principi di sostenibilità ESG a cui la Società intende riferirsi, identificando le specifiche azioni trasversali occorrenti al fine di implementare tali componenti ESG nella strategia ed operatività di Next Re. Next Re si è dotata, inoltre, di un apposito comitato tecnico con funzioni di indirizzo, monitoraggio e supporto al Consiglio di Amministrazione in relazione alle tematiche ESG (il "Comitato ESG"), composto dal CEO, Stefano Cervone, dal CIO, Claudio Carserà e dal CFO, Giovanni Naccarato; il Comitato ESG si occupa di fissare le priorità, il programma e gli obiettivi che, su base biennale, dovranno essere perseguiti dalla Società per lo sviluppo dei fattori ESG nonché supportare il Consiglio di Amministrazione nell'implementazione della Policy di Sostenibilità e nell'analisi dei temi rilevanti per la generazione di valore nel lungo termine.

Alla data della presente relazione in linea con il percorso di sostenibilità che è stato intrapreso si è ottenuta la certificazione secondo il protocollo BREEAM In Use tutto il portafoglio immobiliare.

3. RISCHI STRATEGICI

Il rischio strategico consiste nel rischio attuale o potenziale di un impatto sui ricavi o sul capitale derivante da decisioni di *business* errate legate a scelte di obiettivi strategici dell'impresa, strategie di *business* e risorse impiegate per il raggiungimento degli obiettivi strategici.

La Società mitiga tale rischio mediante l'implementazione di un processo di pianificazione strategica ed analisi e valutazione degli investimenti, in linea con il Piano Industriale.

4. RISCHIO DI COMPLIANCE E LEGALI

Il rischio di *compliance* è rappresentato dal rischio di incorrere in sanzioni giudiziarie o amministrative, perdite patrimoniali o danni di reputazione, in conseguenza di violazioni di norme di autoregolazione oppure di leggi, regolamenti o provvedimenti delle Autorità di vigilanza.

Il rischio legale si identifica nel rischio di perdita o riduzione di valore delle attività di portafoglio a causa di contratti o documenti legali inadeguati oppure non corretti, o contenenti clausole che si rivelino significativamente onerose. Tale rischio è inteso come una manifestazione del rischio operativo che rende necessario diagnosticare la causa della perdita o della riduzione di valore in portafoglio.

In tale sezione rientrano i rischi legati alla Responsabilità ex D. Lgs. 231/01, sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle società quotate, responsabilità ex L. 262/05 ed infine il rischio del mantenimento dei requisiti di cui al regime SIIQ.

- *Responsabilità ex D.Lgs. 231/01*: la Società ha adottato un "Modello Organizzativo" ai sensi del D. Lgs. 231/01 come più ampiamente descritto nel paragrafo "Modello Organizzativo e Codice etico" relativo agli Adempimenti ai sensi del Decreto Legislativo 231/2001.
- *Sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle società quotate*: la Società assicura un costante presidio del rispetto della normativa regolamentare la cui applicazione deriva dallo *status* di società quotata, con particolare riferimento alla normativa in materia di abusi di mercato (Reg. UE 596/2014 e relative disposizioni attuative, europee e nazionali tra le quali il Decreto Legislativo 10 agosto 2018, n. 107), alla disciplina in materia di operazioni con parti correlate ai sensi del Reg. Consob 17221/10 (e ss.mm.ii.) e agli obblighi di *disclosure* prescritti dal TUF e dal Regolamento Emittenti. È inoltre previsto un monitoraggio costante della evoluzione della normativa e della regolamentazione del mercato e delle possibili ricadute sugli adempimenti della Società.
- *Responsabilità ex L. 262/05*: applicazione di sanzioni connesse alle responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari.

I presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti sono di seguito riportati. La Società ha adottato, in conformità con tale legge, un sistema di controllo amministrativo-contabile connesso all'informativa finanziaria, idoneo a fornire un'adeguata certezza circa la rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie prodotte, attraverso adeguate procedure amministrativo - contabili, per l'elaborazione del bilancio d'esercizio, del bilancio semestrale ed in generale dell'informativa finanziaria. Le attività operative di implementazione e verifica sono rimandate alla struttura interna che opera secondo le indicazioni e sotto la supervisione del Dirigente Preposto nominato dal Consiglio di Amministrazione secondo le previsioni di legge.

Mantenimento requisiti regime SIIQ

Il mantenimento dello status di SIIQ è subordinato al rispetto dei requisiti soggettivi, partecipativi, oggettivi e statutari, previsti dalla normativa in materia. NEXT RE è esposta al rischio che vengano meno taluni dei predetti requisiti e, di conseguenza, perda lo status di SIIQ. Il verificarsi di tale circostanza comporterebbe il venir meno dei benefici fiscali correlati a detto regime, in particolare l'esenzione da imposte sui redditi dei proventi dell'attività di locazione; inoltre, NEXT RE non sarebbe tenuta alla distribuzione di dividendi secondo i termini della normativa SIIQ.

La Società assicura un costante presidio del rispetto della normativa fiscale e verifica il mantenimento dei requisiti reddituali e patrimoniali previsti dal regime SIIQ. I presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti sono i seguenti: le valutazioni operate sul modello fiscale adottato sono esaminate con il supporto di professionisti specializzati selezionati e della Direzione Amministrativa che controllano l'evoluzione della normativa ed i processi contabili. In particolare, è prevista la tenuta di contabilità separata fra la gestione imponibile e quella esente. La Direzione monitora, con frequenza semestrale e anticipatamente in caso di operazioni straordinarie, *asset test* e *profit test* nonché i profili relativi alla composizione dell'azionariato e del relativo assetto di controllo al fine di monitorare e rispettare i requisiti stabiliti dalla normativa.

In ordine al rispetto dei requisiti come sopra riportati si osserva che, come già sopra rappresentato, al precedente paragrafo della presente Relazione denominato, "*Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ*", con riguardo al periodo di imposta chiuso al 31 dicembre 2021, ad esito dell'OPA promossa dall'azionista di controllo CPI PG, quest'ultimo è venuto a possedere una percentuale di azioni ordinarie superiore al 60%. In particolare, alla data del 26 novembre 2021, CPI PG deteneva, una partecipazione complessivamente pari al 77,1078% del capitale sottoscritto della Società, rappresentato da n. 16.983.075 azioni con diritto di voto, di cui n. 11.012.055 Azioni non quotate pari alla totalità delle azioni non quotate della Società e n. 5.971.020 azioni ordinarie ammesse alle negoziazioni sul mercato Euronext Milan (pari al 54,22% del totale delle azioni quotate), con conseguente mancato rispetto del requisito del controllo.

Al fine di consentire il ripristino del requisito del controllo ed il mantenimento da parte della Società del Regime Speciale entro il 31 dicembre 2021, in data 26 novembre 2021, il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'Assemblea straordinaria degli Azionisti per il giorno 27 dicembre 2021 sottoponendo alla stessa la proposta di conversione obbligatoria, nel rapporto 1:1, di n. 11.012.055 azioni ordinarie non quotate in n. 11.012.055 azioni di categoria B senza diritto di intervento né di voto nell'assemblea ordinaria della Società e con il medesimo diritto di partecipare agli utili delle azioni ordinarie, che sarà automaticamente e proporzionalmente ridotto nella misura necessaria affinché il diritto di partecipazione agli utili di ciascun azionista titolare di azioni di categoria B, tenuto conto delle altre azioni ordinarie eventualmente possedute, sia pari - e, in ogni caso, non superiore - al 60% dei diritti di partecipazione agli utili della Società.

In data 27 dicembre 2021, l'Assemblea Straordinaria ha deliberato all'unanimità la suddetta conversione obbligatoria, ad esito della quale, CPI PG è venuto a detenere una partecipazione complessivamente pari al 77,1078% del capitale sociale sottoscritto della Società, rappresentato da (i) n. 5.971.020 azioni ordinarie con diritto di voto ammesse alle negoziazioni sul mercato EXM - pari al 54,22% del capitale sociale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria della Società - e (ii) n. 11.012.055 Azioni di Categoria B, aventi le caratteristiche sopra descritte.

Alla luce di quanto precede, alla data del 31 dicembre 2021 la Società ha quindi soddisfatto e mantenuto i requisiti partecipativi di permanenza nel Regime Speciale (ivi incluso il requisito "del controllo").

L'articolo 1, comma 119, Legge Finanziaria 2007, prevede difatti che il regime speciale SIIQ si applichi alle società per azioni residenti quotate a condizione che: (i) nessun socio possieda, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili (c.d. requisito del controllo), e che (ii) almeno il 25% delle azioni sia detenuto da soci che non possiedano al momento dell'opzione, direttamente o indirettamente, più del 2% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 2% dei diritti di partecipazione agli utili (c.d. requisito del flottante). Il penultimo periodo del richiamato comma 119 stabilisce peraltro che il requisito partecipativo del flottante non si applica per le società già quotate e, nell'ultimo periodo che *"ove il requisito partecipativo del 60% venisse superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali il regime speciale è sospeso sino a quando il suddetto requisito partecipativo non venga ristabilito nei limiti imposti dalla presente norma"*.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 32/E del 17 settembre 2015) ha chiarito che:

- *"Nel caso in cui detto requisito venga superato per un periodo di tempo limitato, lo stesso verrà considerato come posseduto, senza soluzione di continuità, per l'intero periodo d'imposta. Resta inteso che tale requisito dovrà essere posseduto al termine del periodo d'imposta"*;
- la deroga al requisito partecipativo del flottante nel caso di società già quotate è motivata dalla circostanza che in tali casi il requisito in questione sia stato necessariamente soddisfatto al momento della quotazione.

Si segnala in ogni caso che in caso di perdita dei benefici tributari premiali previsti dal regime speciale SIIQ con riferimento alla c.d. "gestione esente", la medesima base impositiva verrebbe ricondotta al trattamento impositivo già previsto per la c.d. "gestione imponibile" e quindi assoggettata a tassazione personale con il regime tipico di tassazione ai fini IRES e IRAP dettato dalla legislazione tributaria italiana per le società di capitali residenti.

Si osserva che, al 31 dicembre 2022, risultano rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all'Asset Test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e, relativamente al Profit Test, l'ammontare dei ricavi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all'80% dei componenti positivi del conto economico. Ai fini della verifica delle condizioni di prevalenza assumono rilievo i dati risultanti dal bilancio di ciascun esercizio e dunque, per l'esercizio 2022 la verifica è stata condotta in base ai dati aggiornati al 31 dicembre 2022.

Con riguardo ai singoli Requisiti Statutari, si rileva quanto segue. Lo Statuto all'art. 4, prevede:

(1) Regole in materia di investimenti

"La Società non investe in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie: (i) direttamente, in misura superiore ai 2/3 del valore totale del proprio patrimonio immobiliare; e (ii) direttamente, e/o per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, in misura superiore ai 2/3 del valore totale del patrimonio immobiliare del gruppo ad essa facente capo. A tale proposito si precisa che, nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi";

(2) Limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte

"La Società non può generare: (i) direttamente, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi della Società; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad un medesimo gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi"

del Gruppo". Il limite sopra indicato non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a conduttore/i appartenente/i ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

(3) Limite massimo di leva finanziaria

La Società può assumere: (i) direttamente, indebitamento finanziario (inclusi i debiti finanziari verso le società controllate e la società controllante), al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% della somma del valore totale del proprio patrimonio immobiliare, del valore di Bilancio delle partecipazioni in società controllate e del valore nominale dei crediti finanziari verso società controllate; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, indebitamento finanziario consolidato (inclusi i debiti verso la società controllante), al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% del valore totale del patrimonio immobiliare del Gruppo. I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o, comunque, non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli Azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi.

Le regole in materia di investimenti in immobili, di limiti di concentrazione del rischio e di leva finanziaria previsti dai precedenti punti (1), (2) e (3) troveranno applicazione fino a quando la Società manterrà la qualifica di SIIQ. Venuta meno la qualifica di SIIQ, con conseguente definitiva cessazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate nei casi previsti dalla normativa- anche regolamentare- di volta in volta applicabile, tali regole cesseranno di produrre effetto.

Si conferma comunque che i limiti di cui ai precedenti punti (1), (2) e (3) non sono stati superati.

Corporate Governance

Le informazioni sul sistema di *corporate Governance* di NEXT RE sono riportate nella Relazione sulla Corporate Governance per l'esercizio 2022, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 21 marzo 2023 anche – tra l'altro – per l'approvazione del progetto di Bilancio al 31 dicembre 2022. La Relazione fornisce una descrizione del sistema di governo societario adottato dalla Società e delle concrete modalità di adesione al Codice di Corporate Governance, in adempimento agli obblighi previsti ai sensi dell'articolo 123-bis del TUF.

La Relazione - alla quale si rinvia - è pubblicata secondo le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente ed è disponibile presso la sede legale, sul sito internet della Società www.nextresiiq.it, nonché sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

ORGANI

Consiglio di Amministrazione

Fino alla data del 26 aprile 2021, il Consiglio di Amministrazione - nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 15 luglio 2021 - risultava composto da sette membri, di cui tre indipendenti, nelle persone dei Signori Giancarlo Cremonesi, in qualità di Presidente, Stefano Cervone, Andrea Maria Azzaro, Gian Marco Committeri, Serena La Torre, Elisabetta Maggini e Luisa Scovazzo, in carica sino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021.

Tale era la composizione dell'organo amministrativo sulla base delle liste presentate dagli Azionisti: (i) Sorgente SGR - Fondo Tintoretto Comparto Akroterion, Tiziano Comparto San Nicola, Donatello Comparto Tulipano e Comparto Puglia Due, e (ii) Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali.

A seguito della nomina assembleare, il Consiglio di Amministrazione aveva deliberato: (i) di individuare nel Presidente del Consiglio Giancarlo Cremonesi l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; (ii) di nominare Stefano Cervone quale Consigliere Delegato della Società; (iii) di ritenere sussistenti i requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma e 148, 3° comma, del TUF, dall'art.

3 del Codice di Autodisciplina e dall'art. 16 del Regolamento Mercati in capo agli Amministratori Andrea Maria Azzaro, Gianmarco Committeri e Serena La Torre.

Il Consiglio di Amministrazione in carica alla data della presente Relazione risulta composto da nove membri, di cui cinque indipendenti, che resteranno in carica sino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023.

In particolare, il nuovo Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021, che ha determinato il numero in sette membri, nelle persone dei Signori: (i) Giancarlo Cremonesi, in qualità di Presidente; (ii) Stefano Cervone; (iii) Giuseppe Colombo; (iv) Giovanni Naccarato; (v) Maria Spilabotte; (vi) Camilla Giugni; (vii) Eleonora Linda Lecchi.

I predetti Consiglieri sono stati tratti dalla lista presentata dall'azionista di maggioranza CPI PG, che ha conseguito voti favorevoli pari 96,93% circa del capitale presente e votante, ad eccezione del Consigliere Eleonora Linda Lecchi, tratto dalla lista presentata dall'azionista di minoranza Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali, che ha conseguito voti favorevoli pari al 3,06% circa del capitale presente e votante.

Il Consiglio di Amministrazione di nuova nomina, riunitosi a sua volta in data 26 aprile 2021, ha deliberato: (i) di individuare nel Presidente del Consiglio Giancarlo Cremonesi l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; (ii) di nominare Stefano Cervone quale Amministratore Delegato della Società; (iii) di nominare Giovanni Naccarato quale Vice-Presidente del Consiglio; (iv) di ritenere sussistenti i requisiti normativi e statutari, anche sotto il profilo dell'equilibrio tra i generi, in capo ai propri componenti; in particolare, ha valutato sussistenti i requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma, e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice di *Corporate Governance*, nonché dall'art. 16 del Reg. Mercati in capo ai Consiglieri Camilla Giugni, Eleonora Linda Lecchi, Giovanni Naccarato e Maria Spilabotte.

Successivamente, in data 10 novembre 2021, l'Assemblea della Società ha rideterminato in nove il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione, con conseguente nomina di due nuovi amministratori, fissandone la scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023.

I due nuovi consiglieri, Daniela Becchini e Luca Nicodemi, sono stati nominati sulla base delle candidature presentate dal socio di maggioranza CPI PG, che hanno conseguito voti favorevoli pari al 100% del capitale presente e votante. In particolare, Luca Nicodemi è stato designato congiuntamente da De Agostini S.p.A. e DeA Capital S.p.A. in esecuzione di quanto previsto nel *Framework Agreement* sottoscritto in data 5 agosto 2021, come modificato in data 23 settembre 2021, e delle relative pattuizioni parasociali.

Il Consiglio di Amministrazione, così integrato, si è riunito in data 26 novembre 2021 ed ha valutato la sussistenza (i) dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 147-*quinquies* del TUF e al D.M. 30 marzo 2000 n. 162 e (ii) dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma, e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice di *Corporate Governance* e dall'art. 16 del Reg. Mercati in capo ai suddetti nuovi consiglieri. In pari data, il Consiglio di Amministrazione, ha attribuito al Consigliere Giovanni Naccarato alcune deleghe in materia finanziaria per effetto delle quali lo stesso ha acquisito la qualifica di amministratore esecutivo della Società.

Resta fermo il rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione prescritti dall'art. 16 Reg. Mercati.

Collegio Sindacale

Fino alla data del 26 aprile 2021, il Collegio Sindacale della Società risultava composto da: Luigi Mandolesi, Presidente; Giovanni Naccarato, Sindaco effettivo; Anna Rita De Mauro, Sindaco effettivo; Sergio Mariotti, Sindaco supplente; Barbara Premoli, Sindaco supplente, nominati dall'Assemblea dei Soci del 12 settembre 2018, per il triennio 2018-2021, e dunque fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021.

L'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ha nominato il nuovo Collegio Sindacale, con scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, nelle persone di: (i) Luigi Mandolesi, Presidente; (ii) Domenico Livio Trombone, Sindaco effettivo; (iii) Sara Mattiussi, Sindaco effettivo; (iv) Giuliana Maria Converti, Sindaco supplente; (v) Sergio Mariotti, Sindaco supplente.

I suddetti componenti del Collegio sono stati tratti dalla lista presentata dall'azionista di maggioranza CPI PG che ha conseguito voti favorevoli pari a circa il 96,93% del capitale presente e votante, ad eccezione dei Sindaci Luigi Mandolesi e Sergio Mariotti, tratti dalla lista presentata dall'Azionista di minoranza Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali, che ha conseguito voti favorevoli pari al 3,06% circa del capitale presente e votante.

Il Collegio Sindacale, riunitosi a seguito della riunione assembleare del 26 aprile 2021, ha valutato positivamente l'idoneità dei propri componenti e l'adeguata composizione dell'organo, con riferimento tra l'altro al possesso dei requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza richiesti dalla normativa, nonché ai requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Corporate Governance.

La suddetta composizione del Collegio Sindacale non ha subito variazioni alla data di approvazione della presente Relazione.

Società di Revisione

L'Assemblea dei Soci del 28 aprile 2017 aveva conferito l'incarico per la revisione legale dei conti alla società Ria Grant Thornton S.p.A. sino all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025.

In data 26 aprile 2021, preso atto delle osservazioni formulate dalla Ria Grant Thornton S.p.A. in merito alla risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale in essere e del parere favorevole e della raccomandazione motivata del Collegio Sindacale, l'Assemblea dei Soci ha approvato la risoluzione consensuale anticipata del suddetto incarico di revisione legale a Ria Grant Thornton S.p.A. con riferimento ai residui esercizi 2021-2025 e ha conferito il nuovo incarico di revisione legale dei conti alla società EY S.p.A. per il periodo 2021-2029.

Relazione sulla remunerazione

Ai sensi dell'art. 84-quater, comma 1, del Regolamento emittenti, attuativo dell'art. 123-ter del TUF, la "Relazione sulla remunerazione" è pubblicata secondo le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente ed è disponibile presso la sede legale, sul sito internet della Società, nonché sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato 1Info.

Modello organizzativo & Codice Etico

Si rammenta che in data 20 dicembre 2018, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di approvare ed adottare il nuovo Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001 (di seguito anche "**Modello Organizzativo**") composto dai seguenti documenti: (i) Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo – Parte Generale e Parte Speciale; (ii) Allegato A - Il D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231; (iii) Allegato B - Elenco dei Reati Presupposto; (iv) Mappatura dei rischi ai sensi del D. Lgs. 231/2001; (v) Organigramma aziendale; (vi) Codice Etico; (vii) Regolamento dell'Organismo di Vigilanza.

Da ultimo, in data 15 giugno 2021, il Consiglio di Amministrazione ha approvato un aggiornamento del Modello Organizzativo, al fine di recepire le novità normative intervenute in materia e, in particolare, sono stati sottoposti ad aggiornamento sia la Parte Generale che la Parte Speciale del Modello Organizzativo con l'ampliamento del novero dei reati presupposto previsti dal D. Lgs. 231/2001, con particolare riferimento alle novità normative introdotte dal D. Lgs. n.75 del 14 luglio 2021 "Attuazione della Direttiva UE2017/1371 relativa alla lotta contro la frode che lede gli interessi finanziari dell'Unione mediante il diritto penale".

Le modifiche apportate al Modello Organizzativo sono state preventivamente esaminate e validate dall'Organismo di Vigilanza ex D.lgs. 231/2001 di nuova nomina.

Partecipazioni detenute da amministratori e membri del collegio sindacale

Alla data del 31 dicembre 2022, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Giancarlo Cremonesi risulta titolare di una quota del capitale sociale pari allo 0,0015% con 335 azioni.

I restanti membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale non detengono quote di partecipazione nel capitale sociale di NEXT RE né direttamente né indirettamente per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona.

Altre informazioni sulla gestione

Personale e struttura organizzativa

Al 31 dicembre 2022 l'organico è composto da 7 dipendenti, di cui 4 dirigenti tra i quali l'Amministratore Delegato e Direttore Generale Dott. Stefano Cervone, l'*Head of Real Estate* Ing. Claudio Carserà, e il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 154-bis del TUF e 21-bis dello statuto sociale, Dott.ssa Francesca Rossi.

Attività di ricerca e sviluppo

La Società non ha svolto nel corso del 2022 attività di ricerca e sviluppo.

Azioni proprie e/o di Società controllanti

Alla data del 31 dicembre 2022 la Società detiene direttamente complessive n. 38.205 azioni proprie pari allo 0,17% del capitale sociale.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e sottoposte al controllo delle controllanti

Con riferimento alla tipologia di rapporti intercorrenti tra le Società del Gruppo ed i rapporti con le parti correlate, si rimanda a quanto descritto nell'*Allegato 1 – Rapporti con parti correlate* delle note esplicative del Bilancio Consolidato e del Bilancio di esercizio.

Sedi secondarie

Ai sensi della previsione di cui dall'articolo 19, secondo capoverso, dello statuto sociale, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 20 dicembre 2021, depositata al Registro Imprese di Roma in data 23 dicembre 2021, la Società ha istituito una unità locale presso l'immobile di Milano, via Spadari n. 2.

Trattamento dei dati personali ai sensi del decreto legislativo 196/2003

La Società procede al trattamento dei dati personali nel rispetto delle disposizioni del Regolamento UE 679/2016 e del Decreto Legislativo 196 del 2003, come modificato.

La Società, in qualità di titolare del trattamento, si impegna a tutelare la riservatezza ed i diritti degli interessati e, secondo i principi dettati dalle norme citate, il trattamento dei dati forniti è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza.

Attestazione ai sensi dell'art. 2.6.2, comma 9 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.

Il Consiglio di Amministrazione di NEXT RE attesta l'esistenza delle condizioni di cui all'articolo 16 del Regolamento adottato con delibera Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017 in materia di mercati (già art. 37 del Regolamento Consob n. 16191/2007).

Facoltà di derogare (OPT-OUT) all'obbligo di pubblicare un documento informativo in ipotesi di operazioni significative

Ai sensi dell'art. 3 della Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, si comunica che la Società si avvale della deroga prevista dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del Regolamento Emittenti.

Definizione di PMI

Con riferimento alla definizione di PMI, di cui all'art. 1, comma 1, lettera w-*quater*.1), del TUF, si segnala che alla data del presente bilancio, la Società rientra in tale definizione in quanto ha un fatturato inferiore ad Euro 300 milioni ed una capitalizzazione di mercato inferiore ad Euro 500 milioni.

Dichiarazione di carattere non finanziario

La Società non supera le soglie previste dall'art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 2016, n. 254 e pertanto non è stata predisposta la dichiarazione di carattere non finanziario.

Certificazioni

In data 7 agosto 2019 la Società ha conseguito, a decorrere dal 25 luglio 2019, la certificazione ISO 9001:2015; la stessa è stata rinnovata in data 10 giugno 2022.

ESG

Il Gruppo ha avviato il percorso di integrazione degli obiettivi ESG (*Environmental, Social, Governance*) nella propria strategia d'impresa, ritenendo che l'adesione e la promozione di standard ambientali, sociali e di corporate governance contribuisca, inter alia, ad accrescere il valore del proprio portafoglio immobiliare, migliorandone nel tempo le performance e favorendo la creazione di valore condiviso per tutti gli *stakeholders* e il successo sostenibile della Società.

Primo importante passo in questa direzione è stato quello di ottenere la certificazione secondo il protocollo BREEAM In Use sull'intero portafoglio immobiliare, così evidenziando l'effettivo impegno della Società nel campo della sostenibilità. A questo importante risultato è seguita l'adozione della *Policy* di Sostenibilità, in data 15 settembre 2022, che individua i principi di sostenibilità adottati dalla Società e identifica le specifiche azioni trasversali necessarie all'implementazione delle componenti ESG nella strategia ed operatività del Gruppo, contribuendo a migliorare l'impatto su tutte le aree operative del business della Società. Con l'approvazione della suddetta procedura, Next Re si è dotata, inoltre, di un apposito comitato tecnico con funzioni di indirizzo, monitoraggio e supporto al Consiglio di Amministrazione in relazione alle tematiche ESG (il "Comitato ESG"), composto dal CEO, Stefano Cervone, dal CIO, Claudio Carserà e dal CFO, Giovanni Naccarato; il Comitato ESG si occuperà di fissare le priorità, il programma e gli obiettivi che, su base biennale, dovranno essere perseguiti dalla Società per lo sviluppo dei fattori ESG nonché supportare il Consiglio di Amministrazione nell'implementazione della *Policy* di Sostenibilità e nell'analisi dei temi rilevanti per la generazione di valore nel lungo termine.

Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19

Come descritto precedentemente, per gli immobili a destinazione d'uso commerciale, visto il perdurare della situazione di emergenza COVID-19, nel corso del primo semestre 2022 sono stati sottoscritti degli accordi integrativi con cui la proprietà ha supportato i conduttori nell'ambito della gestione dei negativi effetti economico finanziari della pandemia rinunciando a canoni di locazione per ulteriori 350 migliaia di Euro.

Con riferimento agli impatti della pandemia da COVID-19 sul conto economico del 2022 si evidenzia che i ricavi da locazione tengono conto di una riduzione pari a 204 migliaia di Euro relativi al rilascio, per la quota di competenza, delle riduzioni temporanee di canone concesse a OVS.

Con riferimento, invece, agli impatti futuri si segnala che le riduzioni di canone concesse al cliente OVS avranno un impatto negativo per complessivi 997 migliaia di Euro in ragione del trattamento contabile IFRS 16 che prevede la linearizzazione di tali effetti lungo la durata contrattuale.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'evoluzione prevedibile della gestione è fortemente impattata dalle valutazioni espresse dall'azionista di controllo CPI Property Group S.A., nell'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento in relazione al ridimensionamento delle prospettive di crescita di Next Re. Tali valutazioni conseguono alle condizioni - che permangono critiche - del contesto di mercato, e che sono state alla base anche del venir meno del programma di rafforzamento patrimoniale contenuto nel *Framework Agreement* cessato in data 31 dicembre 2022.

In tale contesto è stato approvato, nel trascorso mese di febbraio, Il "Piano Industriale 2023 - 2026" nell'ambito del quale è previsto che la Società, anche mediante l'implementazione di talune operazioni di natura straordinaria, persegua la razionalizzazione della propria struttura finanziaria, del che la produzione dei flussi operativi della gestione caratteristica garantisca il raggiungimento di una condizione di stabile equilibrio di natura economico-finanziario.

In particolare, i citati obiettivi saranno perseguiti, fra l'altro, implementando le seguenti azioni:

- estinzione anticipata, coerentemente a quanto già riportato nel capitolo Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio, dell'esposizione complessiva verso gli istituti di credito;
- razionalizzazione dei corporate costs in funzione dei necessari obiettivi di efficientamento;
- cessione di un immobile detenuto in portafoglio.

In coerenza con il nuovo Piano Industriale 2023-2026 la gestione muoverà pertanto lungo le seguenti direttive strategiche:

- stabilizzazione dei flussi di cassa operativi e dei risultati economici della Società;
- aumento della redditività del portafoglio immobiliare, anche mediante l'implementazione del processo di valorizzazione e rotazione di quest'ultimo;
- razionalizzazione e snellimento della struttura economica e finanziaria della Società.

Le suddette leve sono finalizzate, come accennato, al perseguimento di condizioni di stabile equilibrio a livello della redditività operativa aziendale, in una situazione di invarianza delle dimensioni patrimoniali. In ultimo è ancora da precisare che, nell'ambito del percorso sopra delineato, i) la disponibilità ufficializzata da parte della struttura a consentire, mediante gli accordi transattivi aventi a oggetto i termini e le condizioni della risoluzione consensuale anticipata dei rapporti di lavoro dirigenziale del Direttore Generale e del *Chief Investment Officer* nonché della cessazione dalle rispettive cariche del Presidente e dell'Amministratore Delegato, significativi risparmi di costi *corporate* nonché ii) le consistenti risorse finanziarie di cui dispone la Società permetteranno di implementare le strategie appena evidenziate nel mantenimento del postulato della continuità aziendale.

Next RE SIIQ S.p.A. – Dati significativi

Di seguito si riportano il conto economico riclassificato della Capogruppo NEXT RE SIIQ S.p.A. con un commento alle principali voci:

(valori in migliaia di Euro)	31/12/2022	31/12/2021
Ricavi di locazioni	5.821	5.983
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(1.526)	(2.656)
Net Operating Income	4.295	3.327
Proventi/(oneri) netti da cessione immobili	676	0
Altri ricavi e proventi	501	105
Costi del personale	(2.059)	(1.755)
Costi generali	(3.142)	(2.663)
Altri costi ed oneri	(248)	(701)
EBITDA	23	(1.687)
Ammortamenti e svalutazioni	(200)	(383)
Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti immobiliari	2.892	4.755
EBIT	2.716	2.685
Adeguamento al <i>fair value</i> di strumenti finanziari	(53)	(808)
Proventi/(oneri) finanziari	(1.653)	(1.454)
EBT (Risultato ante imposte)	1.010	423
Imposte	(664)	4
Risultato netto del periodo	346	427

Il **Net Operating Income**: Il margine della gestione immobiliare è pari a 4.295 migliaia di Euro e si incrementa rispetto a quello conseguito nel 2021 di circa 968 migliaia di Euro. La voce Ricavi da locazione subisce un decremento netto per 162 migliaia di Euro principalmente a fronte di minori ricavi relativi all'immobile di Verona per 278 migliaia di Euro e maggiori ricavi relativi alle nuove porzioni acquisite nel primo semestre 2021 dell'immobile di Milano, Via Spadari e alle rivalutazioni ISTAT per complessivi 115 migliaia di Euro. Il saldo della voce Costi inerenti il patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2022 è pari a 1.526 migliaia di Euro significativamente inferiore al saldo al 31 dicembre 2021 pari a 2.656 migliaia di Euro che includeva i costi derivanti dall'accordo transattivo con l'ex conduttore dell'asset sito in Verona per 1.156 migliaia di Euro.

La voce **Proventi/(oneri) netti da cessione immobili** include il risultato della vendita dell'asset di Verona. L'immobile è stato trasferito ad un prezzo pari a 7,4 milioni di Euro a fronte di un valore di iscrizione al 31 dicembre 2022 pari a 6,1 milioni di Euro. La voce include i costi sostenuti per la vendita (*agency fee* e costi per assistenza legale), costi sostenuti nel periodo di *interim* dal contratto preliminare sino al 28 dicembre 2022, stralcio del valore di mobili e arredi e ulteriori costi per consulenze tecniche sostenuti nell'ambito del suddetto processo di vendita.

La voce **Altri ricavi e proventi** include il provento netto pari a 469 migliaia di Euro derivante dall'accordo stipulato in data 28 giugno 2022 avente ad oggetto il trasferimento del titolo HTBF e la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al titolo stesso.

Costi del personale: ammontano a 2.059 migliaia di Euro (1.755 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e includono Salari e stipendi, contributi, trattamento di fine rapporto nonché l'accantonamento della componente di remunerazione variabile di breve periodo MBO per 748 migliaia di Euro.

Costi generali: la voce presenta un saldo pari a 3.142 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 e si incrementa rispetto al 31 dicembre 2021 per 479 migliaia di Euro netti principalmente in relazione a i) costi per asset

advisory fee maturata verso Dea Capital Real Estate SGR per complessivi 704 migliaia di Euro (nel conto economico 2021 la fee era contabilizzata con riferimento all'ultimo quadrimestre per 252 migliaia di Euro), ii) maggiori oneri per consulenze per l'aggiornamento e la predisposizione dei sistemi e delle procedure aziendali per 84 migliaia di Euro iii) maggiori costi per compensi ad amministratori per complessivi 327 migliaia di Euro a seguito dell'incremento del numero di membri del CdA, alla ridefinizione dei comitati endoconsiliari, ai compensi del *Chief Financial Officer* e all'accantonamento per remunerazione incentivante iv) minori oneri per consulenze legali, consulenze contabili in ambito IAS/IFRS e di comunicazione per 262 migliaia di Euro, v) minori costi per collaborazioni tecniche e IT per 44 migliaia di Euro e vi) minori commissioni bancarie per 71 migliaia di Euro.

La voce **Ammortamenti e svalutazioni** include, tra l'altro, i) gli ammortamenti per 93 migliaia di Euro relativi alla voce Mobili e Arredi dell'asset di Verona e ii) la quota di ammortamento della porzione dell'asset di Roma, Via Zara ad uso strumentale per 57 migliaia di Euro.

La voce **Altri costi e oneri** include l'accantonamento al fondo rischi per 74 migliaia di Euro oltre ai costi ordinari per contributi CONSOB e di Borsa e contributi associativi.

L'**Adeguamento al fair value di strumenti finanziari** è pari a 53 migliaia di Euro afferisce principalmente all'adeguamento al *fair value* dei titoli in portafoglio, per nominali 600 migliaia di Euro iscritti alla voce Attività finanziarie al *fair value*.

La voce **Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari** accoglie gli adeguamenti al *fair value* degli investimenti immobiliari desunti dalle valutazioni dell'Esperto Indipendente. La voce include svalutazioni per 680 migliaia di Euro e rivalutazioni per 3.572 migliaia di Euro.

La voce **Proventi/(Oneri) finanziari** è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG per 1.432 migliaia di Euro e da interessi su finanziamenti bancari e *leasing* per 218 migliaia di Euro.

La voce **Imposte** al 31 dicembre 2022 recepisce principalmente il rilascio di imposte differite attive per 650 migliaia di Euro non considerate recuperabili negli esercizi futuri sulla base delle assunzioni del Piano Industriale 2023-2026.

La tabella che segue indica il totale indebitamento finanziario della NEXT RE al 31 dicembre 2022.

(valori in migliaia di Euro)		31/12/2022	31/12/2021
A.	Disponibilità liquide	15.015	3.837
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	3.000
C.	Altre attività finanziarie correnti	0	0
D.	Liquidità	15.015	6.837
E.	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	0	0
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	(1.569)	(1.172)
G. = (E+F)	Indebitamento finanziario corrente	(1.569)	(1.172)
H. = (G-D)	Indebitamento finanziario corrente netto	13.445	5.665
I.	Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(66.663)	(66.700)
J.	Strumenti di debito	0	0
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L. = (I+J+K)	Indebitamento finanziario non corrente	(66.663)	(66.700)
H+L	Totale indebitamento finanziario	(53.217)	(61.035)

*valori riesposti sulla base del "Richiamo di attenzione n. 5/21" Consob

Il **Totale indebitamento finanziario** migliora per 7,8 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2021. La variazione è principalmente attribuibile i) all'incasso del corrispettivo dell'accordo transattivo sottoscritto il 28 giugno 2022 in relazione alla posizione HTBF per 3,5 milioni di Euro incluso iva, ii) all'incasso del provento in relazione alla sottoscrizione del contratto per la cessione dell'asset di Verona per 7,4 milioni di Euro iii) alla rilevazione degli interessi maturati nell'anno per -1,4 milioni di Euro con riferimento ai *Credit facility agreement* erogati da CPI PG per i quali la Società ha facoltà di ripagamento alla scadenza nel 2026, e iv) al ripagamento di mutui e finanziamenti per - 1,2 milioni di Euro.

Di seguito si riporta il prospetto riclassificato del capitale investito e delle fonti di finanziamento al 31 dicembre 2022 confrontato con il 31 dicembre 2021.

(Valori in migliaia di Euro)

Voce		31/12/2022	31/12/2021
A.	Capitale fisso	137.901	140.581
B.	Strumenti finanziari	544	3.378
C.	Capitale circolante netto	(1.775)	(146)
D=A.+B.+C.	Capitale investito	136.670	143.813
E.	Patrimonio netto	(85.911)	(85.499)
F.	Altre attività e passività non correnti	2.459	2.721
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	(66.663)	(66.700)
H.	Passività per strumenti derivati a lungo termine	0	0
I.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	(1.569)	(1.172)
J.	Passività per strumenti derivati a breve termine	0	0
K.	Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
L.	Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	15.015	6.837
M.=G.+H.+I.+J.+K.+L.	Totale Indebitamento finanziario	(53.218)	(61.035)
N.=E.+F.+M.	Fonti di finanziamento	(136.670)	(143.813)

COMPOSIZIONE DELLE VOCI:

- A. Capitale fisso: include investimenti immobiliari, immobilizzazioni immateriali, diritti d'uso, le altre immobilizzazioni materiali e le partecipazioni;
- B. la voce Strumenti finanziari include gli investimenti in obbligazioni e fondi comuni di investimento, le altre attività finanziarie valutate al *fair value* e le attività per strumenti derivati;
- C. Capitale circolante netto: sono inclusi i crediti e i debiti commerciali e le altre attività e passività correnti;
- F. Altre attività e passività non correnti: sono incluse le altre attività non correnti, i benefici ai dipendenti, i fondi rischi, e le attività e passività connesse alla fiscalità differita e anticipata e i debiti tributari non correnti;
- I. Totale Indebitamento finanziario: è determinato come richiesto dalla Consob nel "Richiamo di attenzione n. 5/21" con evidenza della modalità di rappresentazione indicata negli Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del Regolamento UE 2017/1129 (c.d. "Regolamento sul Prospetto") pubblicati dall'ESMA come di seguito meglio specificato.

Il capitale circolante netto risulta negativo per 1.775 migliaia di Euro.

Il patrimonio netto, comprensivo dell'utile del periodo pari a 346 migliaia di Euro, risulta pari a 85.911 migliaia di Euro.

Il saldo delle Altre attività e passività non correnti nette ammonta a 2.459 migliaia di Euro e si riferisce a i) attività per imposte anticipate per 190 migliaia di Euro, ii) altre attività non correnti per 2.436 migliaia di Euro, iii) fondo per trattamento di fine rapporto per -66 migliaia di Euro, iv) fondi rischi per -74 migliaia di Euro e v) passività fiscali non correnti per -27 migliaia di Euro.

Le tabelle seguenti riportano il Totale indebitamento finanziario della Società al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021, come richiesto dalla Consob nel "Richiamo di attenzione n. 5/21" con evidenza della modalità di rappresentazione indicata negli Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del Regolamento UE 2017/1129 (c.d. "Regolamento sul Prospetto") pubblicati dall'ESMA. A partire dal 5 maggio 2021, gli Orientamenti aggiornano le precedenti Raccomandazioni CESR (ivi inclusi i riferimenti presenti nella Comunicazione n. DEM/6064293 del 28-7-2006 in materia di posizione finanziaria netta).

Al riguardo, gli Orientamenti ESMA prevedono le seguenti principali modifiche al prospetto sull'indebitamento:

- a. non si parla più di "Posizione finanziaria netta", ma di "Totale indebitamento finanziario";
- b. nell'ambito dell'indebitamento finanziario non corrente occorre includere anche i debiti commerciali e gli altri debiti non correnti, cioè i debiti non remunerati, ma che presentano una significativa componente di finanziamento implicito o esplicito;
- c. nell'ambito dell'indebitamento finanziario corrente, occorre indicare separatamente la parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente.

Raccordo tra il Patrimonio netto e il Risultato netto della Capogruppo e il Patrimonio netto e il Risultato netto consolidati

Ai sensi della comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293 si riporta il prospetto di raccordo tra il risultato dell'esercizio e il Patrimonio netto della Capogruppo NEXT RE SIIQ S.p.A. con il Risultato netto e il Patrimonio netto consolidati al 31 dicembre 2022.

valori in Euro	31/12/2022		31/12/2021	
	Patrimonio netto	Risultato	Patrimonio netto	Risultato
Valori della Capogruppo	85.910.546	346.304	85.498.576	427.336
Iscrizione patrimonio netto controllata	9.184	0	10.000	0
Risultato esercizio rettificato controllata	5.263	5.263	(816)	(816)
Eliminazione valore di carico partecipazione	(10.000)	0	(10.000)	0
Valori consolidati	85.914.993	351.567	85.497.760	426.520

Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio

Il bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A., al 31 dicembre 2022, presenta un utile pari a Euro 346.303,60.

Si invita l'Assemblea degli Azionisti ad approvare la seguente proposta di deliberazione:

"L'assemblea degli Azionisti,

- preso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e delle vigenti disposizioni di legge;
- preso atto della Relazione del Collegio Sindacale e della Relazione della Società di Revisione;

delibera:

- di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;
- di destinare l'utile d'esercizio pari a Euro 346.303,60 come segue:

per Euro 17.315,18

- a riserva legale

per Euro 328.988,42

- a riserva da *fair value*."

Indicatori di Performance EPRA

Nella presente sezione della relazione finanziaria vengono rappresentati alcuni indicatori di performance calcolati in conformità alle best practices definite dall'EPRA (European Public Real Estate) e riportate nella guida "EPRA Best Practices Recommendations". In particolare:

EPRA Earnings: è un indicatore della performance operativa della società e rappresenta il reddito generato al netto dell'adeguamento di *Fair Value*, delle plusvalenze e minusvalenze derivanti da cessioni di immobili e di altre limitate voci che non rappresentano le attività caratteristiche della società.

NET ASSET VALUE METRICS: sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul Fair Value delle attività e delle passività della società e vengono calcolati rettificando il Patrimonio Netto consolidato come riportato in bilancio secondo i principi IFRS di alcune poste escludendo alcune attività e passività che ci si attende non si manifestino in condizioni di normale attività in un'ottica di lungo periodo.

Nell'ottobre 2019, EPRA, attraverso le Best Practices Recommendations, ha introdotto tre nuovi indicatori di Net asset Value: **EPRA Net Reinstatement Value (NRV)**, **EPRA Net Tangible Assets Value (NTA)** ed **EPRA Net Disposal Value (NDV)** che sostituiscono i precedenti indicatori: l'**EPRA NAV**² and EPRA NNAV³. I nuovi indici esprimono il valore delle attività nette per gli stakeholders, ipotizzando diversi contesti di riferimento.

NET REINSTATEMENT VALUE (NRV): questo indicatore ha l'obiettivo di evidenziare il valore delle attività nette a lungo periodo. Rappresenta il valore di riacquisto della società, assumendo che la società non venda immobili. È calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo alcune attività e passività che ci si attende non si manifestino in condizioni di normale attività, quali il Fair Value degli strumenti derivati di copertura; le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

NET TANGIBLE ASSETS (NTA): l'assunzione alla base del calcolo di questo indice presuppone che la società compri e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della società. Rappresenta uno scenario dove alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 31 dicembre 2022 il Gruppo non ha in essere immobili destinati alla vendita per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV.

A differenza del NRV vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali iscritti in bilancio.

NET DISPOSAL VALUE (NDV): rappresenta il valore per gli stakeholders in uno scenario di vendita della società, dove le imposte differite, gli strumenti finanziari e altri aggiustamenti sono calcolati nella misura massima della loro passività al netto dell'effetto fiscale relativo. In questo scenario di vendita il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo viene rettificato per tenere conto del Fair Value del debito finanziario.

EPRA Cost Ratios: sono indicatori che intendono rendere più comparabili i costi di struttura e di funzionamento rilevanti della società. Sono calcolati come percentuale dei costi operativi e generali, al netto di *management fees* e di altre limitate voci che non rappresentano l'attività della società, sui ricavi lordi di locazione. Gli EPRA Cost Ratios sono due: al lordo e al netto dei costi diretti di Vacancy.

EPRA Net Initial Yield (NIY): è un indice di misurazione delle performance ed esprime il rapporto tra i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei), al netto dei costi

² **EPRA Net Asset Value (NAV):** rappresentava il Fair Value degli attivi netti considerando un orizzonte temporale di lungo periodo e la continuità aziendale; è calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo alcune attività e passività che ci si attende non si manifestino in condizioni di normale attività, come il Fair Value degli strumenti derivati di copertura o le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

³ **EPRA Triple Net Asset Value (NNAV):** rappresentava il valore del patrimonio netto di pertinenza includendo nel calcolo il Fair Value delle principali componenti patrimoniali che non sono incluse nell'EPRA NAV, quali (i) gli strumenti finanziari di copertura, (ii) il debito finanziario e (iii) le imposte differite.

operativi non recuperabili, e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare, al netto degli immobili in via di sviluppo.

EPRA “topped-up” NIY: è un indice di misurazione delle performance ottenuto rettificando l’EPRA Net Initial Yield con i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e step up).

EPRA Vacancy Rate: misura il tasso di sfritto (vacancy) del portafoglio come rapporto tra il presumibile canone di mercato (ERV) dei locali non occupati e l’ERV dell’intero portafoglio.

Like for like Rental Growth: misura il tasso di crescita dei ricavi da attività locativa di competenza relativi al perimetro omogeneo (asset presenti per l’intero periodo dell’anno in corso e dell’anno precedente).

Nel febbraio 2022, EPRA, attraverso un aggiornamento delle Best Practices Recommendations Guidelines 2022, ha introdotto un nuovo indicatore finanziario, l’**EPRA LTV (Loan-to-Value)**, che esprime il “leverage” della società dalla prospettiva degli azionisti.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa nella quale vengono illustrati i principali indicatori di performance ottenuti dall’applicazione dell’EPRA Best Practices Recommendations confrontati con i risultati dell’anno precedente. A tal proposito, si precisa che la Società predisponessa, sino al 31 dicembre 2020, il bilancio d’esercizio e quello consolidato nel cui perimetro erano ricomprese la Next RE SIIQ e la controllata Cortese Immobiliare. In seguito all’operazione di fusione della Cortese in Next RE, perfezionata nel corso dell’esercizio 2021, al 31 dicembre 2021 la Società ha predisposto il solo bilancio d’esercizio.

Nel corso degli ultimi mesi del 2022, la controllata Fidelio Engineering S.r.l. ha avviato la propria attività e pertanto la Società, al 31 dicembre 2022, torna a predisporre il bilancio d’esercizio e quello consolidato, il cui perimetro include Next RE e Fidelio Engineering, pertanto al fine della presentazione dei dati comparativi relativi all’esercizio 2021 la Società ha provveduto, secondo la c.d. *repeated application* dell’IFRS 1, a predisporre un consolidato 2021, con un perimetro allineato a quello in essere al 31 dicembre 2022.

	31 dicembre 2022		31 dicembre 2021		Δ Y-Y	Δ Y-Y (%)
	€ mln	€ per azione	€ mln	€ per azione		
EPRA Earning	(3,2)	(0,1)	(3,5)	(0,2)	0,3	9,4%
	%		%			
EPRA Cost Ratio (inclusi costi diretti di vacancy)	120,1%		129,7%		-9,6%	
EPRA Cost Ratio (esclusi costi diretti di vacancy)	115,1%		124,9%		-9,7%	
EPRA NRV	85,9	3,9	85,5	3,9	0,4	0,5%
EPRA NTA	85,9	3,9	85,4	3,9	0,5	0,5%
EPRA NDV	91,3	4,1	86,7	3,9	4,6	5,3%
	%		%			
EPRA LTV	39,8%		43,7%		-3,9%	
EPRA Net Initial Yield	3,5%		3,2%		0,4%	
EPRA “Topped-up” Net Initial Yield	3,9%		3,5%		0,4%	
EPRA vacancy rate	3,4%		9,3%		-6,0%	
LIKE FOR LIKE RENTS	0,1%		-4,8%		4,9%	

Nella tabella seguente si riporta il calcolo dell'EPRA Earnings e dell'EPRA Earnings per azione:

EPRA Earnings (Euro/000)		31 dicembre 2022	31 dicembre 2021
	Risultato netto sulla base dei principi IFRS	352	427
	Variazioni per calcolare l'EPRA Earnings:		
(i)	Variazione di fair value degli investimenti immobiliari, degli immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	(2.892)	(4.755)
(ii)	Utili o perdite derivanti dalla vendita di investimenti immobiliari, immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	(676)	
(iii)	Utili o perdite derivanti dalla vendita di proprietà di trading incluso le rettifiche da impairment		
(iv)	Imposte su utili o perdite da vendite		
(v)	Avviamento negativo/svalutazione goodwill		
(vi)	Variazioni di fair value di strumenti finanziari e relativi costi di chiusura	53	837
(vii)	Costi di acquisizione relativi a share deal e quote non di controllo di joint ventures		
(viii)	Imposte differite su aggiustamenti EPRA	0	0
(ix)	Aggiustamenti (i) e (viii) in riferimento a joint ventures		
(x)	Utili o perdite di terzi in riferimento a quanto sopra		
	EPRA Earnings	(3.163)	(3.491)
	Numero di azioni base	22.025.109	22.025.109
	EPRA Earnings per Share (EPS)	(0,1)	(0,2)

L'indicatore EPRA Earnings è calcolato rettificando il risultato netto consolidato dalle poste non monetarie (svalutazioni, adeguamento Fair Value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico, eventuali svalutazioni e rivalutazioni di avviamenti), da poste non ricorrenti (plusvalenze e minusvalenze derivanti dalla cessione di immobili, profitti derivati dall'attività di *trading* con relative imposte correnti, costi relativi alla chiusura anticipata di finanziamenti), dalle imposte differite relative al Fair Value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico e dalle stesse rettifiche indicate sopra di pertinenza di terzi.

L'indicatore presenta al 31 dicembre 2022 un valore negativo pari a 3.163 migliaia di Euro e si decrementa rispetto allo scorso anno per circa 328 migliaia di Euro. La variazione è imputabile principalmente, i) all'incremento del margine della gestione immobiliare di circa 967 migliaia di Euro per minori ricavi da locazione per 162 migliaia di Euro e minori costi inerenti il patrimonio immobiliare significativamente inferiori al saldo al 31 dicembre 2021 che includeva i costi derivanti dall'accordo transattivo con l'ex conduttore dell'asset sito in Verona per 1.156 migliaia di Euro ii) ai proventi netti da cessione immobili per 676 migliaia di Euro, iii) all'incremento del costo del personale per 304 migliaia di Euro, imputabile alla componente di remunerazione variabile di breve periodo MBO, e all'incremento dei costi per asset *advisory fee* maturata verso Dea Capital Real Estate SGR per 455 migliaia di euro (nel conto economico 2021 la *fee* era contabilizzata con riferimento all'ultimo quadrimestre per 252 migliaia di Euro), iv) a maggiori costi per compensi ad amministratori per complessivi 327 migliaia di Euro a seguito dell'incremento del numero di membri del CdA, alla ridefinizione dei comitati endoconsiliari, ai compensi del Chief Financial Officer e all'accantonamento per remunerazione incentivante v) a maggiori altri ricavi e proventi che includono il provento netto pari a 469 migliaia di Euro derivante dall'accordo stipulato in data 28 giugno 2022 avente ad oggetto il trasferimento del titolo HTBF e la definizione transattiva dei procedimenti giudiziari, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei

crediti connessi al titolo stesso vi) a minori altri costi ed oneri per 500 migliaia di Euro derivanti da minori costi *aborted*, vii) ad una variazione negativa nella voce imposte per 661 migliaia di Euro.

Nella tabella seguente si riporta il calcolo dell'EPRA Cost Ratios:

EPRA Cost Ratios (Euro/000)		31 dicembre 2022	31 dicembre 2021
Include:			
(i)	Costi amministrativi/operativi riportati nel conto economico IFRS	6.834	7.369
(ii)	Net service charge costs/fees		
(iii)	Management fees al netto di rendite realizzate/stimate		
(iv)	Altri proventi/riaddebiti a copertura dei costi al netto di relative rendite		
(v)	Quota dei costi immobiliari generali di partecipazioni immobiliari valutate con il metodo del patrimonio netto		
Exclude:			
(vi)	Svalutazioni degli investimenti immobiliari		
(vii)	Costi per rendite fondiarie		
(viii)	Oneri da riaddebitare ai conduttori non fatturati separatamente		
Costi EPRA (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)		A	6.834
(ix)	Costi diretti sul portafoglio vacant	(283)	(275)
Costi EPRA (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)		B	6.550
(x)	Ricavi lordi di locazione (al netto di costi per rendite fondiarie)	5.688	5.682
(xi)	Meno: altri costi generali compresi nei ricavi lordi di locazione (se di importo rilevante)		
(xii)	Più: quota dei ricavi immobiliari di partecipazioni immobiliari valutate con il metodo del patrimonio netto		
Canoni di locazione lordi		C	5.688
EPRA Cost Ratio (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)		A/C	120,1%
EPRA Cost Ratio (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)		B/C	115,2%
			124,9%

L'EPRA Cost Ratio al 31 dicembre 2022 mostra un decremento dal 129,7% dello scorso anno al 120,1% (115,1%, escludendo i costi di vacancy) principalmente per effetto dei minori costi inerenti il patrimonio immobiliare consuntivati rispetto al saldo al 31 dicembre 2021 che includeva i costi derivanti dall'accordo transattivo con l'ex conduttore dell'asset sito in Verona per 1.156 migliaia di euro.

In particolare, i costi amministrativi e operativi sono composti da i) costi immobiliari netti per 1.393 migliaia di euro, ii) costi relativi al personale per 2.059 migliaia di Euro e iii) costi di struttura per 3.382 migliaia di Euro.

I costi diretti sul portafoglio *vacant* includono anche la quota dei costi, pari a 215 migliaia di Euro, sostenuti dal Gruppo in relazione all'immobile di Verona ceduto in data 28 dicembre 2022.

Al 31 dicembre 2022 non sono presenti costi operativi capitalizzati sul valore degli immobili.

Nella tabella seguente si riportano gli indicatori EPRA NAVs che vengono confrontati con quelli rilevati al 31 dicembre 2021.

EPRA Net Asset Value Metrics (Euros'000)	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Patrimonio netto IFRS	85.915	85.499	85.915	85.499	85.915	85.499
Include / Exclude:						
i) Strumenti ibridi						
NAV diluito	85.915	85.499	85.915	85.499	85.915	85.499
Include*:						
ii.a) rivalutazioni in investimenti immobiliari (se è utilizzato IAS 40 cost option)						
ii.b) rivalutazioni immobili in costruzione (IPUC) (se è utilizzato IAS 40 cost option)						
ii.c) Rivalutazioni di altri investimenti non ricorrenti						
iii) Rivalutazioni dei contratti di locazione detenuti come leasing finanziario						
iv) Rivalutazioni trading properties						
NAV diluito al Fair Value	85.915	85.499	85.915	85.499	85.915	85.499
Exclude:						
v) Imposte differite in relazione a Utili da FV su investimenti immobiliari						
vi) Fair value degli strumenti finanziari						
vii) Avviamento risultante da imposte differite						
viii.a) Avviamento come da Bilancio IFRS						
viii.b) Immobilizzazioni immateriali come da Bilancio IFRS			(63)	(86)		
Include:						
ix) Fair value del debito a tasso fisso					5.420	1.178
x) Rivalutazioni di Immobilizzazioni immateriali al FV						
xi) Imposte su trasferimenti di immobili						
NAV	85.915	85.499	85.852	85.413	91.335	86.676
Numero di azioni completamente diluito	22.025.109	22.025.109	22.025.109	22.025.109	22.025.109	22.025.109
NAV per azione	3,9	3,9	3,9	3,9	4,1	3,9

L'NRV/NAV risulta in lieve incremento rispetto al 31 dicembre 2021 principalmente per effetto della variazione del patrimonio netto che si incrementa a seguito del Risultato netto consuntivato pari a 352 migliaia di Euro; per lo stesso motivo anche l'NTA si incrementa rispetto al risultato dello stesso periodo dell'esercizio precedente. La differenza tra tale ultimo indicatore e l'NRV è relativa all'esclusione delle immobilizzazioni immateriali iscritte nel bilancio.

L'NDV risulta in leggero incremento rispetto all'esercizio precedente di circa il 5,4%. Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette l'effetto positivo della valutazione al Fair Value del debito finanziario, determinato attualizzando i flussi a un tasso composto da un tasso base, desunto dalla struttura a termine dei tassi, e dallo spread di "mercato".

Ciò è dovuto all'utilizzo di una curva del tasso e del tasso *spread* di mercato aggiornata con le condizioni in essere al 31 dicembre 2022, oltre alla diversa composizione del debito, sia in termini di *duration* che in termini di onerosità.

Nella tabella seguente si riporta l'indicatore Epra LTV che viene confrontato con quello rilevato al 31 dicembre 2021. L'indicatore è ottenuto rapportando l'indebitamento netto del Gruppo al valore di mercato degli asset detenuti dal Gruppo e misura la sostenibilità dell'indebitamento finanziario connesso al patrimonio immobiliare.

EPRA LTV	Valori di Gruppo	Consolidamento proporzionale			Aggregato 31/12/2022	Aggregato 31/12/2021
		Partecipazioni in Join Venture	Partecipazioni rilevanti	Partecipazioni di minoranza		
Include:						
Finanziamenti da Istituzioni Finanziarie	68.022				68.022	67.996
Cambiali finanziarie						
Strumenti Ibridi (inclusi Titoli Convertibili, Azioni Privilegiate, Opzioni, Perpetuals Bonds)						
Prestiti obbligazionari						
Strumenti derivati su valute (futures, swaps, options and forwards)						
Debiti correnti netti	1.809				1.809	147
Immobili ad uso strumentale (debito)						
Conti correnti (con caratteristiche di equity)						
Escluso:						
Disponibili liquide	15.059				15.059	6.846
Indebitamento netto (a)	54.772	0,0	0,0	0,0	54.772	61.297
Include:						
Immobili ad uso strumentale	1.780				1.780	1.838
Investimenti immobiliari al fair value	135.943				135.943	138.300
Immobili destinati alla vendita						
Immobili a sviluppo						
Attività immateriali						
Crediti correnti netti						
Attività finanziarie						
Totale valore Investimenti immobiliari (b)	137.723	0,0	0,0	0,0	137.723	140.138
LTV (a/b)	39,8%	0,0%	0,0%	0,0%	39,8%	43,7%

L'EPRA LTV si attesta al 39,8% (rispetto al 43,7% rilevato a dicembre 2021) risultando in riduzione di 3,98 p.p. per l'effetto combinato derivante dalla diminuzione dell'indebitamento netto più che proporzionale rispetto alla riduzione del valore degli Investimenti immobiliari che, a sua volta, riflette gli effetti prodotti dalla cessione dell'immobile di Verona e dall'adeguamento del valore al *fair value*.

Di seguito si riportano l'EPRA Net Initial Yield (NIY) e l'EPRA "topped-up" NIY:

EPRA NIY and 'topped-up' NIY (Euro/000)		31/12/2022	31/12/2021
Valore di mercato del portafoglio interamente posseduto		135.943	138.300
Valore di mercato del portafoglio posseduto parzialmente (share of JVs/Funds)			
Attività possedute per la vendita (incluse quelle possedute parzialmente)			
<i>Meno: Immobili di sviluppo</i>			
Valore di mercato del portafoglio complessivo		135.943	138.300
Stima dei costi di trasferimento			
Valore di mercato del portafoglio immobiliare	B	135.943	138.300
Canoni di locazione lordi annualizzati		6.173	5.764
Costi immobiliari non recuperabili		(1.391)	(1.383)
Canoni di locazione netti annualizzati	A	4.782	4.381
Più: Incrementi per variazioni di canoni a regime ed altri incentivi temporanei ai conduttori		520	506
Canoni di locazione netti "Topped-up" annualizzati	C	5.302	4.887
EPRA NIY	A/B	3,5%	3,2%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	3,9%	3,5%

Il NIY è ottenuto rapportando i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei), al netto dei costi operativi non recuperabili, con il valore di mercato del patrimonio immobiliare, al netto degli immobili in via di sviluppo. I redditi da locazione annualizzati comprendono tutte le rettifiche che la società è contrattualmente legittimata a considerare alla data di chiusura di ogni esercizio (indicizzazione e altre variazioni). Il Patrimonio Immobiliare da considerarsi ai fini del NIY include: (i) gli immobili interamente detenuti; (ii) eventuali immobili detenuti in Joint ventures e (iii) gli immobili detenuti per *trading*. Non sono ricompresi gli immobili in via di sviluppo e i terreni (investimenti immobiliari in sviluppo).

L'EPRA Topped-up NIY è un indice di misurazione delle performance ottenuto rettificando l'EPRA Net Initial Yield con i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e step up).

La variazione in aumento degli indici è riconducibile all'effetto combinato derivante dalla riduzione del valore del portafoglio immobiliare, per le ragioni dette in precedenza, e dall'aumento dei canoni di locazione annualizzati.

L'EPRA vacancy rate, calcolato come da indicazioni Epra sugli immobili non oggetto di sviluppo, risulta al 31 dicembre 2022 pari al 3,4% (era 9,3% al 31 dicembre 2021). La riduzione è imputabile alla cessione dell'immobile sito in Verona che, alla data del 31 dicembre 2021 e fino alla data di *closing* dell'operazione di vendita, risultava sfitto. Alla data del presente bilancio l'unità immobiliare *vacant* è riferibile alla porzione del terzo piano ad uso uffici dell'immobile sito in Milano, via Spadari.

EPRA Vacancy Rate		31 DECEMBER 2022	31 DECEMBER 2021
Canoni stimati sugli spazi sfitti	A	238	730
Canoni stimati sul portafoglio complessivo	B	7.035	7.817
EPRA Vacancy Rate	A/B	3,4%	9,3%

Nella tabella seguente si riporta la riconciliazione dei canoni di locazione registrati nel 2022 e nel 2021 con i canoni calcolati a parità di perimetro di riferimento (asset presenti per l'intero periodo dell'anno in corso e di quello precedente) tenuto conto della destinazione d'uso degli immobili e della loro ubicazione.

Like for like rent (Euro/000)	immobili per attività commerciale	immobili per attività direzionale	immobili per attività alberghiera	variazione perimetro portafoglio immobiliare	totale
Canoni da locazione 31 dicembre 2021	3.434	2.146	6	95	5.682
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2021	0	0	0	0	0
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2022	0	0	0	(95)	(95)
Canoni like for like 31 dicembre 2021 (B)	3.434	2.146	6	0	5.587
Nuovi contratti sottoscritti					0
Contratti chiusi			(95)		(95)
Rinegoziazione					0
Inflazione	65	21			86
Altri movimenti	(21)	33			13
Canoni like for like 31 dicembre 2022 (A)	3.479	2.201	(89)	0	5.591
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2021					
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2022			2	95	
Canoni da locazione 31 dicembre 2022	3.479	2.201	(87)	95	5.688
like for like (A) - (B)	45	54	(95)	0	4
like for like rental Growth %	1%	3%	N/A	N/A	0,1%

Like for like rents (Euro/000)	Milano	Roma	Altre città	variazione perimetro portafoglio immobiliare	totale
Canoni da locazione 31 dicembre 2021	3.373	1.245	969	95	5.682
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2021	0	0	0	0	0
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2022	0	0	0	(95)	0
Canoni like for like 31 dicembre 2021 (B)	3.373	1.245	969	0	5.587
Nuovi contratti sottoscritti					0
Contratti chiusi			(95)		(95)
Rinegoziazione					0
Inflazione	66	20			86
Altri movimenti	13	0			13
Canoni like for like 31 dicembre 2022 (A)	3.452	1.265	874	0	5.591
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2021					
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2022			2	95	97
Canoni da locazione 31 dicembre 2022	3.452	1.265	876	95	5.688
like for like (A) - (B)	79	20	(95)	0	4
like for like rental Growth %	2%	2%	-10%		0,1%

I canoni *like for like* relativi al 2022 risultano sostanzialmente invariati rispetto a quelli registrati nel corso del 2021 per l'effetto combinato derivante dalla i) riduzione del canone percepito soltanto fino ai primi mesi del 2021 sull'immobile sito in Verona rimasto sfitto fino alla data del *closing* dell'operazione di cessione avvenuta alla fine del 2022 e ii) dall'aumento dei canoni da adeguamento Istat e da altre variazioni.

Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari

In accordo con EPRA Best Practices Recommendations aggiornato a ottobre 2019, si riportano gli investimenti in capital expenditure effettuati negli ultimi due esercizi:

Capital expenditure - EUR/1000	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021
Acquisizioni	-	12.441
Sviluppo	-	-
Investimenti immobiliari	851	654
<i>Incremento superfici affittabili</i>	658	96
<i>No Incremento superfici affittabili</i>	193	8
<i>Incentivi ai conduttori</i>		550
<i>Altre tipologie di spese non allocate</i>		
Interessi capitalizzati (se applicabile)	-	-
Total CapEx	851	13.095
Conversion from accrual to cash basis		(46)
Total CapEx on cash basis	851	13.049

La voce Costi sostenuti per incremento superfici affittabili è riferita ai costi di ristrutturazione in relazione alla porzione uffici del terzo piano dell'immobile sito in Milano via Spadari, acquisita nel corso dell'anno precedente, per i lavori di valorizzazione e riqualificazione delle superfici che termineranno nel corso del primo semestre 2023.

La Società ha inoltre sostenuto costi, classificati tra quelli non ad incremento superfici affittabili, in relazione i) all'asset di Roma via Zara per 7 migliaia di Euro, ii) all'asset di Bari via Dioguardi per 30 migliaia di Euro e iii) all'intero immobile di Milano via Spadari per 155 migliaia di Euro, in relazione al quale nel corso del 2021 è stato avviato insieme ai proprietari delle altre unità immobiliari un importante programma di investimento sulle porzioni comuni del complesso relativo alla riqualificazione delle superfici comuni dell'immobile – facciate, portineria, collegamenti verticali.

Non sono presenti Joint Ventures nel Gruppo.

L'*estimate Rental Value of Vacant Space* è riportato nel paragrafo precedente relativo all'Epra Vacancy Rate.

Per i criteri contabili adottati per le varie categorie contabili di immobili si rimanda a quanto illustrato nelle Note esplicative 1 e 2 ai prospetti contabili consolidati.

Con riferimento, invece, alla valutazione del portafoglio immobiliare, alla scelta degli esperti indipendenti ed ai criteri di valutazione utilizzati, si rimanda al paragrafo "Il portafoglio immobiliare" della Relazione sulla Gestione e al paragrafo Uso di stime e assunzioni riportato nelle Note esplicative al bilancio consolidato.

3. BILANCIO CONSOLIDATO DEL GRUPPO NEXT RE SIIQ S.P.A.

Prospetti contabili consolidati

I prospetti contabili consolidati sono redatti in unità di Euro.

Prospetto della Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

	Nota	31/12/2022	di cui con parti correlate	31/12/2021(*)	di cui con parti correlate
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	135.942.648	0	138.300.000	0
Altre immobilizzazioni materiali	2	1.813.815	0	2.176.845	0
Diritti d'uso	3	73.542	0	8.343	0
Attività immateriali	4	62.753	0	85.768	0
Attività per imposte anticipate	5	190.329	0	854.166	0
Altre attività non correnti	6	2.435.583	0	2.221.519	0
Totale attività non correnti		140.518.670	0	143.646.641	0
Attività correnti					
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	7	543.578	0	3.378.210	0
Crediti e altre attività correnti	8	1.101.887	0	1.696.205	0
Disponibilità liquide	9	15.058.512	0	6.846.154	0
Totale attività correnti		16.703.977	0	11.920.569	0
TOTALE ATTIVO		157.222.647	0	155.567.210	0
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale		63.264.528	0	63.264.528	0
Riserva da sovrapprezzo		22.931.342	0	22.931.342	0
Altre riserve		12.111.652	0	11.684.316	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(12.785.995)	0	(12.785.179)	0
Altre componenti di conto economico complessivo		41.899	0	(23.767)	0
Utili/(Perdite) dell'esercizio		351.567	0	426.520	0
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		85.914.993	0	85.497.760	0
Patrimonio netto di terzi		0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	10	85.914.993	0	85.497.760	0
PASSIVO					
Passività non correnti					
Benefici per i dipendenti	11	66.393	0	189.302	0
Fondi rischi	12	74.224	0	0	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	13	66.662.960	60.460.161	66.699.986	59.028.273
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	14	26.876	0	165.341	0
Totale passività non correnti		66.830.453	60.460.161	67.054.629	59.028.273
Passività correnti					
Debiti verso banche e altri finanziatori	13	1.569.018	0	1.171.829	0
Debiti commerciali e altri debiti	14	2.908.183	819.058	1.842.992	336.411
Totale passività correnti		4.477.201	819.058	3.014.821	336.411
TOTALE PASSIVO		71.307.654	61.279.219	70.069.450	59.364.684
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		157.222.647	61.279.219	155.567.210	59.364.684

(*) IFRS 1 repeated application

Prospetto consolidato dell'Utile/Perdita d'esercizio

	Nota	31/12/2022	di cui con parti correlate	31/12/2021(*)	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	15	5.821.399	0	5.983.752	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	16	(1.526.490)	0	(2.656.323)	0
Ricavi netti da locazione		4.294.909	0	3.327.429	0
Ricavi da cessione immobili		1.420.000	0	0	0
Oneri sostenuti per cessione immobili		(744.350)	0	0	0
Totale proventi/(oneri) da cessione immobili	17	675.650	0	0	0
Costi del personale		(2.058.978)	0	(1.754.572)	0
Salari e stipendi		(908.290)	0	(1.115.834)	0
Oneri sociali		(477.870)	0	(482.640)	0
Trattamento di fine rapporto		(80.737)	0	(94.401)	0
Altri costi del personale		(592.081)	0	(61.697)	0
Costi generali		(3.134.469)	(1.476.034)	(2.663.793)	(746.456)
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni		(199.797)	0	(382.891)	0
Totale costi di funzionamento	18	(5.393.244)	(1.476.034)	(4.801.256)	(746.456)
Altri ricavi e proventi	19	501.167	0	104.655	0
Altri costi e oneri	20	(248.291)	0	(701.824)	0
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri		252.876	0	(597.169)	0
Rivalutazioni di immobili		3.572.167	0	6.055.430	0
Svalutazioni di immobili		(680.000)	0	(1.300.000)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	21	2.892.167	0	4.755.430	0
Reddito operativo		2.722.358	(1.476.034)	2.684.434	(746.456)
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie	22	(52.908)	0	(808.260)	0
Proventi finanziari	23	4.543	0	17.212	0
Oneri finanziari	23	(1.657.159)	(1.431.888)	(1.471.381)	(1.056.938)
Risultato ante imposte		1.016.834	(2.907.922)	422.005	(1.803.394)
Imposte	24	(665.267)	0	4.515	0
Utile/(Perdita) dell'esercizio		351.567	(2.907.922)	426.520	(1.803.394)
Utile/(Perdita) Di Gruppo		351.567	(2.907.922)	426.520	(1.803.394)
Utile/(Perdita) Di Terzi		0	0	0	0

(*) IFRS 1 repeated application

Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo

	31/12/2022	31/12/2021(*)
Utile/ (Perdita) dell'esercizio	351.567	426.520
Utili/(Perdite) attuariali (**)	65.666	(6.440)
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	65.666	(6.440)
Totale utile/(perdita) complessiva	417.233	420.080
Totale utile/(perdita) complessiva di Gruppo	417.233	420.080
Totale utile/(perdita) complessiva di Terzi	0	0

(*) IFRS 1 repeated application

(**) voci non riclassificabili a conto economico

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto consolidato

Note	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Utile (Perdita) d'esercizio di Gruppo	Totale Patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio netto di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2021	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.508.695)	(17.327)	(3.464.694)	(9.320.485)	85.146.634	0	85.146.634
Destinazione risultato 2020	0	0	0	0	0	0	(9.320.485)	9.320.485	0	0	0
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(68.954)	0	0	0	(68.954)	0	(68.954)
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	(6.440)	0	0	(6.440)	0	(6.440)
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	426.520	426.520	0	426.520
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	(6.440)	0	426.520	420.080	0	420.080
Risultato del periodo di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31/12/2021(*)	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.577.649)	(23.767)	(12.785.179)	426.520	85.497.760	0	85.497.760

(*) IFRS 1 repeated application

Note	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Utile (Perdita) d'esercizio	Totale Patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio netto di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2022	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.577.649)	(23.767)	(12.785.179)	426.520	85.497.760	0	85.497.760
Destinazione risultato 2021	0	0	405.969	21.367	0	0	(816)	(426.520)	0	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	65.666	0	0	65.666	0	65.666
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	351.567	351.567	0	351.567
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	65.666	0	351.567	417.233	0	417.233
Risultato del periodo di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31/12/2022	63.264.528	22.931.342	8.545.384	7.143.917	(3.577.649)	41.899	(12.785.995)	351.567	85.914.993	0	85.914.993

Rendiconto finanziario consolidato

	31/12/2022	di cui con parti correlate	31/12/2021*	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	1.016.834	(2.907.922)	422.005	(1.803.394)
Rettifiche:				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	199.797	0	382.891	0
Totale Proventi/(Oneri) da cessione immobili	(675.650)	0	0	0
Proventi extra caratteristici da attività finanziarie	(468.750)	0	0	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	(2.892.167)	0	(4.755.430)	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari	52.908	0	808.260	0
Proventi finanziari	(4.543)	0	(17.212)	0
Oneri finanziari	1.657.159	1.431.888	1.471.381	1.056.938
Oneri finanziari pagati	(244.323)	0	(270.133)	0
Proventi finanziari incassati	4.536	0	9.347	0
Accantonamento TFR e altri fondi rischi	154.961	0	94.401	0
Accantonamento/(Rilascio) fondo svalutazione crediti	0	0	(185.252)	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	(1.199.238)	(1.476.034)	(2.039.742)	(746.456)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0	0	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	(1.199.238)	(1.476.034)	(2.039.742)	(746.456)
Altre attività/altre passività	1.386.390	482.647	(1.477.452)	65.746
<i>Variazione crediti commerciali</i>	336.939	0	(81.750)	0
<i>Variazione debiti commerciali</i>	305.796	482.647	113.885	65.746
<i>Variazione altre attività correnti</i>	(247.259)	0	(661.144)	0
<i>Variazione altre passività correnti</i>	1.025.382	0	(923.707)	0
<i>Variazione altre attività non correnti</i>	(214.064)	0	220.012	0
<i>Variazione crediti tributari</i>	504.639	0	(292.260)	0
<i>Variazione debiti tributari</i>	(200.455)	0	307.385	0
<i>Variazione fondo trattamento di fine rapporto</i>	(124.588)	0	(159.873)	0
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	187.152	(993.387)	(3.517.194)	(680.710)
Attività di investimento e disinvestimento	9.226.418	0	(14.618.280)	(10.000)
<i>(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni</i>	0	0	(568.980)	0
<i>(Incremento)/decremento di immobili</i>	5.975.943	0	(13.049.300)	0
<i>(Incremento)/decremento strumenti finanziari</i>	3.250.475	0	(1.000.000)	0
<i>(Incremento)/decremento di partecipazioni e titoli</i>	0	0	0	(10.000)
Attività Finanziaria	(1.201.212)	0	59.007	57.971.334
<i>Altre variazioni di Patrimonio Netto</i>	0	0	(68.952)	0
<i>Incremento debiti finanziari</i>	0	0	57.971.334	57.971.334
<i>Decremento debiti finanziari</i>	(1.201.212)	0	(57.843.375)	0
Disponibilità liquide generate nell'esercizio Nota 25.	8.212.358	(993.387)	(18.076.467)	57.280.624
Disponibilità liquide iniziali	6.846.154		24.922.621	
Disponibilità liquide finali	15.058.512		6.846.154	

(*) IFRS 1 repeated application

Utile (perdita) per azione consolidato

	31/12/2022	31/12/2021(*)
Utile/(Perdita) del periodo	351.567	426.520
N. medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione	21.987.004	21.986.904
Utile (perdita) per azione base Nota 26.	0,0160	0,0194

	31/12/2022	31/12/2021(*)
Utile/(Perdita) del periodo	351.567	426.520
N. medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	21.987.004	21.986.904
Utile (perdita) per azione diluito Nota 26.	0,0160	0,0194

(*) IFRS 1 repeated application

Note esplicative

INFORMAZIONI GENERALI

NEXT RE SIIQ S.p.A. (di seguito anche “**NEXT RE**”, la “**Società**” o la “**Capogruppo**”) con sede legale in Roma, Via Zara 28, con Codice Fiscale, numero di Iscrizione Registro Imprese di Roma e Partita IVA 00388570426, numero REA RM-1479336, è una società di investimento immobiliare, costituita in Italia, con azioni quotate sul mercato *Euronext Milan* (“**EXM**”) organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

NEXT RE SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all’attività di Direzione e Coordinamento di CPI Property Group S.A.. Per maggiori informazioni si rimanda al capitolo Attività di Direzione e Coordinamento.

NEXT RE SIIQ è la società Capogruppo del Gruppo NEXT RE SIIQ costituito dalla stessa e dalla controllata al 100% Fidelio Engineering S.r.l..

Il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2022 di NEXT RE è stato predisposto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* – IFRS emessi dall’International Accounting Standards Board (IASB), in base al testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea (G.U.C.E.).

La Società predisponeva, sino al 31 dicembre 2020, il bilancio d’esercizio e quello consolidato nel cui perimetro erano ricomprese la Next RE SIIQ e la controllata Cortese Immobiliare S.r.l.. In seguito all’operazione di fusione della Cortese Immobiliare S.r.l. in Next RE, perfezionata nel corso dell’esercizio 2021, al 31 dicembre 2021 la Società ha predisposto il solo bilancio d’esercizio. La controllata Fidelio Engineering S.r.l. non risultava infatti operativa alla data di chiusura dell’esercizio. Nel corso degli ultimi mesi del 2022, la sopra menzionata controllata ha avviato la propria attività e pertanto la Società, al 31 dicembre 2022, torna a predisporre il bilancio d’esercizio e quello consolidato, il cui perimetro include Next RE e Fidelio Engineering. Al fine della presentazione dei dati comparativi relativi all’esercizio 2021 richiesti dallo IAS 1, la Capogruppo ha provveduto alla c.d. *repeated application* dell’IFRS 1, predisponendo un consolidato 2021, con un perimetro allineato a quello in essere al 31 dicembre 2022.

Il Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2023 ha autorizzato la pubblicazione del presente bilancio consolidato.

Il bilancio consolidato è sottoposto a revisione legale da parte di EY S.p.A. ai sensi dell’articolo 14 del D.Lgs. n° 39 del 27 gennaio 2010 e dell’art. 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014 in base all’incarico conferito dall’Assemblea degli azionisti del 26 aprile 2021 e attribuito ai sensi del Decreto Legislativo del 27 gennaio 2010 n. 39, con una durata di nove esercizi (2021-2029).

In conformità a quanto disposto dall’art. 5, comma 2, del D. Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, il bilancio consolidato è redatto utilizzando l’Euro come valuta funzionale. Gli importi del bilancio consolidato sono esposti in Euro. Gli arrotondamenti dei dati contenuti nelle note al bilancio sono effettuati in modo da assicurare la coerenza con gli importi figuranti negli schemi della situazione patrimoniale-finanziaria e del prospetto dell’utile/(perdita) dell’esercizio. Le note esplicative al bilancio consolidato sono redatte in migliaia di Euro, salvo diversa indicazione.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. Gli Amministratori, infatti, hanno valutato che non sussistono incertezze in merito alla capacità del Gruppo di operare in continuità aziendale. In data 6 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione della Capogruppo ha approvato il nuovo Piano Industriale 2023-2026, che prevede i seguenti tre obiettivi strategici: i) stabilizzazione dei flussi di cassa operativi e dei risultati economici; ii) aumento della redditività del portafoglio immobiliare, anche mediante l’implementazione del processo di valorizzazione e rotazione di quest’ultimo; iii) razionalizzazione e snellimento della struttura economica e finanziaria del Gruppo al fine di facilitare, e meglio veicolare, il progetto di aumento di capitale, secondo un arco temporale coerente con quello della delega conferita al Consiglio di Amministrazione dall’Assemblea del 26 aprile 2021, da esercitarsi entro la data di approvazione assembleare del bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell’articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile. Sempre in data 6 febbraio 2023, il Consiglio di Amministrazione, a seguito anche delle recenti novità normative introdotte dal nuovo Codice della Crisi

d'Impresa e dell'Insolvenza, ha condotto una autovalutazione ai sensi dell'art. 2086, secondo comma, del Codice civile, che ha avuto esito positivo.

Alla luce delle previsioni contenute nel suddetto Piano e della consistente liquidità giacente sui conti della Società, gli Amministratori ritengono che non vi siano elementi che possano incidere negativamente sulla continuità aziendale nei dodici mesi successivi alla data del 31 dicembre 2022. Infine, si rimanda anche a quanto riportato nel capitolo Evoluzione prevedibile della gestione incluso nella Relazione sulla Gestione.

PRINCIPI DI NUOVA APPLICAZIONE

Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emessi ma non ancora in vigore. Diverse modifiche ed interpretazioni si applicano per la prima volta nel 2022 ma le stesse non hanno avuto impatto sul bilancio consolidato 2022.

SCHEMI DI BILANCIO ADOTTATI DAL GRUPPO E CRITERI BASE

Gli schemi di bilancio e la relativa informativa sono stati redatti in conformità al principio internazionale IAS 1.

Il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 si compone dei seguenti schemi primari:

- Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria consolidata, che viene presentato attraverso l'esposizione distinta fra le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti, con la descrizione nelle note per ciascuna voce di attività e passività degli importi che ci si aspetta di regolare o recuperare entro e oltre i 12 mesi dalla data di riferimento;
- Prospetto consolidato dell'utile o perdita d'esercizio, che presenta separatamente i Costi inerenti il patrimonio immobiliare che concorrono alla voce "Ricavi netti da locazione" e gli altri costi classificati per natura;
- Prospetto consolidato delle Altre Componenti di Conto Economico Complessivo;
- Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto consolidato;
- Rendiconto finanziario consolidato, per la redazione del quale è stato utilizzato il metodo indiretto.

Il Bilancio Consolidato include le Note Esplicative, che contengono un elenco dei principi contabili rilevanti e altre informazioni esplicative.

Il Bilancio Consolidato è stato redatto in base al principio del costo storico, tranne che per gli investimenti immobiliari, gli strumenti e le attività finanziarie, gli strumenti finanziari derivati e le passività per distribuzioni non monetarie che sono iscritti al *fair value*.

PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei bilanci al 31 dicembre 2022 predisposti dalle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, al fine di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione conformi agli IFRS. Nell'area di consolidamento rientra la Capogruppo, il cui bilancio d'esercizio è redatto in conformità ai principi contabili IAS/IFRS e Fidelio Engineering S.r.l. che redige il bilancio semplificato da microimpresa.

Sono considerate società controllate tutte le società sulle quali il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le attività rilevanti (i.e. le politiche finanziarie e gestionali).

I principi di consolidamento possono essere così sintetizzati:

- le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito alla Società Capogruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori della Società Capogruppo; tale controllo esiste quando la Società Capogruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un'impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività;
- il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo integrale; la tecnica consiste nel consolidare tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio

l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico;

- tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra società del Gruppo, sono completamente eliminati. Le perdite non realizzate sono eliminate ad eccezione del caso in cui le stesse rappresentino un indicatore di impairment da rilevare a conto economico.

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

I principali criteri di valutazione e principi contabili sono esposti di seguito.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono rappresentati da proprietà immobiliari possedute al fine di percepire canoni di locazione e/o per l'apprezzamento del capitale investito e non per essere utilizzati nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'amministrazione aziendale.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare nell'esercizio in cui si verificano.

I costi sostenuti relativi a interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.

L'IFRS 13 definisce il *fair value* come il prezzo (*exit price*) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione.

In particolare, nel misurare il *fair value* degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, il Gruppo deve assicurare che il *fair value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

Come previsto dall'IFRS 13, la valutazione al *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *fair value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *fair value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *fair value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la Capogruppo utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile e al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia venduto.

Gli investimenti immobiliari sono valutati semestralmente da società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una recente esperienza sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati. Si rimanda al successivo paragrafo "Utilizzo di stime e assunzioni" per maggiori dettagli.

Gli immobili detenuti in locazione finanziaria posseduti al fine di percepire canoni di locazione e/o per l'apprezzamento del capitale investito sono classificati come investimenti immobiliari e valutati al *fair value*.

Con riferimento al cambiamento climatico il Gruppo ha avviato un percorso di integrazione delle tematiche ESG nel proprio modello di *business* nell'ambito del quale è in corso un'attenta analisi dei propri asset, volta ad identificare i potenziali interventi atti alla riduzione degli impatti ambientali degli stessi. Le modalità di determinazione del *fair value* sono allineate alle richieste degli standard, oltre che alle *best practice* e già riflettono tutte le considerazioni effettuate dai partecipanti al mercato.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto al netto dei fondi ammortamento, dei contributi in conto impianti e di eventuali perdite di valore.

I costi di manutenzione e riparazione sono imputati al conto economico dell'esercizio nel quale vengono sostenute, ad eccezione di quelle di natura incrementativa che sono capitalizzate sul valore dei beni di riferimento ed ammortizzate in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Le plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla vendita delle immobilizzazioni sono rilevate a conto economico.

I fabbricati ad uso strumentale sono ammortizzati con un'aliquota del 3,33% e considerando una vita utile pari a 30 anni.

Lease – Diritti d'uso e passività finanziarie

Al momento della rilevazione iniziale di un contratto, il diritto d'uso e il debito sono valutati attualizzando i canoni futuri, lungo tutta la durata del contratto di locazione tenendo altresì conto delle ipotesi di rinnovo dei contratti o di risoluzione anticipata, solo nei casi in cui l'esercizio di tali opzioni è ragionevolmente certo. Al fine di determinare il valore attuale della passività derivante dal *lease*, il Gruppo ha determinato un tasso incrementale di indebitamento assimilabile al tasso di interesse al quale il locatario si finanzierebbe mediante un contratto con termini e garanzie simili al fine di ottenere un bene dal valore analogo al diritto d'uso in un contesto economico simile.

La Passività derivante dal *lease* è classificata nella voce Debiti finanziari verso banche e altri finanziatori della situazione patrimoniale-finanziaria con distinzione tra quota corrente e non corrente.

Ai contratti di *lease* a breve termine e/o di modesto valore non si applica quanto sopra indicato.

Attività immateriali

Un'attività immateriale viene rilevata contabilmente solo se è identificabile, controllabile, ed è prevedibile che generi benefici economici futuri e il suo costo può essere determinato in modo attendibile.

Le attività immateriali aventi vita utile definita sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori e dei relativi ammortamenti, calcolati, sistematicamente, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione secondo quanto previsto dallo IAS 38.

L'ammortamento viene rilevato a partire dal momento in cui l'attività è disponibile per l'uso ovvero è in grado di operare in base a quanto inteso dal Gruppo e cessa alla data in cui l'attività è classificata come posseduta per la vendita o viene eliminata contabilmente.

Le licenze per software acquistate sono iscritte sulla base dei costi sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione dello specifico software al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. Tali costi sono ammortizzati in base alla loro vita utile. I costi associati allo sviluppo o alla manutenzione dei programmi per computer sono rilevati come costo nel momento in cui sono sostenuti. I costi per lo sviluppo del software per computer rilevati come attività sono ammortizzati nel corso delle loro vite utili stimate.

Attività finanziarie

Classificazione delle attività finanziarie

Le attività finanziarie sono classificate, alla data di rilevazione iniziale, come attività finanziarie al costo ammortizzato, al *fair value* rilevato tra le altre componenti di Conto economico complessivo e al *fair value* rilevato a Conto economico, sulla base sia del modello di *business* adottato dal Gruppo sia delle caratteristiche contrattuali dei flussi di cassa dello strumento.

A tal fine, la verifica finalizzata a stabilire se lo strumento generi flussi di cassa rappresentativi esclusivamente di pagamenti di capitale e interessi (ossia, SPPI) è definita "SPPI test" e viene eseguita a livello di singolo strumento. Il modello di *business* per la gestione delle attività finanziarie riguarda il modo in cui il Gruppo gestisce le proprie attività finanziarie al fine di generare flussi di cassa. Il modello di *business* determina se i flussi di cassa deriveranno dall'incasso degli stessi in base al contratto, dalla vendita delle attività finanziarie o da entrambi.

Di seguito una descrizione delle principali caratteristiche delle attività di cui sopra.

1. Attività finanziarie detenute per l'incasso (Categoria 1)

Le attività finanziarie rientranti in questa categoria sono detenute con la finalità di incassarne i flussi di cassa e i flussi di cassa sono rappresentativi del trascorrere del tempo e del rimborso del capitale. Le attività iscritte in questa categoria sono valutate al costo ammortizzato e sono iscritte alla voce Crediti e altre attività.

2. Attività finanziarie detenute per l'incasso e la vendita (Categoria 2)

Le attività finanziarie rientranti in questa categoria sono detenute con la finalità di incassarne i flussi di cassa o di essere cedute e gli stessi sono rappresentativi del trascorrere del tempo e del rimborso del capitale.

Le attività iscritte in questa categoria sono iscritte patrimonialmente al *fair value*, mentre a conto economico sono iscritte utilizzando il criterio del costo ammortizzato e le variazioni di *fair value* sono iscritte nelle Altre Componenti di Conto Economico Complessivo con rigiro a Conto Economico nel momento della loro dismissione e/o svalutazione.

3. Attività finanziarie detenute per una finalità diversa delle precedenti (Categoria 3)

Le attività finanziarie che non rientrano in una delle due precedenti categorie, appartengono alla Categoria 3. Tali attività finanziarie sono valutate al *fair value* con iscrizione delle variazioni a conto economico e sono iscritte alla voce Attività finanziarie al *fair value*.

Gli investimenti temporanei di liquidità in OICR, quote di fondi comuni di investimento e derivati ed eventuali strumenti i cui flussi di cassa non sono rappresentativi del solo trascorrere del tempo e del rimborso del capitale, sono valutati al *fair value* con contropartita il conto economico.

I crediti commerciali e gli altri crediti sono detenuti fino all'incasso in base alle scadenze contrattuali e da un'analisi delle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali si è concluso che gli stessi rispettano i criteri per la valutazione al costo ammortizzato in accordo con l'IFRS 9.

Impairment delle attività finanziarie

L'IFRS 9 richiede che il Gruppo rilevi le perdite su crediti attese su tutte le voci quali finanziamenti e crediti commerciali derivanti dall'attività di locazione, avendo come riferimento o un periodo di 12 mesi o l'intera durata contrattuale dello strumento. La Capogruppo applica l'approccio semplificato registrando le eventuali perdite attese su tutti i crediti commerciali in base alla loro durata residua contrattuale.

Hedge accounting

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono iscritti a *fair value* con contropartita conto economico. La Capogruppo valuta di volta in volta l'applicazione della c.d. *Hedge Accounting* verificandone la rispondenza ai requisiti di compliance con il principio IFRS 9.

Classificazione

Le operazioni a termine e gli strumenti derivati, ove presenti, sono così classificati:

- strumenti derivati definibili di copertura ai sensi dell'IFRS 9: in tale fattispecie sono incluse le operazioni poste in essere a copertura dell'oscillazione di flussi finanziari (*Cash Flow Hedge* - CFH) su tassi di interesse;
- strumenti derivati non definibili di copertura ai sensi dell'IFRS 9, rispondenti ai requisiti di compliance con le politiche aziendali di gestione del rischio del rischio di credito.

Le passività per strumenti derivati sono classificate tra la quota corrente e la quota non corrente sulla base dei flussi di cassa attesi.

Gerarchia del *fair value* secondo l'IFRS 13

Il Gruppo determina il *fair value* in conformità all'IFRS 13 ogni volta che tale criterio di valorizzazione è richiesto dai principi contabili internazionali.

Il *fair value* rappresenta il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività nell'ambito di una transazione ordinaria posta in essere tra operatori di mercato, alla data di valutazione (c.d. "*exit price*").

Il *fair value* delle attività e delle passività è classificato in una gerarchia del *fair value* che prevede tre diversi livelli, definiti come segue, in base agli input e alle tecniche di valutazione utilizzati per valutare il *fair value*:

- Livello 1: determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati (*unadjusted*) in mercati attivi per identici *assets* o *liabilities*. Rientrano in questa categoria gli strumenti relativi ad investimenti temporanei di liquidità in OICR, fondi comuni di investimento, SICAV e portafogli di fondi comuni di investimento con cui il Gruppo opera tramite gestori su mercati attivi;
- Livello 2: determinazione del *fair value* in base a input diversi da prezzi quotati inclusi nel "Livello 1" ma che sono osservabili direttamente o indirettamente;
- Livello 3: determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui input non sono basati su dati di mercato osservabili (*unobservable inputs*). Al 31 dicembre 2022 rientra in questo livello il *fair value* degli investimenti immobiliari.

Si precisa che la valutazione degli strumenti finanziari può comportare una significativa discrezionalità ancorché si utilizzino, qualora disponibili, prezzi quotati in mercati attivi come migliore stima del *fair value* di tutti gli strumenti derivati.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide includono: valori in cassa, depositi a vista con banche e altri investimenti altamente liquidi a breve termine. Gli scoperti bancari sono riportati tra i finanziamenti nelle passività correnti all'interno del prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria.

Patrimonio netto

Il capitale sociale rappresenta il valore nominale dei versamenti e dei conferimenti operati a tale titolo dagli azionisti. I costi incrementali direttamente attribuibili all'emissione di nuove azioni o opzioni sono riportati in apposita riserva nel patrimonio netto.

Il costo di acquisto delle azioni proprie è iscritto in riduzione del patrimonio netto; gli effetti delle eventuali operazioni successive tra soci su tali azioni sono anch'essi rilevati direttamente a patrimonio netto.

Pagamenti basati su azioni

Nel caso di operazioni con pagamento basato su azioni, regolate con strumenti rappresentativi di capitale del Gruppo, il *fair value* alla data di assegnazione delle opzioni concesse ai dipendenti viene rilevato tra i costi del personale, con un corrispondente aumento del Patrimonio netto nella voce Altre riserve, lungo il periodo durante il quale i dipendenti ottengono il diritto incondizionato agli incentivi.

La stima del *fair value* delle opzioni considera tutte le condizioni di maturazione relative al mercato, in termini di posizionamento relativo rispetto al *Peer Group* (*market condition*). Inoltre, affinché l'importo finale rilevato si basi sul numero di incentivi che effettivamente matureranno, il costo viene rettificato per riflettere sia le condizioni di permanenza in servizio, sia il conseguimento di condizioni c.d. "non di mercato" (*non-market condition*). Con riferimento alle condizioni di non maturazione, le eventuali differenze tra le ipotesi previste alla data di assegnazione e quelle effettive non produrranno alcun impatto in bilancio.

Benefici ai dipendenti

I benefici a dipendenti successivi al rapporto di lavoro (trattamento di fine rapporto) e gli altri benefici a lungo termine sono soggetti a valutazioni di natura attuariale per esprimere il valore attuale del beneficio, erogabile al termine del rapporto di lavoro o successivamente, maturati dai dipendenti alla data della situazione.

Il costo dei benefici previsti ai sensi del piano a benefici definiti è determinato usando il metodo attuariale della proiezione unitaria del credito.

Le rivalutazioni, che comprendono gli utili e le perdite attuariali, le variazioni nell'effetto del massimale delle attività, esclusi gli importi compresi negli interessi netti sulla passività netta per benefici definiti ed il rendimento delle attività a servizio del piano, sono rilevate immediatamente nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria addebitando o accreditando gli utili portati a nuovo attraverso le altre componenti di conto economico complessivo nell'esercizio in cui sono si manifestano.

Le rivalutazioni non sono riclassificate a conto economico negli esercizi successivi.

Il costo relativo alle prestazioni di lavoro passate è rilevato a conto economico alla data più remota tra le seguenti:

- la data in cui si verifica una modifica o la riduzione del piano;
- la data in cui si rilevano i costi di ristrutturazione correlati.

Gli interessi netti sulla passività/attività netta per benefici definiti devono essere determinati moltiplicando la passività/attività netta per il tasso di sconto. Il Gruppo rileva le seguenti variazioni dell'obbligazione netta per benefici definiti nel costo del venduto, nelle spese amministrative e nei costi di vendita e distribuzione nel conto economico (per natura):

- costi per prestazioni di lavoro, comprensivi di costi per prestazioni di lavoro correnti e passate, utili e perdite su riduzioni ed estinzioni non di routine;
- interessi attivi o passivi netti.

Seguendo tale metodologia la passività iscritta risulta essere rappresentativa del valore attuale dell'obbligazione, al netto di ogni eventuale attività a servizio dei piani, rettificato per eventuali perdite o utili attuariali non contabilizzati.

Fondi rischi ed oneri

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando il Gruppo deve far fronte ad un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un'uscita di risorse per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando il Gruppo ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se, e solo se, esso risulta praticamente certo. In tal caso, il costo dell'eventuale accantonamento è presentato nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo.

Se l'effetto del valore del denaro nel tempo è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando la passività viene attualizzata, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

Le attività potenziali non sono rilevate in bilancio e ne viene data informativa quando è probabile che vi sarà un beneficio economico. Tuttavia, se la realizzazione di un ricavo è virtualmente certa, allora l'attività connessa non è un'attività potenziale e la sua rilevazione è appropriata.

Con riferimento al cambiamento climatico non si rilevano, in considerazione del settore di appartenenza, rischi relativi alla necessità di fronteggiare nuovi adempimenti e obblighi normativi. La legislazione introdotta in risposta ai cambiamenti climatici potrebbe dar luogo a nuovi obblighi che prima non esistevano.

Il cambiamento climatico e un eventuale evoluzione normativa potrebbe richiedere di riconsiderare questa ipotesi con la conseguente necessità di rilevare passività precedentemente non iscritte.

Passività finanziarie

I debiti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value* (valore equo) al netto dei costi dell'operazione sostenuti, e successivamente valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. I finanziamenti sono classificati come passività correnti a meno che il Gruppo non abbia un diritto incondizionato di differire il regolamento della passività per almeno 12 mesi dopo la data di riferimento del bilancio. Qualora le previsioni dei flussi di cassa generati da una passività finanziaria siano oggetto di revisione/modifica è necessario riflettere il cambiamento di tale modifica ricalcolando il costo ammortizzato della stessa ed imputando eventuali differenze a conto economico.

Le passività finanziarie del Gruppo comprendono debiti commerciali e altri debiti, finanziamenti, inclusi strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati.

L'indebitamento finanziario del Gruppo è principalmente rappresentato da finanziamenti verso CPI PG, società che esercita attività di direzione e coordinamento, ed è ragionevolmente prevedibile che l'esposizione finanziaria rimanga, anche nei prossimi esercizi, verso quest'ultima; pertanto, allo stato attuale, non si prevedono finanziamenti che possano contenere clausole che collegano i flussi di cassa contrattuali al raggiungimento di obiettivi legati al clima o che possano influenzare il modo in cui il prestito viene classificato e misurato.

Eliminazione attività e passività finanziarie

Le attività finanziarie sono eliminate dallo stato patrimoniale quando è estinto il diritto a ricevere i flussi di cassa e sono trasferiti in modo sostanziale tutti i rischi e i benefici connessi alla detenzione dell'attività (cd. *Derecognition*) o nel caso in cui la posta è considerata definitivamente irrecuperabile dopo che tutte le necessarie procedure di recupero sono state completate.

Le passività finanziarie sono rimosse dallo stato patrimoniale quando la specifica obbligazione contrattuale è estinta. Si configura come un'estinzione anche la modifica dei termini contrattuali esistenti, qualora le nuove condizioni abbiano mutato significativamente le pattuizioni originarie e comunque quando il valore attuale dei flussi di cassa che si genereranno dagli accordi rivisti si discostino di oltre il 10% dal valore dei flussi di cassa attualizzati della passività originaria.

Le attività e le passività finanziarie sono compensate nello stato patrimoniale quando si ha il diritto legale alla compensazione, correntemente esercitabile, e si ha l'intenzione di regolare il rapporto su base netta (ovvero di realizzare l'attività e contemporaneamente estinguere la passività).

Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dal Gruppo e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile, indipendentemente dalla data di incasso. I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o da ricevere, tenuto conto dei termini di pagamento contrattualmente definiti ed escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita.

Di seguito si riportano i criteri di rilevazione dei ricavi distinti per le fattispecie di ricavi del Gruppo:

- ricavi da locazione: sono i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili iscritti tra gli investimenti immobiliari ai sensi dello IAS 40 e sono contabilizzati in modo lineare come previsto dall'IFRS 16 (paragrafo 81), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere;
- ricavi di vendita di immobili: i ricavi per vendita di immobili sono rilevati a conto economico al netto dei costi di vendita al momento del trasferimento all'acquirente di tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile.

I contributi erogati ai clienti, cd. *capex contribution*, per lavori di riqualificazione degli immobili sono portati a riduzione dei canoni futuri lungo la durata del contratto.

Costi

I costi e gli altri oneri operativi sono rilevati come componenti del risultato d'esercizio nel momento in cui sono sostenuti sulla base del servizio reso e quando non hanno requisiti per la contabilizzazione come attività nello stato patrimoniale.

Proventi e Oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari vengono contabilizzati sulla base del criterio della competenza temporale, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli Azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde con la data dell'Assemblea dei Soci che delibera la loro distribuzione.

Imposte correnti

Le imposte correnti sul reddito sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile. Il debito per imposte correnti viene contabilizzato nello stato patrimoniale al netto di eventuali acconti di imposta pagati.

I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali sulla base delle aliquote nominali d'imposta in vigore alla data di bilancio ad esclusione di quelle imputabili direttamente al patrimonio netto, in quanto relative a rettifiche di attività e passività di bilancio imputate direttamente al patrimonio stesso. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

La Capogruppo in quanto SIIQ è soggetta ad uno speciale regime di tassazione, ai sensi del quale, tra l'altro, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente dall'imposta sul reddito delle società (IRES) e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) e la parte di utile civilistico a esso corrispondente è assoggettato a imposizione in capo agli azionisti in sede di distribuzione dello stesso sotto forma di dividendi. Le imposte sono quindi calcolate sul reddito prodotto dalla gestione non esente.

Imposte differite

In merito alla gestione non esente, le imposte anticipate e differite sono rilevate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività. Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le attività per imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro, anche tenuto conto del regime speciale previsto per le SIIQ, a fronte del quale possano essere recuperate. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte. Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei.

Utile/perdita per azione

L'utile/perdita per azione è dato dal rapporto fra risultato dell'esercizio e la media ponderata del numero di azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio, con l'esclusione delle azioni proprie in portafoglio. L'utile per azioni diluito è calcolato rettificando la media ponderata del numero di azioni ordinarie in circolazione assumendo la conversione di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetto diluitivo e tenendo conto, nel calcolo del numero di azioni in circolazione, del potenziale effetto diluitivo derivante dalle opzioni assegnate ai beneficiari dei piani di *stock option*.

Uso di stime e assunzioni

La redazione della relazione finanziaria annuale comporta per il Gruppo la necessità di effettuare stime e assunzioni che potrebbero influenzare i valori contabili di alcune attività e passività, costi e ricavi, così come l'informativa relativa ad attività/passività potenziali alla data di riferimento.

La stesura del bilancio e delle note esplicative ha richiesto l'utilizzo di stime e assunzioni nella determinazione di alcune attività e passività. I risultati a posteriori che deriveranno dal verificarsi degli eventi potrebbero pertanto differire da tali stime. Le stime e le assunzioni considerate sono riviste su base continua e gli effetti di eventuali variazioni sono iscritti immediatamente in bilancio.

Le stime sono utilizzate per la determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari e degli strumenti finanziari derivati. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili e per la maggior parte di tali valutazioni si è fatto ricorso al supporto di esperti indipendenti e consulenti.

La valutazione degli immobili viene effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando apposite valutazioni redatte da esperti indipendenti e di riconosciuta professionalità e onorabilità.

Gli incarichi per le valutazioni immobiliari sono infatti conferiti soltanto ad esperti che si obbligano ad operare con indipendenza, integrità ed obiettività.

Il Consiglio di Amministrazione di NEXT RE SIIQ S.p.A. del 22 giugno 2022, in ottemperanza alla procedura "Esperti Indipendenti" della Capogruppo, ha affidato alla società Colliers Valuation Italy S.r.l. l'incarico triennale di esperto indipendente per la valutazione semestrale del patrimonio del Gruppo per un corrispettivo pari a 10.000 Euro per la prima valutazione al 30 giugno 2022 e di 6.000 Euro per ciascuna delle successive valutazioni a perimetro costante.

La Capogruppo, oltre a seguire le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie *best practices* di settore, si è dotata di una specifica procedura aziendale che, sulla base della normativa vigente in materia, definisce, *inter alia*, le regole di selezione e nomina degli esperti indipendenti, prevedendo che possano essere nominati solo quei soggetti che rispondono a predefiniti requisiti di professionalità, indipendenza ed onorabilità.

Le valutazioni da parte dell'Esperto Indipendente sono eseguite per singolo immobile adottando criteri di valutazione compatibili con le previsioni dell'IFRS 13 e di seguito illustrati:

- Metodo Comparativo (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti e/o locati o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- Metodo Reddittuale: prende in considerazione due diversi approcci metodologici.
 - ✓ Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalle proprietà;
 - ✓ Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, *Discounted Cash-Flow*), basato:
 - a) Sulla determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà;
 - b) Sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
 - c) Sull'attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile o combinati l'uno con l'altro, in funzione delle specificità dello stesso. Le valutazioni sono effettuate nel presupposto del massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) degli immobili valutati, ciò considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle proprietà stesse il massimo valore. Il massimo e migliore utilizzo viene determinato sulla base di considerazioni specifiche in funzione delle caratteristiche tipologiche/localizzazione/urbanistiche dell'immobile valutato e del mercato immobiliare di riferimento.

Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

- o del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
- o della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
- o della vita economica residua dell'immobile.

Le modalità operative di valutazione periodica degli immobili sono regolate da una apposita procedura interna che disciplina tutte le attività del processo: dalla selezione e nomina dei periti, alla documentazione che viene trasmessa agli stessi, ai metodi di valutazione, al sopralluogo degli immobili oggetto di valutazione, alle regole operative e di coordinamento con i periti, al monitoraggio dell'intero processo.

Tra le informazioni ed i dati utilizzati ai fini delle valutazioni si possono comprendere, tra le altre:

- o informazioni fornite ai periti dalla Capogruppo, quali i canoni di locazione correnti, i termini e le condizioni dei contratti di locazione in essere, le imposte sulla proprietà, i costi connessi alla gestione degli immobili, inclusi eventuali costi incrementativi (*capital expenditure*) previsti;
- o assunzioni fatte direttamente dai periti (tipicamente legati al mercato di riferimento, quali il tasso di attualizzazione, il *capitalization rate*, la curva di inflazione, ecc.). La definizione di tali elementi valutativi si fonda sul loro giudizio professionale, considerata un'attenta osservazione del mercato di riferimento.

Le informazioni trasmesse ai periti, le assunzioni e i modelli di valutazione da questi utilizzati sono riviste dalle Direzioni competenti, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica.

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al *fair value* ai cambiamenti che intervengono nei principali input non osservabili, si rileva che si avrebbero riduzioni di *fair value* nelle seguenti ipotesi:

- o decrementi nei livelli dei canoni di locazione attuali e/o nella stima dei canoni annui per sqm;
- o un incremento dei tassi di attualizzazione (*discount rate*) e/o dei tassi di capitalizzazione (*capitalization rate*);
- o l'emersione di spese incrementative sugli immobili non previste;
- o per gli immobili sui quali sono previste future spese incrementative (*capex*), un aumento nella stima di tali spese, e/o un allungamento del *timing* delle stesse;
- o problemi legati alla riscossione dei canoni dagli attuali *tenant*.

Variazioni opposte dei suddetti fenomeni comporterebbero, invece, un aumento del *fair value*.

Il *fair value* degli strumenti finanziari è determinato sulla base di prezzi direttamente osservabili sul mercato, ove disponibili, o, per gli strumenti finanziari a ristretta circolazione, utilizzando specifiche tecniche di valutazione (principalmente basate sul *present value*) che massimizzano input osservabili sul mercato.

Nelle rare circostanze ove ciò non fosse possibile, gli input sono stimati, anche con il supporto metodologico di *advisor* esterni, tenendo conto delle caratteristiche degli strumenti oggetto di valutazione. Variazioni nelle assunzioni effettuate nella stima dei dati di input potrebbero avere effetti sul *fair value* rilevato in bilancio per tali strumenti.

In considerazione del settore di appartenenza, è stimato che il rischio climatico non avrà un impatto significativo sull'utilizzo dei principi contabili e sull'utilizzo di stime e assunzioni. Inoltre, allo stato attuale si

ritiene che il cambiamento climatico non possa determinare una rettifica materiale entro l'esercizio successivo.

Informativa per settori

Il *Management* considera il Gruppo come un solo segmento. La Capogruppo gestisce attualmente un portafoglio composto da immobili a destinazione direzionale e commerciale di varie dimensioni ma il processo di gestione unitamente ai rischi sostenuti rimane lo stesso per tutti i tipi di immobili. In aggiunta, le informazioni riviste dal Consiglio di Amministrazione mostrano solamente i valori del portafoglio immobiliare distinti per immobile e tra destinazione d'uso direzionale e destinazione d'uso commerciale mentre i valori economici sono analizzati per immobile. Considerando la struttura di *reporting* utilizzata, il processo di allocazione delle risorse e l'attività del Gruppo, il *Management* identifica quindi un solo segmento (i.e. NEXT RE).

Note di commento ai prospetti contabili
ATTIVO
Nota 1. Investimenti immobiliari

	31/12/2022	31/12/2021
Investimenti immobiliari	135.943	138.300
Investimenti immobiliari	135.943	138.300

Di seguito si riportano le variazioni intervenute nell'esercizio con riferimento alla voce Investimenti immobiliari.

	Fabbricati
Valore netto contabile al 31/12/2021	138.300
Incrementi	851
Decrementi	(6.100)
Rivalutazioni (svalutazioni)	2.892
Valore netto contabile al 31/12/2022	135.943

Il Portafoglio immobiliare direttamente detenuto dal Gruppo NEXT RE ha fatto registrare al 31 dicembre 2022 una valutazione complessiva di 135.943 migliaia di Euro.

La tabella sotto riportata descrive la movimentazione dei valori di ciascun immobile avvenuta nel corso dell'esercizio 2022.

Immobile	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Valore contabile prima dell'adeguamento	Valore di mercato	Adeguamento al valore di mercato	31/12/2022
Milano, Via Spadari	57.900	813	0	58.713	61.450	2.737	61.450
Milan, Via Cuneo	25.550	0	0	25.550	25.850	300	25.850
Milano, C.S. Gottardo	15.600	0	0	15.600	15.900	300	15.900
Roma, Via Zara	12.950	8	0	12.958	13.193	235	13.193
Roma, Via Vinicio Cortese	5.150	0	0	5.150	4.850	(300)	4.850
Bari, V. Dioguardi	15.050	30	0	15.080	14.700	(380)	14.700
Verona, Via Unità d'Italia	6.100	0	(6.100)	0	0	0	0
	138.300	851	(6.100)	133.051	135.943	2.892	135.943

Il valore della voce Investimenti immobiliari è pari a 135.943 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022. La voce si decrementa per l'effetto combinato della vendita dell'asset di Verona avvenuta in data 28 dicembre 2022 (valore al 31 dicembre 2021 pari a 6.100 migliaia di Euro) e per l'adeguamento al *fair value* del portafoglio immobiliare complessivamente positivo per 2.892 migliaia di Euro. Il valore dell'asset di Milano, Via Spadari si incrementa inoltre a seguito della capitalizzazione dei costi per lavori di ristrutturazione e valorizzazione del terzo piano ad uso uffici e per i lavori condominiali straordinari per rifacimento della facciata per complessivi 813 migliaia di Euro. Si rammenta che il valore della porzione ad uso strumentale dell'asset sito in Roma, Via Zara – valutata dall'esperto indipendente per 1.909 migliaia di Euro - è iscritta alla voce Altre immobilizzazioni materiali per 1.780 migliaia di Euro al netto del relativo fondo ammortamento.

Con riferimento ai suddetti lavori condominiali straordinari dell'immobile di Milano, Via Spadari, i costi deliberati in capo al Gruppo ammontano a circa 686 migliaia di Euro di cui 530 di competenza dell'esercizio successivo.

La voce rivalutazioni (svalutazioni) si riferisce alle rettifiche effettuate nel periodo al valore degli immobili per adeguarli al relativo valore equo, conformemente a quanto previsto dai principi contabili di riferimento. In particolare, come si evince dalla tabella sopra riportata gli investimenti immobiliari hanno subito svalutazioni per 680 migliaia di Euro e rivalutazioni per 3.572 migliaia di Euro, con un impatto netto positivo pari a 2.892 migliaia di Euro.

L'adeguamento al *fair value* recepisce il risultato delle perizie sul valore di mercato degli immobili redatte dall'esperto indipendente, in osservanza degli standard "RICS Valuation - Professional Standards", che inglobano gli IVS (International Valuation Standards), e in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni dei *regulator*.

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita disclosure della gerarchia del *fair value*.

La gerarchia del *fair value*, classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *fair value*. In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1, osservabili, direttamente o indirettamente, per l'attività o la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività;
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o la passività.

Il portafoglio immobiliare della Capogruppo è stato valutato secondo modelli di determinazione del *fair value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Nella tabella seguente è riportato il portafoglio immobiliare del Gruppo NEXT RE, distinto per tipologia di natura giuridica degli immobili, valutato al *fair value* al 31 dicembre 2022:

Immobile	Natura giuridica	Criteri di contabilizzazione	Data ultima perizia	Input significativi non osservabili sul mercato (level 3) Euro/000
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	61.450
Milan, Via Cuneo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	25.850
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	15.900
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	13.193
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	4.850
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	IAS 40, fair value	31/12/2022	14.700
				135.943

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi dal Gruppo sono il tasso di attualizzazione e il tasso di *Gross Cap* e l'ERV (Canoni annuali per metro quadro) in quanto una loro variazione influisce significativamente sul valore del *fair value*. Il tasso di inflazione è stato assunto pari al 2%.

Nella tabella seguente si riportano gli input non osservabili utilizzati per ciascun asset al 31 dicembre 2022:

Immobile	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Tasso di Gross cap	ERV €/mq/a
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,16% per porzione retail e 5,31% per porzione office	3,85% per porzione retail e 4,51% per porzione office	1.050 per porzione retail e 440 porzione office
Milan, Via Cuneo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,91%	5,09%	400
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,67%	5,18%	350
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,22%	5,32%	300
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	7,75%	7,12%	155
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Reddittuale (DCF)	6,35%	6,38%	100

Nella tabella seguente si riportano gli input non osservabili utilizzati per ciascun asset al 31 dicembre 2021:

Immobile	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Tasso di Gross cap	ERV €/mq/a
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,2% per porzione retail e 4,6% per porzione office	4,05% per porzione retail e 4,30% per porzione office	1.400 per porzione retail e 420 porzione office
Milan, Via Cuneo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,80%	4,90%	400
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6%	5,40%	345
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,70%	5,60%	276
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,69%	7,60%	190
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Reddittuale (DCF)	6,00%	7,40%	110

A conferma della solidità del processo valutativo è stata effettuata, con il supporto dell'esperto indipendente, un'analisi di sensitività del valore del portafoglio immobiliare in relazione alla variazione dell'ERV e del tasso di *Gross Cap*. In particolare, è stata determinata l'oscillazione del valore del portafoglio immobiliare del Gruppo facendo variare del +/- 5% l'ERV dei singoli immobili e di +/- 0.25 bps il tasso di *Gross Cap*. L'oscillazione registrata è ricompresa in un *range* del +/- 6% del valore del portafoglio immobiliare.

Di seguito viene rappresentato, infine, il valore portafoglio immobiliare del Gruppo, il debito residuo relativo ai finanziamenti in essere riferiti agli asset, il *Net Asset Value* (indicato su base volontaria e calcolato come rapporto tra il debito residuo nominale dei finanziamenti e il *fair value* degli asset), e l'indicatore *Loan to value* immobiliare calcolato come rapporto tra il debito residuo dei finanziamenti riferiti agli asset e i relativi *fair value* alla data del 31 dicembre 2022.

Immobile	Natura giuridica	Controparte finanziatrice	Valori al 31 dicembre 2022	Debito residuo al 31 dicembre 2022*	Net Asset Value Euro	Loan to Value	Scadenza	Durata (anni)
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	61.450	22.687	38.763	37%	27/01/2026	3,1
Milan, Via Cuneo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	25.850	14.481	11.369	56%	27/01/2026	3,1
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	15.900	10.861	5.039	68%	27/01/2026	3,1
Roma, Via Zara**	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	15.100	6.577	8.523	44%	27/01/2026	3,1
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Intesa San Paolo	4.850	906	3.469	28%	05/12/2025	2,9
		Intesa San Paolo		475			01/07/2025	2,5
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Unicredit Leasing	14.700	4.810	9.890	33%	10/01/2024	1,0
			137.850	60.797	77.053	44%		

* valori nominali del debito

** include il valore della porzione di Via Zara 28 destinata alla sede legale e operativa della Capogruppo

Si precisa che le scadenze dei debiti sopra esposte incorporano le estensioni delle stesse a seguito della moratoria di cui all'articolo 56 del decreto legge 17 marzo 2021, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2021, n. 27 a seguito della proroga – ai sensi dell'articolo 1, comma 248, della legge del 30 dicembre 2021, n. 178 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023) – del termine di sospensione dei pagamenti.

Nota 2. Altre immobilizzazioni materiali

	31/12/2022	31/12/2021
Fabbricato strumentale	1.780	1.838
Mobili e arredi Hotel di Verona	0	280
Altri beni	34	59
Altre immobilizzazioni materiali	1.814	2.177

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Fabbricato strumentale	Altri beni	Mobili e arredi Hotel di Verona	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2022	1.838	59	280	2.177
Incrementi	0	0	0	0
Decrementi	0	0	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	(58)	(25)	(280)	(363)
Saldo finale al 31/12/2022	1.780	34	0	1.814
Costo storico	1.909	80	544	2.533
Fondo ammortamento	(129)	(16)	(156)	(301)
Svalutazione mobili e arredi	0	(30)	(388)	(418)
Valore netto contabile	1.780	34	0	1.814

Il saldo della voce al 31 dicembre 2022 è pari a 1.814 migliaia di Euro. La voce include principalmente il valore, al netto del relativo fondo ammortamento, della porzione strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara 28 (sede della Capogruppo) per 1.780 migliaia di Euro. La riduzione significativa rispetto al 31 dicembre 2021 di 363

migliaia di Euro è principalmente riconducibile all'azzeramento del valore dei mobili e arredi dell'asset di Verona iscritti al 31 dicembre 2021 per 280 migliaia di Euro.

Il Gruppo non ha impegni per l'acquisto di nuove immobilizzazioni.

Nota 3. Diritti d'uso

	31/12/2022	31/12/2021
Diritti d'uso	74	8
Diritti d'uso	74	8

Diritti d'uso	
Valore netto contabile al 01/01/2022	8
Incrementi	79
Decrementi	0
Ammortamenti e svalutazioni	(13)
Valore netto contabile al 31/12/2022	74

La voce al 31 dicembre 2022 accoglie il valore dei diritti d'uso con riferimento ai contratti di leasing relativi a tre auto aziendali stipulati nell'esercizio; il valore al 31 dicembre 2021 faceva riferimento a un contratto di lease chiuso nel corso dell'esercizio.

Nota 4. Attività immateriali

La voce include prevalentemente l'attività a vita utile definita relativa ai costi sostenuti in relazione al progetto di implementazione dei sistemi contabile e gestionale Business Central e RefTree che sono entrati in esercizio all'inizio del secondo semestre 2020. La variazione fa riferimento alla rilevazione della quota di ammortamento per l'esercizio.

Nota 5. Attività per imposte anticipate

La voce include le attività per imposte anticipate per 190 migliaia di Euro maturate nel triennio 2018- 2021 e che saranno recuperate negli esercizi successivi a fronte di risultati imponibili della gestione non esente del Gruppo. In particolare, fatta salva la prevalenza della gestione esente imposta dal regime SIIQ, si ritiene che la gestione imponibile contribuirà all'utilizzo delle attività per imposte anticipate negli esercizi successivi.

Nota 6. Altre attività non correnti

La tabella seguente riepiloga la situazione delle Altre attività non correnti al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

	31/12/2022	31/12/2021
Capex contribution Milano, Via Spadari	489	611
Capex contribution Milano, Via Cuneo	371	464
Concessioni Covid Milano, Via Spadari	499	471
Concessioni Covid Milano, Via Cuneo	274	343
Linearizzazione canoni	803	332
Altre attività non correnti	2.436	2.221

La voce al 31 dicembre 2022 è pari a 2.436 migliaia di Euro e si riferisce principalmente:

- o alla quota a lungo termine del *capex contribution* erogato al cliente OVS nel 2018 per l'immobile di Milano, Via Spadari per 489 migliaia di Euro e nel secondo semestre 2021 per l'immobile di Milano, Via Cuneo per 371 migliaia di Euro; tali contributi erogati al conduttore per lavori di riqualificazione degli immobili sono portati a riduzione dei canoni futuri lungo la durata del contratto.
- o alle quote relative alle riduzioni temporanee di canone concesse al conduttore OVS per 773 migliaia di Euro, con riferimento ai contratti di locazione degli asset di Milano Via Cuneo e Via Spadari, che verranno rilevate a conto economico negli esercizi oltre il successivo a riduzione dei ricavi da locazione;
- o agli effetti derivanti dalla linearizzazione dei canoni di locazione per 803 migliaia di Euro che si riverseranno nel conto economico negli esercizi oltre il successivo.

Nota 7. Attività finanziarie al *fair value*

	31/12/2022	31/12/2021
Obbligazione HTBF Comparto Euro	0	2.381
Altri investimenti finanziari	544	997
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	544	3.378

La voce accoglie le attività finanziarie valutate al *fair value* con contropartita il conto economico; la contropartita economica dell'adeguamento al *fair value* è inclusa nella voce 23. Adeguamento al *fair value* delle attività finanziarie.

	Obbligazioni	OICR	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2022	2.381	997	3.378
Incrementi	0	500	500
Decrementi	(2.381)	(900)	(3.281)
Riclassifiche	0	0	0
Adeguamento al <i>fair value</i>	0	(53)	(53)
Valore netto contabile al 31/12/2022	0	544	544

La voce Attività finanziarie al *fair value* si decrementa per 2.834 migliaia di Euro di cui i) 2.381 migliaia di Euro relativi alla dismissione del titolo HTBF, come di seguito meglio illustrato, ii) 400 migliaia di Euro relativi al disinvestimento in quote di fondi comuni di investimento e iii) 53 migliaia di Euro negativi relativi alla valutazione al *fair value* alla data del 31 dicembre 2022 degli altri investimenti finanziari di liquidità sulla base dei prezzi di mercato alla data di bilancio.

In data 28 giugno 2022 la Società ha siglato un accordo transattivo avente ad oggetto, inter alia, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo HTBF, sottoscritti dalla Capogruppo Next RE per una tranche pari a nominali Euro 6.000.000 nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond per un corrispettivo complessivo pari a 2.850 migliaia di Euro. L'accordo in oggetto ha fatto rilevare nel conto economico del Gruppo un provento netto pari a 469 migliaia di Euro iscritto alla voce 21. Altri ricavi e proventi.

La voce Attività finanziarie al *fair value* include altresì il valore al 31 dicembre 2022 degli investimenti delle temporanee eccedenze di liquidità in quote di fondi comuni di investimento (fondi di OICR, quote di OICR o portafogli di quote di OICR) gestiti da primari gestori patrimoniali qualificati. Le suddette attività finanziarie sono state valutate sulla base del prezzo di mercato al 31 dicembre 2022 pari a 544 migliaia di Euro.

Nota 8. Crediti e altre attività correnti

La voce include attività finanziarie valutate al costo ammortizzato composte da crediti commerciali, crediti tributari e altri crediti come di seguito meglio dettagliato.

	31/12/2022	31/12/2021
Crediti verso conduttori	319	655
Fondo svalutazione crediti	(251)	(251)
Crediti verso clienti netti	68	404
Crediti tributari	309	807
Ratei e risconti attivi	265	81
Concessioni ai clienti COVID-19	224	163
Capex contribution – quota corrente	215	215
Depositi cauzionali	1	1
Altri crediti	20	25
Totale	1.102	1.696

Crediti verso Clienti netti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 68 migliaia di Euro (404 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e sono composti principalmente da:

- crediti verso i conduttori degli immobili di proprietà per 68 migliaia di Euro; l'ammontare include crediti per fatture e note di credito da emettere per 44 migliaia di Euro;
- crediti completamente svalutati per 251 migliaia di Euro.

Con riferimento al fondo a copertura perdite si riporta di seguito la movimentazione del periodo.

Fondo svalutazione Crediti	
Saldo al 01/01/2022	(251)
Accantonamenti	0
Rilascio	0
Utilizzo	0
Saldo al 31/12/2022	(251)

Il fondo svalutazione crediti non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

La Capogruppo prevede ragionevolmente che i crediti non svalutati saranno incassati entro dodici mesi, in quanto ad oggi non sussistono perdite previste per inesigibilità o altre cause di non realizzo dei crediti verso locatari. Alla data della presente relazione i crediti commerciali fatturati alla data del 31 dicembre 2022 risultano totalmente incassati.

Crediti tributari

	31/12/2022	31/12/2021
Crediti verso Erario per IVA	290	754
Crediti verso Erario per imposte	4	38
Altri crediti tributari	15	15
Crediti tributari correnti	309	807

I crediti tributari presentano un saldo pari a 309 migliaia di Euro (807 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e sono composti principalmente da:

- credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di dicembre 2022 per 290 migliaia di Euro (754 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021). Il credito al 31 dicembre 2021 è stato utilizzato in compensazione, nel corso dell'esercizio, a fronte di pagamenti dovuti per ritenute d'acconto su lavoro dipendente, autonomo e IMU;
- crediti IRES per 4 migliaia di Euro;
- crediti tributari verso altri per 15 migliaia di Euro.

Ratei e risconti attivi

La voce Ratei e risconti attivi pari a 265 migliaia di Euro (81 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) afferisce principalmente al risconto di costi di competenza dell'esercizio successivo tra i quali canoni di leasing per 180 migliaia di Euro e assicurazioni per 50 migliaia di Euro.

Costi differiti per concessioni ai clienti COVID-19

La voce fa riferimento alle riduzioni temporanee concesse al cliente OVS con riferimento ai canoni di locazione oggetto di specifici accordi siglati nel mese di luglio 2020, nel mese di marzo 2021, nel mese di agosto 2021 e nel mese di maggio 2022. Le suddette riduzioni temporanee di canoni saranno imputate nel conto economico, a riduzione dei ricavi di locazione, nell'esercizio 2023; la quota che sarà invece imputata negli esercizi successivi è iscritta alla voce Crediti e altre attività non correnti.

Capex contribution - quota corrente

La voce fa riferimento alla quota entro l'esercizio successivo del *capex contribution* erogato nel 2018 al cliente OVS per l'immobile di Milano, Via Spadari e per l'immobile di Milano, Via Cuneo erogato nel secondo semestre 2021. Tale importo fa riferimento alla quota che verrà portata a riduzione dei ricavi da locazione nel corso dei successivi 12 mesi.

Nota 9. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31/12/2022	31/12/2021
Depositi bancari	15.059	3.846
<i>Time deposit</i>	0	3.000
Conti correnti vincolati	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale	15.059	6.846

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti ammontano complessivamente a 15.059 migliaia di Euro (6.846 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e sono rappresentate da depositi bancari. La variazione significativa è riconducibile principalmente all'incasso del corrispettivo riveniente dalla vendita dell'asset a destinazione d'uso alberghiera sito in Verona per 7.400 migliaia di Euro e del corrispettivo riveniente dall'accordo transattivo avente ad oggetto, inter alia, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Fondo HTBF- € nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi ai suddetti titoli obbligazionari.

I *time deposit* in essere al 31 dicembre 2021 pari a 3.000 migliaia di Euro sono stati estinti nel corso dell'esercizio.

PATRIMONIO NETTO

Nota 10. Patrimonio Netto

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 63.265 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 ed è costituito da n. 11.013.054 azioni ordinarie quotate, prive di valore nominale, e da n.11.012.055 azioni di categoria B, prive del diritto di intervento e di voto nell'assemblea ordinaria della Capogruppo e attributive di un diritto di partecipazione agli utili limitato, e non ammesse alla negoziazione su EURONEXT Milan. Quest'ultima detiene 38.205 azioni proprie.

La riserva legale e la riserva da *fair value* si incrementano rispettivamente per 21.336,81 migliaia di Euro e per 405.969,44 migliaia di Euro a seguito della destinazione dell'utile di competenza della Capogruppo come da delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2022.

La voce Altre componenti di conto economico complessivo è positiva ed ammonta a 42 migliaia di Euro e recepisce gli effetti della valutazione attuariale del trattamento di fine rapporto dei dipendenti della Capogruppo ai sensi dello IAS 19.

La voce Riserva per pagamenti basati su azioni, al 31 dicembre 2022, risulta pari a zero; per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo Piani di incentivazione.

PASSIVO

Nota 11. Benefici per i dipendenti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei benefici per i dipendenti al 31 dicembre 2022. La voce include il valore, calcolato ai sensi dello IAS 19, delle indennità di fine rapporto rimaste in azienda e maturate al 31 dicembre 2022.

	31/12/2022	31/12/2021
Benefici per i dipendenti	66	189
Totale Benefici per i dipendenti	66	189

Di seguito si riporta la movimentazione della voce.

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo iniziale al 01/01/2022	189	249
Utili/Perdite attuariali	(66)	7
Utilizzo	(125)	(159)
Accantonamenti	65	93
Oneri finanziari IAS 19	3	(1)
Saldo finale al 31/12/2022	66	189

Il saldo finale, pari a 66 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 (189 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021), riflette il valore attuale dell'impegno della Capogruppo nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto, calcolato sulla base delle vigenti previsioni legislative e dei contratti collettivi di lavoro e delle sottostanti dinamiche attuariali.

L'utilizzo nell'esercizio fa riferimento alla liquidazione del trattamento di fine rapporto ai dipendenti cessati per 5 migliaia di Euro, all'anticipo concesso a taluni dipendenti a seguito di specifica richiesta per 91 migliaia di Euro e al trasferimento a fondi di previdenza per 29 migliaia di Euro.

Il *service cost* è classificato a conto economico per 65 migliaia di Euro (93 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) tra i costi del personale, per 3 migliaia di Euro (1 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) a *interest cost* classificato tra gli oneri finanziari e per 7 migliaia di Euro (7 migliaia di Euro di perdita al 31 dicembre 2021) a utile attuariale classificato nel conto economico complessivo come previsto dallo IAS 19.

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

IPOTESI DEMOGRAFICHE	PERSONALE DIPENDENTE	IPOTESI FINANZIARIE	31/12/2022
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48	Tasso annuo di attualizzazione	3,77%
Probabilità di invalidità	Tavole INPS distinte per età e sesso	Tasso annuo di inflazione	2,30%
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	Tasso annuo incremento TFR	3,23%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	3%	Tasso annuo di incremento salariale	3%
Probabilità di dimissioni	5%		

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

In particolare, occorre notare come:

- il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate AA con *duration* 10+ rilevato alla data della valutazione;
- il tasso annuo di incremento del TFR come previsto dall'art. 2120 del Codice civile è pari al 75% dell'inflazione più 1,5 punti percentuali;
- Il tasso annuo di incremento salariale applicato esclusivamente per le Società con in media meno di 50 dipendenti nel corso del 2006 è stato determinato pari al 3%.

Alla data del 31 dicembre 2022 l'organico del Gruppo è composto da n. 7 unità. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	31/12/2022	31/12/2021
Dirigenti	4	4
Quadri	1	1
Impiegati	2	2
Totale	7	7

Divisione per media del periodo	31/12/2022	31/12/2021
Dirigenti	4	3
Quadri	1	2
Impiegati	2	3
Totale	7	8

Nota 12. Fondi rischi

La voce Fondi rischi, pari a 74 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 (0 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) riflette la valorizzazione di passività probabili correlate ad alcune posizioni in corso di definizione alla data di bilancio per cui è stato possibile effettuare una stima attendibile della corrispondente obbligazione attesa ancorché non sia sempre possibile prevedere il *timing* degli eventuali esborsi monetari ad esse correlati. La posizione più significativa, pari a 55 migliaia di Euro, fa riferimento alla definizione transattiva relativa a pretese avanzate per compensi professionali maturati nell'ambito di incarichi di custode giudiziario e Consulente Tecnico d'Ufficio in relazione a procedimenti chiusi in corso d'anno.

Nota 13. Debiti verso banche e altri finanziatori

	31/12/2022	31/12/2021
Non correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	62.525	61.890
Debiti verso altri finanziatori	4.138	4.810
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	66.663	66.700
Correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	822	810
Debiti verso altri finanziatori	747	362
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.569	1.172
Totale	68.232	67.872

Di seguito si riporta una tabella di sintesi delle condizioni dei principali mutui ipotecari e dei finanziamenti bancari in essere alla data di bilancio.

Istituto	Importo Originario	Debito residuo al 31/12/2022 Valori Nominali	Debito residuo al 31/12/2022 Valori di Bilancio al Costo Ammortizzato	Di cui entro l'esercizio successivo	Di cui oltre l'esercizio successivo	Garanzie	Ulteriori garanzie e Clausole
CPI PG	54.606	54.606	56.973	0	56.974		
CPI PG	3.366	3.366	3.487	0	3.487		
Banca Centro Lazio	2.000	1.529	1.491	368	1.122		
Intesa San Paolo S.p.A.	3.900	906	915	295	620	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
Intesa San Paolo S.p.A.	2.100	475	481	159	322	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
	65.972	60.882	63.347	822	62.525		

La voce Debiti verso banche e altri finanziatori tiene conto delle dilazioni accordate dagli istituti di credito che sono state riflesse nel costo ammortizzato dei debiti, ove applicabile, e nella classificazione degli stessi come correnti e non correnti.

La voce Debiti verso altri finanziatori fa principalmente riferimento per complessivi 4.885 migliaia di Euro (747 migliaia di Euro la quota corrente) al debito verso Unicredit Leasing per il contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, viale Saverio Dioguardi (al 31 dicembre 2021 4.810 migliaia di Euro di cui 731 migliaia di Euro entro l'esercizio successivo) e ai contratti di *lease* per autovetture aziendali.

Si riportano di seguito, ai sensi dello IAS 7 "Rendiconto finanziario", le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento. La tabella consente di riconciliare i flussi monetari esposti nel Rendiconto finanziario con il totale delle variazioni registrate nel periodo dalle poste patrimoniali che concorrono al Totale Indebitamento finanziario.

	31/12/2021	Flusso monetario	Flussi non monetari		
			Variazioni di fair value	Altri movimenti	31/12/2022
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	66.700	0	0	(37)	66.663
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.172	(1.201)	0	1.598	1.569
Passività nette derivanti dall'attività di finanziamento	67.872	(1.201)	0	1.561	68.232
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(6.846)	(8.213)	0	0	(15.059)
Totale indebitamento finanziario	61.026	(9.414)	0	1.561	53.173

Di seguito si riporta, ai sensi dell'IFRS 7, l'analisi delle scadenze per le passività finanziarie:

Passività	Valore contabile	entro 1 anno	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori	68.232	1.569	4.949	61.714	-

Per l'informativa sull'indebitamento finanziario secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con la Raccomandazione ESMA n. 32-382-1138 del 2021 si rimanda al paragrafo *Analisi andamento patrimoniale e Indebitamento finanziario* incluso nella Relazione sulla gestione.

Nota 14. Debiti commerciali e altri debiti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 31 dicembre 2022.

	31/12/2022	31/12/2021
Non Correnti		
Debiti tributari	27	165
Totale Debiti commerciali e altri debiti non correnti	27	165
Correnti		
Debiti commerciali verso terzi	835	886
Debiti verso parti correlate	819	336
Altri debiti	869	230
Debiti tributari	162	218
Debiti verso istituti di previdenza	223	116
Ratei e risconti passivi	0	57
Totale Debiti commerciali e altri debiti correnti	2.908	1.843

Debiti commerciali verso terzi

La voce debiti commerciali verso terzi presenta un saldo pari a 835 migliaia di Euro (886 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021).

Debiti verso parti correlate

La voce include il debito verso Dea Capital SGR per *asset advisory fee* pari a 593 migliaia di Euro oltre a 227 migliaia di Euro relativi a debiti verso amministratori professionisti e sindaci. Tale ultima componente comprende anche l'accantonamento per premi MBO relativi a un amministratore per 118 migliaia di Euro.

Altri Debiti

	31/12/2022	31/12/2021
Debiti verso il personale	696	118
Altri debiti	167	106
Debiti verso Organismo di Vigilanza	6	6
Totale Altri Debiti	869	230

Gli Altri debiti ammontano a 869 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022, a fronte di un saldo di 229 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021, e sono composti prevalentemente da:

- o debiti verso il personale per 696 migliaia di Euro relativi a premi MBO, note spese, ai ratei di ferie, permessi e mensilità aggiuntive maturate al 31 dicembre 2022;
- o altri debiti per 167 migliaia di Euro (105 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021);
- o il debito verso i componenti dell'organismo di vigilanza è invece pari a 6 migliaia di Euro.

Debiti tributari

	31/12/2022	31/12/2021
Debiti tributari non correnti	27	165
Debiti tributari correnti	162	218
Totale Debiti tributari	189	383

I debiti tributari non correnti presentano un saldo pari a 27 migliaia di Euro (165 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021). La voce fa riferimento a imposte relative ad esercizi precedenti e importi esigibili oltre i dodici mesi in ragione della rateizzazione in corso con l'Agenzia delle Entrate.

I debiti tributari correnti presentano un saldo pari a 162 migliaia di Euro (218 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente a:

- o ritenute su redditi da lavoro dipendente e autonomi pagate nel mese di gennaio 2023 per 142 migliaia di Euro;
- o la quota corrente dei debiti per rateizzazioni di avvisi bonari della incorporata Cortese Immobiliare S.r.l. per 15 migliaia di Euro.

Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2022	31/12/2021
Debiti verso INPS	221	113
Debiti verso INAIL	2	2
Enti previdenziali vari	0	1
Totale debiti verso istituti di previdenza	223	116

I debiti verso istituti di previdenza ammontano ad 223 migliaia di Euro (116 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente ai contributi relativi alla mensilità di dicembre 2022 pagati nel mese di gennaio 2023 e all'accantonamento per contributi in relazione alla remunerazione incentivante di breve periodo per 157 migliaia di Euro.

Rischi

I rischi a cui è soggetto il Gruppo e le relative mitigazioni sono ampiamente illustrati nell'ambito del paragrafo relativo alla gestione dei rischi nella Relazione sulla Gestione.

Garanzie

In merito ai contratti di finanziamento che la Capogruppo ha in essere con Intesa Sanpaolo è stata rilasciata ipoteca sull'immobile di Roma, Via Cortese per un valore originario di 16 milioni di Euro; si evidenzia che il debito residuo al 31 dicembre 2022 è pari a 1.397 migliaia di Euro e che il valore di mercato dell'immobile è pari a 4.850 migliaia di Euro.

Il Gruppo non ha in essere contratti di finanziamento che prevedono *covenant*.

Accantonamenti, impegni, passività e attività potenziali

La Capogruppo ha rilevato nel bilancio al 31 dicembre 2022 accantonamenti per rischi in relazione alla probabilità di impiegare risorse per estinguere obbligazioni per 74 migliaia di Euro come indicato alla nota 12. Fondi rischi.

La Capogruppo prosegue nella gestione della causa intentata da Sorgente Group Italia S.r.l. che ha impugnato la delibera consiliare del 29 ottobre 2021 avente ad oggetto la delibera dell'aumento del capitale sociale, oltre alla delibera consiliare del 7 ottobre 2021 che aveva accettato l'offerta di CPI Property Group S.A. e alla delibera assembleare del 27 agosto 2021, con cui era stata conferita al Consiglio di Amministrazione la delega ad aumentare il capitale ai sensi dell'art. 2443 del codice civile; i difensori della Capogruppo ritengono il rischio di soccombenza in relazione all'accoglimento della domanda risarcitoria solo meramente possibile.

Come anticipato nell'ambito della nota 7. Attività finanziarie al *fair value*, nell'ambito dell'accordo transattivo sottoscritto in data 28 giugno 2022, Castello SGR ha rinunciato agli atti dei giudizi rubricati ai nn. 24624/2021 R.G. – Tribunale di Roma. Si ricorda che, con riferimento al suddetto contenzioso, il rischio di soccombenza è ritenuto dai difensori del Gruppo possibile, seppure remoto.

CONTO ECONOMICO

Nota 15. Ricavi da locazione

	31/12/2022	31/12/2021
Locazioni immobiliari	5.688	5.682
Riaddebiti a conduttori	133	117
Rilascio fondo svalutazione crediti	0	185
Ricavi da locazione	5.821	5.984

La voce, pari a 5.821 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022, include i ricavi da locazione e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori. La voce ricavi da locazione subisce un decremento netto per 162 migliaia di Euro principalmente a fronte di minori ricavi relativi all'immobile di Verona per 278 migliaia di Euro e maggiori ricavi relativi alle nuove porzioni acquisite nel primo semestre 2021 dell'immobile di Milano, Via Spadari e alle rivalutazioni ISTAT per complessivi 115 migliaia di Euro.

Di seguito si riporta il dettaglio dei ricavi conseguiti per immobile

Immobile	31/12/2022	31/12/2021
Milano, Via Spadari	1.720	1.683
Milano, Via Cuneo	1.063	1.031
Milano, C.so San Gottardo	754	738
Roma, Via Zara	727	697
Bari, Via Dioguardi	963	963
Verona, Via Unità d'Italia	8	286
Roma, Via Cortese	586	586
Totale	5.821	5.984

Nota 16. Costi inerenti il patrimonio immobiliare

Il saldo della voce Costi inerenti il patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2022 è pari a 1.526 migliaia di Euro significativamente inferiore al saldo al 31 dicembre 2021 pari a 2.656 migliaia di Euro che includeva i costi derivanti dall'accordo transattivo con l'ex conduttore dell'asset sito in Verona per 1.156 migliaia di Euro. Nella seguente tabella sono rappresentati i costi per tipologia e confrontati con il 31 dicembre 2021.

	31/12/2022	31/12/2021
IMU	810	836
Manutenzioni e spese di gestione locali	274	232
Consulenze tecniche	87	89
Consulenze immobiliari	83	83
Imposte di registrazione contratti	67	44
Vigilanza e portierato	52	62
Utenze	41	35
Costi di property, building e facility management	35	46
Assicurazioni	26	25
Altre imposte e tasse	25	12
Consulenze legali, notarili e spese professionali	19	29
Altri oneri	7	5
Rilevazione perdite su crediti per concessioni COVID-19	0	2
Oneri da accordo quadro con SHG Hotel Verona	0	1.156
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	1.526	2.656

I costi per IMU e imposte di registro, sono relativi alle imposte applicate sul portafoglio immobiliare. I costi di *property, building e facility management* sono relativi alle attività di gestione immobiliare ordinaria e amministrativa degli immobili in portafoglio. I costi per manutenzione riguardano gli oneri sostenuti per la gestione ordinaria e straordinaria degli immobili mentre la voce utenze comprende le spese per la fornitura di telefonia, energia elettrica, di acqua e gas degli immobili. Le assicurazioni si riferiscono alle polizze *all risk* stipulate con riferimento agli immobili in portafoglio.

Il totale dei costi operativi diretti connessi all'investimento immobiliare sito in Verona, Via Unità d'Italia, affitto a partire dal mese di maggio 2021 è pari a 228 migliaia di Euro). Si segnala altresì che alla voce Oneri sostenuti per cessione immobili sono rilevati ulteriori costi, per complessivi 744 migliaia di Euro, connessi sia alla vendita dell'asset sia a spese sostenute nel periodo aprile-dicembre 2022 poi riaddebitati alla controparte.

Nota 17. Totale proventi/(oneri) da cessione immobili

La voce include le componenti positive e negative di reddito attribuibili all'operazione di cessione dell'immobile ad uso alberghiero sito in Verona.

La voce Ricavi da cessione immobili include la plusvalenza, al lordo dei costi di vendita e del valore dei mobili e arredi, pari a 1.300 migliaia di Euro e i proventi da riaddebito degli *interim operating cost* sostenuti nel corso dell'operazione dalla Capogruppo pari a 120 migliaia di Euro.

Tra gli oneri da cessione immobili figurano i costi direttamente afferenti alla vendita pari a 364 migliaia di Euro riferibili a costi di agenzia e costi per assistenza e consulenza legale, i costi sostenuti per il mantenimento dell'asset nel corso dell'*interim period* pari a 193 migliaia di Euro e i costi per l'azzeramento del valore dei mobili e arredi pari a 187 migliaia di Euro.

La plusvalenza netta realizzata sulla vendita dell'asset, tenuto conto i) del prezzo di vendita pari a 7.400 migliaia di Euro, ii) del valore di iscrizione dell'asset al 31 dicembre 2021 pari a 6.100 migliaia di Euro e iii) dei

costi direttamente attribuibili all'operazione pari a 364 migliaia di Euro e iv) dell'azzeramento del valore dei mobili e degli arredi pari a 187 migliaia di Euro e pari a 749 migliaia di Euro.

Nota 18. Totale costi di funzionamento

	31/12/2022	31/12/2021
Salari e stipendi	908	1.116
Oneri sociali	478	483
Trattamento di fine rapporto	81	94
Altri costi del personale	592	62
Sub totale a) Costi del personale	2.059	1.755
Consulenze legali e notarili	639	735
Emolumenti Amministratori	736	409
Asset advisory fee	704	252
Costi di comunicazione e marketing	163	229
Altre consulenze	123	53
Canoni e consulenze IT	105	124
Compensi revisori professionisti	98	91
Emolumenti Collegio Sindacale	83	90
Consulenze amministrative	66	165
Compensi Organismo di Vigilanza	67	32
Consulenze immobiliari ed esperto indipendente	63	75
Spese viaggio, trasporto e auto	53	46
Assicurazioni	51	32
Servizi HR	40	36
Consulenze finanziarie	39	51
Compensi internal auditor	33	34
Spese di gestione locali, pulizie e manutenzioni	19	32
Utenze	15	10
Vigilanza	14	15
Commissioni e spese bancarie	10	81
Diversi	12	49
Consulenze tecniche	1	5
Sponsorizzazioni	0	17
Sub totale b) Costi generali	3.134	2.663
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	200	383
Totale Costi di funzionamento	5.393	4.801

La voce Totale costi di funzionamento include Costi del personale, Costi generali e Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni.

I Costi del personale sono pari a 2.059 migliaia al 31 dicembre 2022 e si incrementano, rispetto al 31 dicembre 2021, per l'accantonamento, pari a 748 migliaia di Euro, della componente di remunerazione variabile. Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo Piani di incentivazione.

La voce Costi generali presenta un saldo pari a 3.134 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 e si incrementa rispetto al 31 dicembre 2021 per 471 migliaia di Euro netti principalmente in relazione a i) costi per asset advisory fee maturata verso Dea Capital Real Estate SGR per 704 migliaia di Euro (nel conto economico 2021 la fee era contabilizzata con riferimento all'ultimo quadrimestre), ii) maggiori oneri per consulenze per l'aggiornamento e la predisposizione dei sistemi e delle procedure aziendali per 84 migliaia di Euro iii) maggiori costi per compensi ad amministratori per complessivi 327 migliaia di Euro a seguito dell'incremento del numero di membri del CdA, alla ridefinizione dei comitati endoconsiliari, ai compensi del Chief Financial Officer e all'accantonamento per remunerazione incentivante iv) minori oneri per consulenze legali, consulenze

contabili, amministrative e di comunicazione per 262 migliaia di Euro, v) minori costi per collaborazioni tecniche e IT per 44 migliaia di Euro e vi) minori commissioni bancarie per 71 migliaia di Euro.

La voce Ammortamenti e svalutazioni accoglie le quote di ammortamento per il periodo delle immobilizzazioni immateriali (25 migliaia di Euro), dei diritti d'uso (13 migliaia di Euro) e delle altre immobilizzazioni materiali per 69 migliaia di Euro di cui 57 migliaia di Euro relativi alla porzione strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara ammortizzato con un'aliquota del 3%. La voce include anche l'ammortamento del valore dei mobili e arredi relativi all'immobile di Verona per 93 migliaia di Euro.

Nota 19. Altri ricavi e proventi

La tabella di seguito riepiloga la situazione degli altri ricavi e proventi al 31 dicembre 2022.

	31/12/2022	31/12/2021
Proventi extra caratteristici da att. Finanziarie	469	0
Altri ricavi e proventi	32	105
Totale Altri ricavi e proventi	501	105

Come indicato alla nota 8. Attività finanziarie al fair value la Società in data 28 giugno 2022 ha siglato un accordo transattivo avente ad oggetto, inter alia, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese "Historic & Trophy Building Fund" gestito da Main Source S.A. "Fondo HTBF- €", sottoscritti dalla Capogruppo per una tranche pari a nominali 6.000 migliaia di Euro nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziari, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond. Con la stipula dell'Accordo, le parti si sono reciprocamente impegnate a rinunciare alla prosecuzione dei giudizi, ordinari ed esecutivi, pendenti innanzi alla Corte d'Appello di Milano, al Tribunale di Roma e al Tribunale di Belluno, definendo bonariamente le controversie in corso, e la Società ha ceduto, nel contesto dell'Accordo, il Bond e tutti i crediti, diritti e accessori ad esso connessi, per un corrispettivo complessivamente pari ad 2.850 migliaia di Euro. L'effetto economico della suddetta operazione è pari a 469 migliaia di Euro ed è stato rilevato nella presente voce Altri ricavi e proventi.

Nota 20. Altri costi ed oneri

	31/12/2022	31/12/2021
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	75	115
Accantonamento a fondi rischi	74	0
Contributi associativi	47	42
Altri oneri	52	45
Rilascio costi per mancate operazioni aumento capitale	0	499
Totale Altri costi ed oneri	248	701

Gli altri costi e oneri includono costi sostenuti per contributi Consob e Borsa Italia e altri adempimenti e contributi associativi. Il conto economico dell'esercizio 2021 recepiva il rilascio di costi non ricorrenti per mancate operazioni di aumento di capitale per 499 migliaia di Euro.

Nota 21. Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili

	31/12/2022	31/12/2021
Svalutazioni di immobili in portafoglio	(680)	(1.300)
Rivalutazioni di immobili in portafoglio	3.572	6.055
Totale	2.892	4.755

La voce accoglie rivalutazioni e svalutazioni effettuate sul valore degli investimenti immobiliari in portafoglio sulla base delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti. Per il relativo commento si rinvia alla Nota 1. Investimenti Immobiliari.

Nota 22. Adeguamento al fair value delle attività finanziarie

	31/12/2022	31/12/2021
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	53	808
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	53	808

La voce Adeguamento al *fair value* di strumenti finanziari pari a 53 migliaia di Euro afferisce principalmente all'adeguamento al *fair value* degli investimenti finanziari di liquidità valutati sulla base dei prezzi di mercato al 31 dicembre 2022.

Nota 23. Proventi/(Oneri) finanziari

	31/12/2022	31/12/2021
Interessi attivi su conti correnti bancari	5	17
Proventi finanziari	5	17
Interessi su finanziamenti CPI PG	(1.432)	(1.057)
Interessi su finanziamenti bancari	(119)	(299)
Interessi su <i>lease</i>	(99)	(98)
Oneri su contratti derivati per copertura cambi	0	(10)
Interessi passivi su altri debiti	(7)	(7)
Oneri finanziari	(1.657)	(1.471)

La voce Oneri finanziari è pari a 1.657 migliaia di Euro (1.471 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) ed è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG, società che esercita attività di direzione e coordinamento, per 1.432 migliaia di Euro e da interessi su finanziamenti bancari e leasing per 218 migliaia di Euro.

Nota 24. Imposte

Al 31 dicembre 2022 il risultato imponibile della gestione non esente risulta in utile per 80 migliaia di Euro; su tale risultato sono rilevate imposte per 15 migliaia di Euro a fronte di un decremento di attività per imposte anticipate già stanziato sulle perdite fiscali utilizzate.

Sempre con riferimento alla voce Attività per imposte anticipate la direzione della Capogruppo ha effettuato un'analisi circa la recuperabilità delle stesse alla luce del Piano industriale 2023-2026 approvato in data 6 febbraio 2023 e sono state svalutate per un importo pari a 650 migliaia di Euro.

Nota 25. Rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario è presentato con il metodo indiretto.

Nel 2022 l'attività operativa ha generato un flusso di cassa negativo pari a 1.199 migliaia di Euro (nel 2021 negativo per 2.040 migliaia di Euro).

Nell'esercizio le operazioni di disinvestimento di *asset* e attività finanziarie al *fair value* hanno generato un flusso di cassa pari a 9.226 migliaia di Euro mentre il ripagamento di debiti finanziari ha assorbito cassa per 1.201 migliaia di Euro.

Nota 26. Utile per azione

Il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione, utilizzato ai fini del calcolo dell'utile per azione base e diluito, non include le 38.105 azioni proprie in portafoglio.

Il capitale sociale al 31 dicembre 2022 è diviso in numero 11.013.054 azioni ordinarie e in numero 11.012.055 azioni di Categoria B tutte senza indicazione del valore nominale. Le azioni di Categoria B attribuiscono il medesimo diritto di partecipazione agli utili delle azioni ordinarie che sarà automaticamente e

proporzionalmente ridotto nella misura necessaria affinché il diritto di partecipazione agli utili di ciascun azionista titolare di azioni di categoria B, tenuto conto delle altre azioni ordinarie eventualmente possedute, sia pari – e, in ogni caso, non superiore – al 60% dei diritti di partecipazione agli utili della Società. Sulla base dell'art. 24 dello Statuto gli utili di cui l'Assemblea delibera la distribuzione spetteranno in eguale misura alle azioni ordinarie e alle azioni di categoria B fermo restando che gli utili spettanti agli azionisti titolari delle Azioni di Categoria B ma non distribuiti agli stessi in ragione dei suddetti limiti previsti dallo Statuto saranno destinati a riserva statutaria. Alla luce di quanto sopra rappresentato, nel calcolo dell'utile per azione, è stato considerato il numero medio ponderato di azioni ordinarie e di azioni di Categoria B.

Eventi successivi alla chiusura del bilancio

In data 6 febbraio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Piano Industriale 2023-2026, che prevede i seguenti tre obiettivi strategici:

- stabilizzazione dei flussi di cassa operativi e dei risultati economici della Società;
- aumento della redditività del portafoglio immobiliare, anche mediante l'implementazione del processo di valorizzazione e rotazione di quest'ultimo;
- razionalizzazione e snellimento della struttura economica e finanziaria della Società al fine di facilitare, e meglio veicolare, il progetto di aumento di capitale, secondo un arco temporale coerente con quello della delega conferita al Consiglio di Amministrazione dall'Assemblea del 26 aprile 2021, da esercitarsi entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile.

In data 2 marzo 2023 la Società, nell'ambito del suddetto obiettivo strategico di razionalizzazione e snellimento della struttura economica e finanziaria, ha rimborsato, in via anticipata e volontaria, il finanziamento erogato il 24 settembre 2020 da Banca Centro Lazio per 1.467 migliaia di Euro (debito residuo a tale data); il costo di tale operazione è stato pari a circa 5 migliaia di Euro.

Non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che avrebbero comportato una rettifica dei valori dello stesso.

Per la descrizione degli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio si rimanda al capitolo Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio ed Evoluzione prevedibile della gestione inclusi nella Relazione sulla Gestione.

Piani di incentivazione

In data 10 novembre 2021 l'Assemblea dei Soci ha approvato il piano basato su strumenti finanziari denominato "Stock Grant Plan 2021-2026" finalizzato ad allineare gli interessi del *management* con quelli degli Azionisti, privilegiando l'incremento del valore di mercato delle azioni e la creazione di valore per la generalità degli stakeholders in un orizzonte di medio-lungo periodo, in attuazione di quanto previsto dalla vigente Politica di Remunerazione per gli esercizi 2021-2023 approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021 e nel rispetto delle previsioni del *Framework Agreement* e dell'*Asset Advisory Agreement* sottoscritto tra la Società e DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., nonché in coerenza con le prassi diffuse anche in ambito internazionale ed in conformità con le raccomandazioni del Codice di Corporate Governance cui la Società ha aderito.

Il Piano prevede l'attribuzione a titolo gratuito e personale, in una o più *tranche* da attuarsi entro cinque anni dalla data dell'approvazione assembleare, di azioni proprie della Società ai soggetti beneficiari (di seguito anche i "beneficiari") individuati dal Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Remunerazione, tra Amministratori, dirigenti, altri dipendenti, collaboratori e consulenti della Società e di società appartenenti al proprio Gruppo (inclusi i *key managers* di società facenti parte del Gruppo DeA Capital in esecuzione del *Framework Agreement* e dell'*Asset Advisory Agreement*), fino ad un numero massimo di azioni proprie corrispondente al 3% del capitale sociale *pro tempore* della Società esistente alla data di ciascuna attuazione del Piano.

In data 27 aprile 2022 il Consiglio di Amministrazione della Capogruppo ha approvato il Regolamento Attuativo (di seguito anche il "Regolamento") del 1° ciclo 2022 – 2024 del Piano di Stock Grant (di seguito anche il "Piano") che prevede l'assegnazione gratuita ai beneficiari di massime n. 206.176 Azioni ordinarie proprie al raggiungimento di obiettivi prestabiliti o al verificarsi di determinate condizioni.

In particolare, il Piano prevede l'assegnazione gratuita delle azioni ai beneficiari, individuati nei Consiglieri esecutivi con deleghe gestorie e nei Dirigenti della Società, subordinandola al mantenimento del Rapporto Rilevante (di amministrazione, dipendenza, collaborazione/consulenza) da parte di ciascun beneficiario fino alla data finale del periodo di *vesting* stabilita al 31 dicembre 2024 e al raggiungimento nel periodo 2022 – 2024 di uno o più determinati Obiettivi di Performance condizionati al conseguimento dell'Obiettivo Cannello che costituisce la condizione di accesso al Ciclo del Piano.

La Società si è avvalsa della collaborazione di un consulente esterno al fine della valutazione dei diritti assegnati che è stata realizzata riflettendo le condizioni di mercato finanziarie valide alla data di valutazione e ha riguardato il *fair value* totale del Piano che è influenzato dal numero di diritti che andranno a maturazione secondo le regole previste dalle condizioni di performance oltre che dal *fair value* di ciascun diritto.

La categoria di diritti oggetto di stima riguarda la componente "*non market based*" essendo, in tal caso, l'assegnazione gratuita dei diritti a ricevere un numero massimo di Azioni ordinarie correlata al raggiungimento di obiettivi Economico-Finanziari (livello del NAV e dell'EBITDA cumulato) e di natura qualitativa (Indicatori ESG) non connessi a condizioni di mercato. In tale fattispecie le condizioni di maturazione, così come indicato dall'IFRS 2, sono state considerate rettificando il numero di strumenti rappresentativi di capitale inclusi nella valutazione dell'importo dell'operazione.

Il *fair value* totale dei diritti a maturazione, relativi al 1° Ciclo 2022 – 2024, è stato determinato mediante l'applicazione del modello degli alberi binomiali per la valutazione delle opzioni americane Cox-Ross-Rubinstein (CRR), tenendo anche in considerazione la clausola di *Good Leaver* prevista nel Regolamento. Il *fair value* è stato stimato pari a zero in quanto, alla data del 31 dicembre 2022, non si ritiene realizzato il presupposto che consente il conseguimento dell'Obiettivo Cannello che costituisce la condizione di accesso al Ciclo del Piano.

Tutte le informazioni riferite allo Stock Grant Plan 2021-2026 sono descritte nel Documento informativo redatto ai sensi dell'art. 84-*bis*, comma 1, del Regolamento Consob n. 11971/1999 e in conformità allo schema n. 7 dell'Allegato 3A al medesimo Regolamento, a disposizione del pubblico sul sito internet <https://www.nextresiiq.it/>, sezione Governance – Assemblea degli Azionisti.

Il Consiglio di Amministrazione del 27 aprile 2022 ha altresì approvato la proposta di MBO per gli esercizi 2022 e 2023, legando la maturazione dell'MBO 2022 al raggiungimento di performance aziendali (generali e individuali) declinati per ciascun beneficiario.

Alla data del 31 dicembre 2022 è stato rilevato in bilancio un accantonamento per incentivazione variabile, pari a complessivi 866 migliaia di Euro di cui 748 migliaia di Euro rilevati alla voce Costi del personale e 118 migliaia di Euro rilevati alla voce Costi generali. Nel corso della riunione tenutasi in data 6 febbraio 2023, il Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni - preso atto anche dell'informativa ricevuta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, nella sua qualità di Datore di Lavoro, di concerto con l'Amministratore Delegato in merito alla consuntivazione degli MBO 2022 assegnati agli altri dipendenti diversi da AD e Direttore Generale, CFO, CIO e Dirigente Preposto, parti correlate della Società - ha proceduto alla verifica relativa alla consuntivazione degli MBO 2022 in vista dell'approvazione delle Informazioni finanziarie preliminari per l'esercizio 2022, in modo da consentire di includere nel *reporting package* da inviare all'azionista di controllo i dati previsionali del costo degli MBO 2022.

In data 21 marzo 2023, contestualmente all'approvazione della presente Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre, il Consiglio di Amministrazione ha convalidato i dati di costi degli MBO 2022 già individuati nel *reporting package* dell'esercizio 2022 e le singole proposte sul riconoscimento degli MBO 2022 formulate (i) dal Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni e (ii) dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, nella sua qualità di Datore di Lavoro, di concerto con l'Amministratore Delegato, con riferimento a ciascun beneficiario dell'MBO 2022.

Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19 sui conti 2021

In relazione agli impatti derivanti dalla pandemia da COVID-19 sui conti della Società la stessa continua a rilevare gli effetti delle riduzioni temporanee di canone concesse ai conduttori su base lineare lungo la durata dei contratti. Nell'esercizio sono stati rilevati, a riduzione dei ricavi da locazione, 204 migliaia di Euro per concessioni cd COVID mentre nei periodi successivi, sino al 2027, saranno rilevate linearmente riduzioni per 997 migliaia di Euro a riduzione dei ricavi da locazione.

Considerazioni in merito al conflitto tra Russia e Ucraina

Come indicato al paragrafo Eventi di rilievo dell'esercizio della Relazione sulla gestione in data 5 luglio 2022 la Società ha sottoscritto il *Deed of Reinstatement* con il socio di controllo CPI Property Group S.A. e alcune società del Gruppo DeA Capital. Con il *Deed of Reinstatement* le parti hanno convenuto di posticipare al 31 dicembre 2022 il termine per l'avveramento delle condizioni sospensive contenute nel *Framework Agreement* – tra cui, in particolare, l'esecuzione del previsto aumento di capitale della Capogruppo Next RE – precedentemente fissato al 30 giugno 2022; fermi restando i presupposti che avevano portato alla sottoscrizione del *Framework Agreement*, la decisione delle parti di posticipare il riferito termine è conseguente all'effetto della sfavorevole congiuntura di mercato dovuta alle incertezze e alla volatilità del quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario.

In considerazione del perdurare della sfavorevole congiuntura di mercato a causa della persistente instabilità del quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario dovuta al conflitto russo-ucraino, che ha determinato conseguenze negative sui mercati internazionali e il notevole incremento dei costi dell'energia e delle materie prime, innescando una crescente inflazione a livello globale e un aumento generalizzato dei tassi di interesse e del costo del denaro, il Consiglio di Amministrazione della Capogruppo, in data 19 dicembre 2022, ha preso atto che non si sono realizzati entro le tempistiche preventivate i presupposti per l'avveramento delle condizioni sospensive previste dal *Framework Agreement*, come successivamente modificato da ultimo con il *Deed of Reinstatement*". In data 31 dicembre 2022 il *Framework Agreement* ha perso efficacia per decorso naturale del termine.

Non sono invece derivati dal conflitto tra Russia e Ucraina impatti significativi sull'operatività della Società ulteriori rispetto a quelli derivanti dalle azioni implementate a livello di *asset management* con riferimento agli immobili locati a OVS e indicati al paragrafo Il Portafoglio immobiliare incluso nella Relazione sulla gestione. La Società continuerà a monitorare gli effetti del protrarsi del conflitto e dei conseguenti aumenti dei prezzi delle materie prime sul *business* e sui risultati.

Attestazione del Bilancio Consolidato

**ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO AI SENSI DELL'ART. 81 – TER DEL
REGOLAMENTO CONSOB N° 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E
INTEGRAZIONI**

1. I sottoscritti Stefano Cervone, in qualità di Consigliere Delegato, e Francesca Rossi, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NEXT RE SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa; e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso del periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022.

2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 il bilancio consolidato:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 2.2 La Relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'Emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

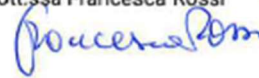
Roma, 21 marzo 2023

Il Consigliere Delegato

Dott. Stefano Cervone

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

Dott.ssa Francesca Rossi



Allegati

Allegato 1 – Rapporti con parti correlate

La tabella seguente fornisce l'ammontare delle transazioni intercorse con le parti correlate.

(Valori in Euro)

Parte correlata	Partecipazioni	Debiti verso banche e altri finanziatori	Debiti commerciali e altri debiti	Costi generali	Oneri finanziari
CPI Property Group S.A.	-	60.460.161	-	-	1.431.888
Dea Capital Real Estate SGR S.p.A.	-	-	592.552	704.026	-
Amministratori	-	-	167.696	688.808	-
Sindaci	-	-	58.810	83.200	-
Totale	-	60.460.161	819.058	1.476.034	1.431.888

Le retribuzioni dell'esercizio da lavoro dipendente, esclusi benefici non monetari, inclusa la remunerazione incentivante di breve periodo MBO, per il Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche sono pari a circa 1.188 migliaia di Euro per l'Esercizio 2022.

Allegato 2- Corrispettivi della Società di Revisione

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2022 per i servizi di revisione legale del bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A..

(Valori in Euro)

Incarico	Soggetto	Onorari*
Revisione legale bilancio di esercizio e consolidato	EY S.p.A.	85.116
Procedure di revisione sul <i>reporting package</i> ai fini del consolidamento da parte di CPI PG	EY S.p.A.	5.500
Totale		90.616

*oltre contributo CONSOB e spese forfettarie

Relazione della società di revisione



Next Re SIIQ S.p.A.

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e
dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014



EY S.p.A.
Via Lombardia, 31
00187 Roma

Tel: +39 06 324751
Fax: +39 06 32475504
ey.com

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti della
Next Re SIIQ S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Next Re (il Gruppo), costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata 31 dicembre 2022, dal prospetto consolidato dell'utile/perdita d'esercizio, dal prospetto consolidato delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Next Re SIIQ S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri Aspetti

Il bilancio consolidato del Gruppo Next Re per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 non è stato sottoposto a revisione contabile.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Abbiamo identificato i seguenti aspetti chiave della revisione contabile:

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Meravigli, 12 - 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.325.000,00 i.e.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 06434000284 - numero R.E.A. di Milano 000158 - P.IVA 02801231003
Iscritta al Registro Imprese Legali al n. 32945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 12 - IV Serie Speciale del 17/2/2008
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consolo al programma n. 2 delibera n. 10831 del 15/3/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Aspetti chiave	Risposte di revisione
<p data-bbox="295 526 758 555">Valutazione degli investimenti immobiliari</p> <p data-bbox="295 577 758 884">Gli Investimenti Immobiliari al 31 dicembre 2022 ammontano ad euro 135.943 migliaia e sono esposti in bilancio secondo il criterio del valore equo (fair value) previsto dal principio contabile internazionale IAS 40 Investimenti immobiliari, con rilevazione delle variazioni di valore nel conto economico. Il valore equo è stimato dalla Direzione Aziendale con il supporto di valutazioni predisposte da esperti indipendenti.</p> <p data-bbox="295 907 758 1272">La stima del valore equo comporta l'applicazione di modelli di valutazione che richiedono la previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni riguardanti il tasso di occupazione futura degli immobili, l'andamento previsto dei mercati immobiliari e finanziari, anche tenuto conto degli effetti della pandemia Covid-19 e del conflitto Russia-Ucraina in corso, nonché delle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei conduttori.</p> <p data-bbox="295 1294 758 1550">Abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione, in considerazione della rilevanza del fair value del portafoglio immobiliare e delle sue variazioni tra un periodo e il successivo, nonché del giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopracitate assunzioni alla base dei modelli valutativi.</p> <p data-bbox="295 1572 758 1774">I paragrafi "Nota 1. Investimenti immobiliari" e "Uso di stime e assunzioni" delle note esplicative al bilancio consolidato descrivono rispettivamente i criteri ed i modelli di valutazione del portafoglio immobiliare ed il processo di selezione dell'esperto indipendente.</p>	<p data-bbox="782 577 1236 660">Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:</p> <ul data-bbox="782 683 1236 1102" style="list-style-type: none"> • analisi e comprensione del processo di valutazione degli investimenti immobiliari adottato dalla Società; • l'analisi del processo di selezione e utilizzo delle valutazioni degli esperti indipendenti incaricati della stima del valore equo; • la riconduzione delle valutazioni degli esperti indipendenti ai dati di bilancio; • l'analisi critica e la discussione con la Direzione Aziendale e con gli esperti indipendenti delle principali assunzioni considerate dagli stessi; • l'esecuzione di procedure di validità sui modelli valutativi adottati dalla società e sulle relazioni predisposte dall'esperto indipendente. <p data-bbox="782 1124 1236 1214">Nelle nostre verifiche ci siamo anche avvalsi dell'ausilio di nostri esperti in tecniche di valutazione immobiliari.</p> <p data-bbox="782 1236 1236 1326">Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio consolidato.</p>



Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Next Re SIIQ S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che



possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Next Re SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 29 aprile 2021 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.



Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Next Re SIIQ S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato, quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e) del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 123-bis, comma 4 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Gli amministratori della Next Re SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del gruppo Next Re al 31 dicembre 2022, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio consolidato del gruppo Next Re al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Next Re al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e) del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 19 aprile 2023

EY S.p.A.



Fiippo Maria Aleandri
(Revisore Legale)

4. BILANCIO D'ESERCIZIO DI NEXT RE SIIQ S.P.A.

Prospetti contabili di NEXT RE

I prospetti contabili sono redatti in unità di Euro.

Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria

	Nota	31/12/2022	di cui con parti correlate	31/12/2021	di cui con parti correlate
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	135.942.648	0	138.300.000	0
Altre immobilizzazioni materiali	2	1.813.815	0	2.176.845	0
Diritti d'uso	3	73.542	0	8.343	0
Attività immateriali	4	61.253	0	85.768	0
Partecipazioni	5	10.000	10.000	10.000	10.000
Attività per imposte anticipate	6	190.329	0	854.166	0
Altre attività non correnti (*)	7	2.435.583	0	2.221.519	0
Totale attività non correnti		140.527.170	10.000	143.656.641	10.000
Attività correnti					
Attività finanziarie al fair value	8	543.578	0	3.378.210	0
Crediti e altre attività correnti (*)	9	1.103.282	0	1.696.083	0
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	15.014.502	0	6.836.541	0
Totale attività correnti		16.661.362	0	11.910.834	0
TOTALE ATTIVO		157.188.532	10.000	155.567.475	10.000
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale		63.264.528	0	63.264.528	0
Riserva da sovrapprezzo		22.931.342	0	22.931.342	0
Altre riserve		12.111.652	0	11.684.316	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(12.785.179)	0	(12.785.179)	0
Altre componenti di conto economico complessivo		41.899	0	(23.767)	0
Utili/(Perdite) del periodo		346.304	0	427.336	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	11	85.910.546	0	85.498.576	0
PASSIVO					
Passività non correnti					
Benefici per i dipendenti	12	66.393	0	189.302	0
Fondi rischi	13	74.224	0	0	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	14	66.662.960	60.460.161	66.699.986	59.027.273
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	15	26.876	0	165.341	0
Totale passività non correnti		66.830.453	60.460.161	67.054.629	59.027.273
Passività correnti					
Debiti verso banche e altri finanziatori	14	1.569.018	0	1.171.829	0
Debiti commerciali e altri debiti	15	2.878.515	819.058	1.842.441	336.411
Totale passività correnti		4.447.533	819.058	3.014.270	336.411
TOTALE PASSIVO		71.277.986	61.279.219	70.068.899	59.363.684
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		157.188.532	61.279.219	155.567.475	59.363.684

(*) I dati comparativi sono stati riclassificati ai fini di una migliore esposizione

Prospetto Utile/Perdita d'esercizio

	Nota	31/12/2022	di cui con parti correlate	31/12/2021	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	16	5.821.399	0	5.983.752	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	17	(1.526.490)	0	(2.656.323)	0
Ricavi netti da locazione		4.294.909	0	3.327.429	0
Ricavi da cessione immobili		1.420.000	0	0	0
Oneri sostenuti per cessione immobili		(744.350)	0	0	0
Totale proventi/(oneri) da cessione immobili	18	675.650	0	0	0
Costi del personale		(2.058.978)	0	(1.754.572)	0
<i>Salari e stipendi</i>		(908.290)	0	(1.115.834)	0
<i>Oneri sociali</i>		(477.870)	0	(482.640)	0
<i>Trattamento di fine rapporto</i>		(80.737)	0	(94.401)	0
<i>Altri costi del personale</i>		(592.081)	0	(61.697)	0
Costi generali		(3.141.745)	(1.505.890)	(2.663.487)	(746.456)
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni		(199.797)	0	(382.891)	0
Totale costi di funzionamento	19	(5.400.520)	(1.505.890)	(4.800.950)	(746.456)
Altri ricavi e proventi	20	501.167	0	104.655	0
Altri costi e oneri	21	(247.760)	0	(701.310)	0
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri		253.407	0	(596.655)	0
Rivalutazioni di immobili		3.572.167	0	6.055.430	0
Svalutazioni di immobili		(680.000)	0	(1.300.000)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	22	2.892.167	0	4.755.430	0
Reddito operativo		2.715.613	(1.505.890)	2.685.254	(746.456)
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	23	(52.908)	0	(808.260)	0
Proventi finanziari	24	4.536	0	17.208	0
Oneri finanziari	25	(1.657.101)	(1.431.888)	(1.471.381)	(1.056.938)
Risultato ante imposte		1.010.141	(2.937.778)	422.821	(1.803.394)
Imposte	26	(663.837)	0	4.515	0
Utile/(Perdita) del periodo		346.304	(2.937.778)	427.336	(1.803.394)

Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo

	31/12/2022	31/12/2021
Utile/ (Perdita) del periodo	346.304	427.336
Utili/(Perdite) attuariali (*)	65.666	(6.440)
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	65.666	(6.440)
Totale utile/(perdita) complessiva	411.970	420.897

(*) voci non riclassificabili a conto economico

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

Note	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Utile (Perdita) d'esercizio	Totale
Saldo al 31/12/2020	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.508.695)	(17.327)	(3.637.639)	(9.147.540)	85.146.332
Destinazione risultato 2020	0	0	0	0	0	0	(9.147.540)	9.147.540	0
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(68.953)	0	0	0	(68.953)
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	(6.440)	0	0	(6.440)
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	427.336	427.336
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(6.440)</i>	<i>0</i>	<i>427.336</i>	<i>420.897</i>
Saldo al 31/12/2021	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.577.648)	(23.767)	(12.785.179)	427.336	85.498.276

Note	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Utile (Perdita) d'esercizio	Totale
Saldo al 01/01/2022	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.577.648)	(23.767)	(12.785.179)	427.336	85.498.576
Destinazione risultato 2021	0	0	405.969	21.367	0	0	0	(427.336)	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	65.666	0	0	65.666
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	346.304	346.304
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>65.666</i>	<i>0</i>	<i>346.304</i>	<i>411.970</i>
Saldo al 31/12/2022	63.264.528	22.931.342	8.545.383	7.143.917	(3.577.648)	41.899	(12.785.179)	346.304	85.910.546

Rendiconto finanziario

	31/12/2022	di cui con parti correlate	31/12/2021	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	1.010.141	(2.937.778)	422.821	(1.803.394)
Rettifiche:				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	199.797	0	382.891	0
Totale Proventi/(Oneri) da cessione immobili	(675.650)	0	0	0
Proventi extra caratteristici da attività finanziarie	(468.750)	0	0	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	(2.892.167)	0	(4.755.430)	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari	52.908	0	808.260	0
Proventi finanziari	(4.536)	0	(17.208)	0
Oneri finanziari	1.657.101	1.431.888	1.471.381	1.056.938
Oneri finanziari pagati	(244.322)	0	(270.132)	0
Proventi finanziari incassati	4.536	0	9.342	0
Accantonamento TFR e altri fondi rischi	154.961	0	94.401	0
Accantonamento/(Rilascio) fondo svalutazione crediti	0	0	(185.252)	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	(1.205.983)	(1.505.889)	(2.038.926)	(746.456)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0	0	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	(1.205.983)	(1.505.889)	(2.038.926)	(746.456)
Altre attività/altre passività	1.358.737	482.647	(1.477.881)	65.746
<i>Variazione crediti commerciali</i>	336.939	0	(81.750)	0
<i>Variazione debiti commerciali</i>	276.679	482.647	113.885	65.746
<i>Variazione altre attività correnti</i>	(247.259)	0	(661.144)	0
<i>Variazione altre passività correnti</i>	1.028.365	0	(924.136)	0
<i>Variazione altre attività non correnti</i>	(214.064)	0	220.012	0
<i>Variazione crediti tributari</i>	503.121	0	(292.260)	0
<i>Variazione debiti tributari</i>	(200.455)	0	307.385	0
<i>Variazione fondo trattamento di fine rapporto</i>	(124.588)	0	(159.873)	0
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	152.755	(1.023.243)	(3.516.807)	(680.710)
Attività di investimento e disinvestimento	9.226.418	0	(14.628.280)	(10.000)
<i>(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni</i>	0	0	(568.980)	0
<i>(Incremento)/decremento di immobili</i>	5.975.943	0	(13.049.300)	0
<i>(Incremento)/decremento strumenti finanziari</i>	3.250.475	0	(1.000.000)	0
<i>(Incremento)/decremento di partecipazioni e titoli</i>	0	0	(10.000)	(10.000)
Attività Finanziaria	(1.201.212)	0	59.008	57.971.334
<i>Altre variazioni di Patrimonio Netto</i>	0	0	(68.952)	0
<i>Incremento debiti finanziari</i>	0	0	57.971.334	57.971.334
<i>Decremento debiti finanziari</i>	(1.201.212)	0	(57.843.375)	0
Disponibilità liquide generate nell'esercizio (Nota 27.)	8.177.960	(1.023.243)	(18.086.080)	57.280.624
Disponibilità liquide iniziali	6.836.541		24.903.181	
Disponibilità liquide da fusione	0		19.440	
Disponibilità liquide finali	15.014.502		6.836.541	

Note esplicative

INFORMAZIONI GENERALI

NEXT RE SIIQ S.p.A. (di seguito anche "**NEXT RE**" o la "**Società**") con sede legale in Roma, Via Zara 28, con Codice Fiscale, numero di Iscrizione Registro Imprese di Roma e Partita IVA 00388570426, numero REA RM-1479336, è una società di investimento immobiliare, costituita in Italia, con azioni quotate sul mercato *Euronext Milan* ("**EXM**") organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

NEXT RE SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di CPI Property Group S.A.. Per maggiori informazioni si rimanda al capitolo Attività di Direzione e Coordinamento.

NEXT RE SIIQ è la società Capogruppo del Gruppo NEXT RE SIIQ costituito dalla stessa e dalla controllata al 100% Fidelio Engineering S.r.l..

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 di NEXT RE è stato predisposto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* – IFRS emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB), in base al testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea (G.U.C.E.).

Il Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2023 ha autorizzato la pubblicazione del presente bilancio d'esercizio. Il bilancio d'esercizio è sottoposto a revisione legale da parte di EY S.p.A. ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n° 39 del 27 gennaio 2010 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014 in base all'incarico conferito dall'Assemblea degli azionisti del 26 aprile 2021 e attribuito ai sensi del Decreto Legislativo del 27 gennaio 2010 n. 39, con una durata di nove esercizi (2021-2029).

In conformità a quanto disposto dall'art. 5, comma 2, del D. Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, il bilancio d'esercizio è redatto utilizzando l'Euro come valuta funzionale. Gli importi del bilancio d'esercizio sono esposti in Euro. Gli arrotondamenti dei dati contenuti nelle note al bilancio sono effettuati in modo da assicurare la coerenza con gli importi figuranti negli schemi della situazione patrimoniale-finanziaria e del prospetto dell'utile/(perdita) dell'esercizio. Le note esplicative al bilancio d'esercizio sono redatte in migliaia di Euro, salvo diversa indicazione.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. Gli Amministratori, infatti, hanno valutato che non sussistono incertezze in merito alla capacità della Società di operare in continuità aziendale. In data 6 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il nuovo Piano Industriale 2023-2026, che prevede i seguenti tre obiettivi strategici: i) stabilizzazione dei flussi di cassa operativi e dei risultati economici della Società; ii) aumento della redditività del portafoglio immobiliare, anche mediante l'implementazione del processo di valorizzazione e rotazione di quest'ultimo; iii) razionalizzazione e snellimento della struttura economica e finanziaria della Società al fine di facilitare, e meglio veicolare, il progetto di aumento di capitale, secondo un arco temporale coerente con quello della delega conferita al Consiglio di Amministrazione dall'Assemblea del 26 aprile 2021, da esercitarsi entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile. Sempre in data 6 febbraio 2023, il Consiglio di Amministrazione, a seguito anche delle recenti novità normative introdotte dal nuovo Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, ha condotto una autovalutazione ai sensi dell'art. 2086, secondo comma, del Codice civile, che ha avuto esito positivo.

Alla luce delle previsioni contenute nel suddetto Piano e della consistente liquidità giacente sui conti della Società, gli Amministratori ritengono che non vi siano elementi che possano incidere negativamente sulla continuità aziendale nei dodici mesi successivi alla data del 31 dicembre 2022. Infine, si rimanda anche a quanto riportato nel capitolo Evoluzione prevedibile della gestione incluso nella Relazione sulla Gestione.

NEXT RE SIIQ S.p.A. in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il Bilancio Consolidato del Gruppo NEXT RE al 31 dicembre 2022.

PRINCIPI DI NUOVA APPLICAZIONE

Nella redazione del presente bilancio i principi contabili e i criteri di valutazione applicati sono conformi a quelli utilizzati per il Bilancio d'esercizio 2021 fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2022.

La Società non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore. Diverse modifiche ed interpretazioni si applicano per la prima volta nel 2022 ma le stesse non hanno avuto impatto sul bilancio d'esercizio 2022.

SCHEMI DI BILANCIO ADOTTATI DALLA SOCIETA'

Gli schemi di bilancio e la relativa informativa sono stati redatti in conformità al principio internazionale IAS 1.

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 si compone dei seguenti schemi primari:

- Prospetto della Situazione Patrimoniale - Finanziaria, che viene presentato attraverso l'esposizione distinta fra le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti, con la descrizione nelle note per ciascuna voce di attività e passività degli importi che ci si aspetta di regolare o recuperare entro e oltre i 12 mesi dalla data di riferimento;
- Prospetto dell'utile o perdita d'esercizio, che presenta separatamente i Costi inerenti il patrimonio immobiliare che concorrono alla voce "Ricavi netti da locazione" e gli altri costi classificati per natura;
- Prospetto delle Altre Componenti di Conto Economico Complessivo;
- Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto;
- Rendiconto finanziario, per la redazione del quale è stato utilizzato il metodo indiretto.

Il Bilancio d'Esercizio include le Note Esplicative, che contengono un elenco dei principi contabili rilevanti e altre informazioni esplicative.

Il bilancio d'esercizio è stato redatto in base al principio del costo storico, tranne che per gli investimenti immobiliari, gli strumenti e le attività finanziarie, gli strumenti finanziari derivati e le passività per distribuzioni non monetarie che sono iscritti al *fair value*.

Si segnala che, rispetto a quanto già pubblicato nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021, sono state effettuate talune riclassifiche agli schemi di bilancio ai fini di una migliore chiarezza espositiva e rappresentazione contabile.

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

I principali criteri di valutazione e principi contabili sono esposti di seguito.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono rappresentati da proprietà immobiliari possedute al fine di percepire canoni di locazione e/o per l'apprezzamento del capitale investito e non per essere utilizzati nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'amministrazione aziendale.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare nell'esercizio in cui si verificano.

I costi sostenuti relativi a interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o

perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.

L'IFRS 13 definisce il *fair value* come il prezzo (*exit price*) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione.

In particolare, nel misurare il *fair value* degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, la Società deve assicurare che il *fair value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

Come previsto dall'IFRS 13, la valutazione al *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *fair value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *fair value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *fair value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la Società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile e al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia venduto.

Gli investimenti immobiliari sono valutati semestralmente da società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una recente esperienza sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati. Si rimanda al successivo paragrafo "Utilizzo di stime e assunzioni" per maggiori dettagli.

Gli immobili detenuti in locazione finanziaria posseduti al fine di percepire canoni di locazione e/o per l'apprezzamento del capitale investito sono classificati come investimenti immobiliari e valutati al *fair value*.

Con riferimento al cambiamento climatico la Società ha avviato un percorso di integrazione delle tematiche ESG nel proprio modello di *business* nell'ambito del quale è in corso un'attenta analisi dei propri asset, volta ad identificare i potenziali interventi atti alla riduzione degli impatti ambientali degli stessi. Le modalità di determinazione del *fair value* sono allineate alle richieste degli standard, oltre che alle *best practice* e già riflettono tutte le considerazioni effettuate dai partecipanti al mercato.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto al netto dei fondi ammortamento, dei contributi in conto impianti e di eventuali perdite di valore.

I costi di manutenzione e riparazione sono imputati al conto economico dell'esercizio nel quale vengono sostenute, ad eccezione di quelle di natura incrementativa che sono capitalizzate sul valore dei beni di riferimento ed ammortizzate in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Le plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla vendita delle immobilizzazioni sono rilevate a conto economico.

I fabbricati ad uso strumentale sono ammortizzati con un'aliquota del 3,33% e considerando una vita utile pari a 30 anni.

Lease – Diritti d'uso e passività finanziarie

Al momento della rilevazione iniziale di un contratto, il diritto d'uso e il debito sono valutati attualizzando i canoni futuri, lungo tutta la durata del contratto di locazione tenendo altresì conto delle ipotesi di rinnovo dei contratti o di risoluzione anticipata, solo nei casi in cui l'esercizio di tali opzioni è ragionevolmente certo. Al fine di determinare il valore attuale della passività derivante dal *lease*, la Società ha determinato un tasso

incrementale di indebitamento assimilabile al tasso di interesse al quale il locatario si finanzierebbe mediante un contratto con termini e garanzie simili al fine di ottenere un bene dal valore analogo al diritto d'uso in un contesto economico similare.

La Passività derivante dal *lease* è classificata nella voce Debiti finanziari verso banche e altri finanziatori della situazione patrimoniale-finanziaria con distinzione tra quota corrente e non corrente.

Ai contratti di *lease* a breve termine e/o di modesto valore non si applica quanto sopra indicato.

Attività immateriali

Un'attività immateriale viene rilevata contabilmente solo se è identificabile, controllabile, ed è prevedibile che generi benefici economici futuri e il suo costo può essere determinato in modo attendibile.

Le attività immateriali aventi vita utile definita sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori e dei relativi ammortamenti, calcolati, sistematicamente, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione secondo quanto previsto dallo IAS 38.

L'ammortamento viene rilevato a partire dal momento in cui l'attività è disponibile per l'uso ovvero è in grado di operare in base a quanto inteso dalla Società e cessa alla data in cui l'attività è classificata come posseduta per la vendita o viene eliminata contabilmente.

Le licenze per software acquistate sono iscritte sulla base dei costi sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione dello specifico software al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. Tali costi sono ammortizzati in base alla loro vita utile. I costi associati allo sviluppo o alla manutenzione dei programmi per computer sono rilevati come costo nel momento in cui sono sostenuti. I costi per lo sviluppo del software per computer rilevati come attività sono ammortizzati nel corso delle loro vite utili stimate.

Partecipazioni

Sono imprese controllate le imprese su cui NEXT RE ha autonomamente il potere di determinare le scelte strategiche dell'impresa al fine di ottenerne i relativi benefici. Generalmente si presume l'esistenza del controllo quando si detiene, direttamente e indirettamente, più della metà dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria considerando anche i cosiddetti voti potenziali cioè i diritti di voto derivanti da strumenti convertibili. Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore determinate applicando il cosiddetto *impairment test*.

Nel caso in cui i motivi che hanno portato alla rilevazione delle perdite vengano meno, il valore delle partecipazioni viene ripristinato.

Attività finanziarie

Classificazione delle attività finanziarie

Le attività finanziarie sono classificate, alla data di rilevazione iniziale, come attività finanziarie al costo ammortizzato, al fair value rilevato tra le altre componenti di Conto economico complessivo e al fair value rilevato a Conto economico, sulla base sia del modello di business adottato dalla Società sia delle caratteristiche contrattuali dei flussi di cassa dello strumento.

A tal fine, la verifica finalizzata a stabilire se lo strumento generi flussi di cassa rappresentativi esclusivamente di pagamenti di capitale e interessi (ossia, SPPI) è definita "SPPI test" e viene eseguita a livello di singolo strumento. Il modello di business della Società per la gestione delle attività finanziarie riguarda il modo in cui la Società gestisce le proprie attività finanziarie al fine di generare flussi di cassa. Il modello di business determina se i flussi di cassa deriveranno dall'incasso degli stessi in base al contratto, dalla vendita delle attività finanziarie o da entrambi.

Di seguito una descrizione delle principali caratteristiche delle attività di cui sopra.

1. Attività finanziarie detenute per l'incasso (Categoria 1)

Le attività finanziarie rientranti in questa categoria sono detenute con la finalità di incassarne i flussi di cassa e i flussi di cassa sono rappresentativi del trascorrere del tempo e del rimborso del capitale. Le attività iscritte in questa categoria sono valutate al costo ammortizzato e sono iscritte alla voce Crediti e altre attività.

2. Attività finanziarie detenute per l'incasso e la vendita (Categoria 2)

Le attività finanziarie rientranti in questa categoria sono detenute con la finalità di incassarne i flussi di cassa o di essere cedute e gli stessi sono rappresentativi del trascorrere del tempo e del rimborso del capitale.

Le attività iscritte in questa categoria sono iscritte patrimonialmente al *fair value*, mentre a conto economico sono iscritte utilizzando il criterio del costo ammortizzato e le variazioni di *fair value* sono iscritte nelle Altre Componenti di Conto Economico Complessivo con rigiro a Conto Economico nel momento della loro dismissione e/o svalutazione.

3. Attività finanziarie detenute per una finalità diversa delle precedenti (Categoria 3)

Le attività finanziarie che non rientrano in una delle due precedenti categorie, appartengono alla Categoria 3. Tali attività finanziarie sono valutate al *fair value* con iscrizione delle variazioni a conto economico e sono iscritte alla voce Attività finanziarie al *fair value*.

Gli investimenti temporanei di liquidità in OICR, quote di fondi comuni di investimento e derivati ed eventuali strumenti i cui flussi di cassa non sono rappresentativi del solo trascorrere del tempo e del rimborso del capitale sono valutati al *fair value* con contropartita il conto economico.

I crediti commerciali e gli altri crediti sono detenuti fino all'incasso in base alle scadenze contrattuali e da un'analisi delle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali si è concluso che gli stessi rispettano i criteri per la valutazione al costo ammortizzato in accordo con l'IFRS 9.

Impairment delle attività finanziarie

L'IFRS 9 richiede che la Società rilevi le perdite su crediti attese su tutte le voci quali finanziamenti e crediti commerciali derivanti dall'attività di locazione, avendo come riferimento o un periodo di 12 mesi o l'intera durata contrattuale dello strumento. La Società applica l'approccio semplificato registrando le eventuali perdite attese su tutti i crediti commerciali in base alla loro durata residua contrattuale.

Hedge accounting

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono iscritti a *fair value* con contropartita conto economico. La Società valuta di volta in volta l'applicazione della c.d. *Hedge Accounting* verificandone la rispondenza ai requisiti di compliance con il principio IFRS 9.

Classificazione

Le operazioni a termine e gli strumenti derivati, ove presenti, sono così classificati:

- strumenti derivati definibili di copertura ai sensi dell'IFRS 9: in tale fattispecie sono incluse le operazioni poste in essere a copertura dell'oscillazione di flussi finanziari (*Cash Flow Hedge* - CFH) su tassi di interesse;
- strumenti derivati non definibili di copertura ai sensi dell'IFRS 9, rispondenti ai requisiti di compliance con le politiche aziendali di gestione del rischio del rischio di credito.

Le passività per strumenti derivati sono classificate tra la quota corrente e la quota non corrente sulla base dei flussi di cassa attesi.

Gerarchia del *fair value* secondo l'IFRS 13

La Società determina il *fair value* in conformità all'IFRS 13 ogni volta che tale criterio di valorizzazione è richiesto dai principi contabili internazionali.

Il fair value rappresenta il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività nell'ambito di una transazione ordinaria posta in essere tra operatori di mercato, alla data di valutazione (c.d. "exit price").

Il fair value delle attività e delle passività è classificato in una gerarchia del fair value che prevede tre diversi livelli, definiti come segue, in base agli input e alle tecniche di valutazione utilizzati per valutare il fair value:

- Livello 1: determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati (*unadjusted*) in mercati attivi per identici *assets* o *liabilities*. Rientrano in questa categoria gli strumenti relativi ad investimenti temporanei di liquidità in OICR, fondi comuni di investimento, SICAV e portafogli di fondi comuni di investimento con cui la Società opera tramite gestori su mercati attivi;
- Livello 2: determinazione del *fair value* in base a input diversi da prezzi quotati inclusi nel "Livello 1" ma che sono osservabili direttamente o indirettamente;
- Livello 3: determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui input non sono basati su dati di mercato osservabili (*unobservable inputs*). Al 31 dicembre 2022 rientra in questo livello il *fair value* degli investimenti immobiliari.

Si precisa che la valutazione degli strumenti finanziari può comportare una significativa discrezionalità ancorché la Società utilizzi, qualora disponibili, prezzi quotati in mercati attivi come migliore stima del *fair value* di tutti gli strumenti derivati.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e i mezzi equivalenti includono: valori in cassa, depositi a vista con banche e altri investimenti altamente liquidi a breve termine. Gli scoperti bancari sono riportati tra i finanziamenti nelle passività correnti all'interno del prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria.

Patrimonio netto

Il capitale sociale rappresenta il valore nominale dei versamenti e dei conferimenti operati a tale titolo dagli azionisti. I costi incrementali direttamente attribuibili all'emissione di nuove azioni o opzioni sono riportati in apposita riserva nel patrimonio netto.

Il costo di acquisto delle azioni proprie è iscritto in riduzione del patrimonio netto; gli effetti delle eventuali operazioni successive tra soci su tali azioni sono anch'essi rilevati direttamente a patrimonio netto.

Pagamenti basati su azioni

Nel caso di operazioni con pagamento basato su azioni, regolate con strumenti rappresentativi di capitale della Società il *fair value* alla data di assegnazione delle opzioni concesse ai dipendenti viene rilevato tra i costi del personale, con un corrispondente aumento del Patrimonio netto nella voce Altre riserve, lungo il periodo durante il quale i dipendenti ottengono il diritto incondizionato agli incentivi.

La stima del *fair value* delle opzioni considera tutte le condizioni di maturazione relative al mercato, in termini di posizionamento relativo rispetto al *Peer Group* (*market condition*). Inoltre, affinché l'importo finale rilevato si basi sul numero di incentivi che effettivamente matureranno, il costo viene rettificato per riflettere sia le condizioni di permanenza in servizio, sia il conseguimento di condizioni c.d. "non di mercato" (*non-market condition*). Con riferimento alle condizioni di non maturazione, le eventuali differenze tra le ipotesi previste alla data di assegnazione e quelle effettive non produrranno alcun impatto in bilancio.

Benefici ai dipendenti

I benefici a dipendenti successivi al rapporto di lavoro (trattamento di fine rapporto) e gli altri benefici a lungo termine sono soggetti a valutazioni di natura attuariale per esprimere il valore attuale del beneficio, erogabile al termine del rapporto di lavoro o successivamente, maturati dai dipendenti alla data della situazione.

Il costo dei benefici previsti ai sensi del piano a benefici definiti è determinato usando il metodo attuariale della proiezione unitaria del credito.

Le rivalutazioni, che comprendono gli utili e le perdite attuariali, le variazioni nell'effetto del massimale delle attività, esclusi gli importi compresi negli interessi netti sulla passività netta per benefici definiti ed il rendimento delle attività a servizio del piano, sono rilevate immediatamente nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria addebitando od accreditando gli utili portati a nuovo attraverso le altre componenti di conto economico complessivo nell'esercizio in cui sono si manifestano.

Le rivalutazioni non sono riclassificate a conto economico negli esercizi successivi.

Il costo relativo alle prestazioni di lavoro passate è rilevato a conto economico alla data più remota tra le seguenti:

- la data in cui si verifica una modifica o la riduzione del piano;
- la data in cui la società rileva i costi di ristrutturazione correlati.

Gli interessi netti sulla passività/attività netta per benefici definiti devono essere determinati moltiplicando la passività/attività netta per il tasso di sconto. La società rileva le seguenti variazioni dell'obbligazione netta per benefici definiti nel costo del venduto, nelle spese amministrative e nei costi di vendita e distribuzione nel conto economico (per natura):

- costi per prestazioni di lavoro, comprensivi di costi per prestazioni di lavoro correnti e passate, utili e perdite su riduzioni ed estinzioni non di routine;
- interessi attivi o passivi netti.

Seguendo tale metodologia la passività iscritta risulta essere rappresentativa del valore attuale dell'obbligazione, al netto di ogni eventuale attività a servizio dei piani, rettificato per eventuali perdite o utili attuariali non contabilizzati.

Fondi rischi ed oneri

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando la Società deve far fronte ad un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un'uscita di risorse per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando la Società ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se, e solo se, esso risulta praticamente certo. In tal caso, il costo dell'eventuale accantonamento è presentato nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo.

Se l'effetto del valore del denaro nel tempo è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando la passività viene attualizzata, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

Le attività potenziali non sono rilevate in bilancio e ne viene data informativa quando è probabile che vi sarà un beneficio economico. Tuttavia, se la realizzazione di un ricavo è virtualmente certa, allora l'attività connessa non è un'attività potenziale e la sua rilevazione è appropriata.

Con riferimento al cambiamento climatico non si rilevano, in considerazione del settore di appartenenza, rischi relativi alla necessità di fronteggiare nuovi adempimenti e obblighi normativi. La legislazione introdotta in risposta ai cambiamenti climatici potrebbe dar luogo a nuovi obblighi che prima non esistevano.

Il cambiamento climatico e un eventuale evoluzione normativa potrebbe richiedere di riconsiderare questa ipotesi con la conseguente necessità di rilevare passività precedentemente non iscritte.

Passività finanziarie

I debiti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value* (valore equo) al netto dei costi dell'operazione sostenuti, e successivamente valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. I finanziamenti sono classificati come passività correnti a meno che la Società non abbia un diritto incondizionato di differire il regolamento della passività per almeno 12 mesi dopo la data di riferimento del bilancio. Qualora le previsioni dei flussi di cassa generati da una passività finanziaria siano oggetto di

revisione/modifica è necessario riflettere il cambiamento di tale modifica ricalcolando il costo ammortizzato della stessa ed imputando eventuali differenze a conto economico.

Le passività finanziarie della Società comprendono debiti commerciali e altri debiti, finanziamenti, inclusi strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati.

L'indebitamento finanziario della Società è principalmente rappresentato da finanziamenti verso CPI PG, società che esercita attività di direzione e coordinamento, ed è ragionevolmente prevedibile che l'esposizione finanziaria rimanga, anche nei prossimi esercizi, verso la Capogruppo; pertanto, allo stato attuale, non si prevedono finanziamenti che possano contenere clausole che collegano i flussi di cassa contrattuali al raggiungimento di obiettivi legati al clima o che possano influenzare il modo in cui il prestito viene classificato e misurato.

Eliminazione attività e passività finanziarie

Le attività finanziarie sono eliminate dallo stato patrimoniale quando è estinto il diritto a ricevere i flussi di cassa e sono trasferiti in modo sostanziale tutti i rischi e i benefici connessi alla detenzione dell'attività (cd. *Derecognition*) o nel caso in cui la posta è considerata definitivamente irrecuperabile dopo che tutte le necessarie procedure di recupero sono state completate.

Le passività finanziarie sono rimosse dallo stato patrimoniale quando la specifica obbligazione contrattuale è estinta. Si configura come un'estinzione anche la modifica dei termini contrattuali esistenti, qualora le nuove condizioni abbiano mutato significativamente le pattuizioni originarie e comunque quando il valore attuale dei flussi di cassa che si genereranno dagli accordi rivisti si discostino di oltre il 10% dal valore dei flussi di cassa attualizzati della passività originaria.

Le attività e le passività finanziarie sono compensate nello stato patrimoniale quando si ha il diritto legale alla compensazione, correntemente esercitabile, e si ha l'intenzione di regolare il rapporto su base netta (ovvero di realizzare l'attività e contemporaneamente estinguere la passività).

Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile, indipendentemente dalla data di incasso. I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o da ricevere, tenuto conto dei termini di pagamento contrattualmente definiti ed escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita.

Di seguito si riportano i criteri di rilevazione dei ricavi distinti per le fattispecie di ricavi della Società:

- ricavi da locazione: sono i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili iscritti tra gli investimenti immobiliari ai sensi dello IAS 40 e sono contabilizzati in modo lineare come previsto dall'IFRS 16 (paragrafo 81), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere;
- *Ricavi di vendita di immobili*: i ricavi per vendita di immobili sono rilevati a conto economico al netto dei costi di vendita al momento del trasferimento all'acquirente di tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile.

I contributi erogati ai clienti, cd. *capex contribution*, per lavori di riqualificazione degli immobili sono portati a riduzione dei canoni futuri lungo la durata del contratto.

Costi

I costi e gli altri oneri operativi sono rilevati come componenti del risultato d'esercizio nel momento in cui sono sostenuti sulla base del servizio reso e quando non hanno requisiti per la contabilizzazione come attività nello stato patrimoniale.

Proventi e Oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari vengono contabilizzati sulla base del criterio della competenza temporale, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli Azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde con la data dell'Assemblea dei Soci che delibera la loro distribuzione.

Imposte correnti

Le imposte sul reddito correnti sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile. Il debito per imposte correnti viene contabilizzato nello stato patrimoniale al netto di eventuali acconti di imposta pagati.

I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali sulla base delle aliquote nominali d'imposta in vigore alla data di bilancio ad esclusione di quelle imputabili direttamente al patrimonio netto, in quanto relative a rettifiche di attività e passività di bilancio imputate direttamente al patrimonio stesso. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

La Società in quanto SIIQ è soggetta ad uno speciale regime di tassazione, ai sensi del quale, tra l'altro, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente dall'imposta sul reddito delle società (IRES) e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) e la parte di utile civilistico a esso corrispondente è assoggettato a imposizione in capo agli azionisti in sede di distribuzione dello stesso sotto forma di dividendi. Le imposte sono quindi calcolate sul reddito prodotto dalla gestione non esente.

Imposte differite

In merito alla gestione non esente, le imposte anticipate e differite sono rilevate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività. Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le attività per imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro, anche tenuto conto del regime speciale previsto per le SIIQ, a fronte del quale possano essere recuperate. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte. Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei.

Utile/perdita per azione

L'utile/perdita per azione è dato dal rapporto fra risultato dell'esercizio e la media ponderata del numero di azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio, con l'esclusione delle azioni proprie in portafoglio. L'utile per azioni diluito è calcolato rettificando la media ponderata del numero di azioni ordinarie in circolazione assumendo la conversione di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetto diluitivo e tenendo conto, nel calcolo del numero di azioni in circolazione, del potenziale effetto diluitivo derivante dalle opzioni assegnate ai beneficiari dei piani di *stock option*.

Uso di stime e assunzioni

La redazione della relazione finanziaria annuale comporta per la Società la necessità di effettuare stime e assunzioni che potrebbero influenzare i valori contabili di alcune attività e passività, costi e ricavi, così come l'informativa relativa ad attività/passività potenziali alla data di riferimento.

La stesura del bilancio e delle note esplicative ha richiesto l'utilizzo di stime e assunzioni nella determinazione di alcune attività e passività. I risultati a posteriori che deriveranno dal verificarsi degli eventi potrebbero pertanto differire da tali stime. Le stime e le assunzioni considerate sono riviste su base continua e gli effetti di eventuali variazioni sono iscritti immediatamente in bilancio.

Le stime sono utilizzate per la determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari e degli strumenti finanziari derivati. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili e per la maggior parte di tali valutazioni si è fatto ricorso al supporto di esperti indipendenti e consulenti.

La valutazione degli immobili viene effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando apposite valutazioni redatte da esperti indipendenti e di riconosciuta professionalità e onorabilità.

Gli incarichi per le valutazioni immobiliari sono infatti conferiti soltanto ad esperti che si obbligano ad operare con indipendenza, integrità ed obiettività.

Il Consiglio di Amministrazione di NEXT RE SIIQ S.p.A. del 22 giugno 2022, in ottemperanza alla procedura "Esperti Indipendenti" della Società, ha affidato alla società Colliers Valuation Italy S.r.l. l'incarico triennale di esperto indipendente per la valutazione semestrale del patrimonio di NEXT RE per un corrispettivo pari a 10.000 Euro per la prima valutazione al 30 giugno 2022 e di 6.000 Euro per ciascuna delle successive valutazioni a perimetro costante.

NEXT RE, oltre a seguire le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie *best practices* di settore, si è dotato di una specifica procedura aziendale che, sulla base della normativa vigente in materia, definisce, inter alia, le regole di selezione e nomina degli esperti indipendenti, prevedendo che possano essere nominati solo quei soggetti che rispondono a predefiniti requisiti di professionalità, indipendenza ed onorabilità.

Le valutazioni da parte dell'Esperto Indipendente sono eseguite per singolo immobile adottando criteri di valutazione compatibili con le previsioni dell'IFRS 13 e di seguito illustrati:

- Metodo Comparativo (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti e/o locati o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- Metodo Reddittuale: prende in considerazione due diversi approcci metodologici.
 - ✓ *Capitalizzazione Diretta*: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalle proprietà;
 - ✓ II. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:
 - a) Sulla determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà;
 - b) Sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
 - c) Sull'attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile o combinati l'uno con l'altro, in funzione delle specificità dello stesso. Le valutazioni sono effettuate nel presupposto del massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) degli immobili valutati, ciò considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle proprietà stesse il massimo valore. Il massimo e migliore utilizzo viene determinato sulla base di considerazioni specifiche in funzione delle caratteristiche tipologiche/localizzazione/urbanistiche dell'immobile valutato e del mercato immobiliare di riferimento.

Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

- del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
- della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
- della vita economica residua dell'immobile.

Le modalità operative di valutazione periodica degli immobili sono regolate da una apposita procedura interna che regola tutte le attività del processo: dalla selezione e nomina dei periti, alla documentazione che viene trasmessa agli stessi, ai metodi di valutazione, al sopralluogo degli immobili oggetto di valutazione, alle regole operative e di coordinamento con i periti, al monitoraggio dell'intero processo.

Tra le informazioni ed i dati utilizzati ai fini delle valutazioni si possono comprendere, tra le altre:

- informazioni fornite ai periti dalla NEXT RE, quali i canoni di locazione correnti, i termini e le condizioni dei contratti di locazione in essere, le imposte sulla proprietà, i costi connessi alla gestione degli immobili, inclusi eventuali costi incrementativi (*capital expenditure*) previsti;
- assunzioni fatte direttamente dai periti (tipicamente legati al mercato di riferimento, quali il tasso di attualizzazione, il *capitalization rate*, la curva di inflazione, ecc.). La definizione di tali elementi valutativi si fonda sul loro giudizio professionale, considerata un'attenta osservazione del mercato di riferimento.

Le informazioni trasmesse ai periti, le assunzioni e i modelli di valutazione da questi utilizzati sono riviste dalle Direzioni competenti, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica.

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al *fair value* ai cambiamenti che intervengono nei principali input non osservabili, si rileva che si avrebbero riduzioni di *fair value* nelle seguenti ipotesi:

- decrementi nei livelli dei canoni di locazione attuali e/o nella stima dei canoni annui per sqm;
- un incremento dei tassi di attualizzazione (*discount rate*) e/o dei tassi di capitalizzazione (*capitalization rate*);
- l'emersione di spese incrementative sugli immobili non previste;
- per gli immobili sui quali sono previste future spese incrementative (*capex*), un aumento nella stima di tali spese, e/o un allungamento del *timing* delle stesse;
- problemi legati alla riscossione dei canoni dagli attuali *tenant*.

Variazioni opposte dei suddetti fenomeni comporterebbero, invece, un aumento del *fair value*.

Il *fair value* degli strumenti finanziari è determinato sulla base di prezzi direttamente osservabili sul mercato, ove disponibili, o, per gli strumenti finanziari a ristretta circolazione, utilizzando specifiche tecniche di valutazione (principalmente basate sul *present value*) che massimizzano input osservabili sul mercato.

Nelle rare circostanze ove ciò non fosse possibile, gli input sono stimati, anche con il supporto metodologico di *advisor* esterni, tenendo conto delle caratteristiche degli strumenti oggetto di valutazione. Variazioni nelle assunzioni effettuate nella stima dei dati di input potrebbero avere effetti sul *fair value* rilevato in bilancio per tali strumenti.

In considerazione del settore di appartenenza, è stimato che il rischio climatico non avrà un impatto significativo sull'utilizzo dei principi contabili e sull'utilizzo di stime e assunzioni. Inoltre, allo stato attuale si ritiene che il cambiamento climatico non possa determinare una rettifica materiale entro l'esercizio successivo.

Informativa per settori

Il *Management* considera la Società come un solo segmento. NEXT RE gestisce attualmente un portafoglio composto da immobili a destinazione direzionale e commerciale di varie dimensioni ma il processo di gestione unitamente ai rischi sostenuti rimane lo stesso per tutti i tipi di immobili. In aggiunta, le informazioni riviste dal Consiglio di Amministrazione mostrano solamente i valori del portafoglio immobiliare distinti per immobile e tra destinazione d'uso direzionale e destinazione d'uso commerciale mentre i valori economici sono analizzati per immobile. Considerando la struttura di *reporting* utilizzata, il processo di allocazione delle risorse e l'attività della Società, il *Management* identifica quindi un solo segmento (i.e. NEXT RE).

INFORMATIVA SUL REGIME SPECIALE DELLE SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI QUOTATE - SIIQ

Il regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate ("SIIQ") introdotto e disciplinato dalla Legge n. 296/2006 (di seguito anche "legge n.296/2006") e successive modifiche, nonché dalle disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del Ministero dell'Economia e Finanze n. 174/2007 (di seguito anche il "Decreto"), comporta l'esenzione dall'imposizione ai fini IRES e proporzionalmente dall'IRAP ("Regime Speciale") del reddito d'impresa derivante, *inter alia*, dall'attività di locazione immobiliare (c.d. "gestione esente").

La disciplina del Regime Speciale è stata oggetto di modifiche per effetto del Decreto-legge n. 133/2014 (di seguito anche "D. L. n. 133/2014"), in vigore dal 13 settembre 2014 e convertito con modificazioni dalla Legge 11 Novembre 2014, n. 164.

Agli effetti dell'applicazione del Regime Speciale, l'utile netto derivante dalla gestione esente è destinato ad essere tassato in capo ai Soci, in conseguenza della sua distribuzione. La distribuzione deve obbligatoriamente essere deliberata (a pena di decadenza dal regime speciale) in sede di approvazione del bilancio dell'esercizio nel corso del quale l'utile esente si è formato. In particolare, il regime speciale comporta l'obbligo, in ciascun esercizio, di distribuire ai soci (i) almeno il 70% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare, dal possesso di partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in Sicaf e fondi immobiliari qualificati c.d. "gestione esente" - (quale risultante dal Conto Economico del relativo bilancio di esercizio), se l'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione è pari o superiore all'utile netto della gestione esente, ovvero (ii) almeno il 70% dell'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione, se questo è inferiore all'utile netto della gestione esente. L'obbligo di distribuzione nella misura predetta concerne l'utile netto del conto economico derivante dalla gestione esente disponibile, in base alle regole civilistiche, per la distribuzione ai soci (art. 7 del "decreto").

Con il D. L. n. 133/2014 è stato previsto un ulteriore regime obbligatorio di distribuzione degli utili, che si affianca a quello preesistente, e che consiste nell'obbligo di distribuire, nei successivi due esercizi a quello di realizzo, il 50% dei proventi corrispondenti alle plusvalenze nette realizzate che originano dalla cessione di immobili destinati alla locazione, di partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in Sicaf e fondi immobiliari qualificati.

NEXT RE ha esercitato l'opzione per accedere a tale regime speciale, in data 7 settembre 2016, con effetti a partire dal periodo di imposta decorrente dal 1° gennaio 2017.

NEXT RE tenuto conto della variazione del capitale sociale comunicata al mercato in data 21 dicembre 2017 ha reso noto che la partecipazione complessiva detenuta al 31 dicembre 2017 (direttamente e indirettamente) dall'allora Azionista di controllo Sorgente SGR S.p.A. risulta inferiore al 60% del capitale sociale della Società. Con le stesse modalità con cui è stata esercitata l'opzione (7 settembre 2016) è stata pertanto comunicata (17 gennaio 2018) all'Agenzia delle Entrate l'integrazione dei requisiti partecipativi che non si possedevano al momento dell'esercizio dell'opzione.

Soddisfatti tutti i requisiti necessari per l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla normativa speciale in materia di SIIQ (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo"), in conformità con quanto previsto dal Piano Industriale della Società, il Regime Speciale SIIQ ha esplicato i propri effetti a decorrere dal 1° gennaio 2017.

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI (art.3, comma 2. D.M. n.174 del 7 luglio 2007)

Con riguardo ai Requisiti Statutari di NEXT RE SIIQ S.p.A., lo Statuto all'art. 4, prevede:

(1) Regole in materia di investimenti

La Società non investe in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie: (i) direttamente, in misura superiore ai 2/3 del valore totale del proprio patrimonio immobiliare; e (ii) direttamente, e/o per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, in misura superiore ai 2/3 del valore totale del patrimonio immobiliare del gruppo ad essa facente capo. A tale proposito si precisa che, nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi;

(2) Limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte

La Società non può generare: (i) direttamente, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi della Società; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad un medesimo gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi del Gruppo. Il limite sopra indicato non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a conduttore/i appartenente/i ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

(3) Limite massimo di leva finanziaria

La Società può assumere: (i) direttamente, indebitamento finanziario (inclusi i debiti finanziari verso le società controllate e la società controllante), al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% della somma del valore totale del proprio patrimonio immobiliare, del valore di Bilancio delle partecipazioni in società controllate e del valore nominale dei crediti finanziari verso società controllate; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, indebitamento finanziario consolidato (inclusi i debiti verso la società controllante), al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% del valore totale del patrimonio immobiliare del Gruppo.

I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o, comunque, non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli Azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi. Le regole in materia di investimenti in immobili, di limiti di concentrazione del rischio e di leva finanziaria previsti dai precedenti punti (1), (2) e (3) troveranno applicazione fino a quando la Società manterrà la qualifica di SIIQ. Venuta meno la qualifica di SIIQ, con conseguente definitiva cessazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate nei casi previsti dalla normativa- anche regolamentare- di volta in volta applicabile, tali regole cesseranno di produrre effetto.

Si conferma comunque che i limiti di cui ai precedenti punti (1), (2) e (3) non sono stati superati dalla NEXT RE SIIQ S.p.A..

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI PER LA PERMANENZA NEL REGIME SPECIALE

(1) Requisiti oggettivi

Come previsto dall'art. 1, co. 121, della Legge n. 296/2006, le SIIQ devono svolgere in via prevalente l'attività di locazione immobiliare. Tale attività si considera svolta in via prevalente se gli immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale destinati alla locazione, le partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in Fondi (o SICAF) immobiliari qualificati rappresentano almeno l'80% dell'attivo patrimoniale (parametro patrimoniale) e se, in ciascun esercizio, i ricavi da essa provenienti, rappresentano almeno l'80% dei componenti positivi del conto economico (parametro economico). Il mancato rispetto per 3 esercizi consecutivi di uno dei due parametri sopra indicati determina la definitiva cessazione del regime speciale a decorrere dal secondo dei tre esercizi. Il mancato rispetto di entrambi i parametri, con riferimento al medesimo esercizio, determina la definitiva cessazione dal regime speciale a decorrere dall'esercizio in relazione al quale la condizione di decadenza si realizza.

Di seguito si riportano le risultanze del calcolo dei suddetti parametri, che risultano entrambi rispettati per il 2022, in base ai dati patrimoniali ed economici risultanti dal Bilancio di NEXT RE al 31 dicembre 2022.

Parametro patrimoniale

		31/12/2022	31/12/2021
NEXT RE SIIQ S.p.A. - Parametro patrimoniale			
Valore degli immobili destinati alla locazione	(A)	135.943	138.300
Partecipazioni in SIIQ e in fondi immobiliari qualificati	(B)	0	0
Totale numeratore	(C)=(A)+(B)	135.943	138.300
Totale attivo patrimoniale	(D)	157.189	155.567
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:		0	0
Valore di carico della sede della SIIQ		(1.780)	(1.838)
Disponibilità liquide		(15.015)	(6.837)
Finanziamenti verso società del Gruppo		0	0
Crediti commerciali		(68)	(405)
Imposte differite attive		(190)	(854)
Crediti tributari (inclusa IVA)		(309)	(816)
Risconti attivi		(265)	(77)
Totale rettifiche	(E)	(17.627)	(10.827)
Totale denominatore:	(F)=(D)+(E)	139.562	144.740
attivo patrimoniale rettificato			
Parametro patrimoniale	(C)/(F)	97,41%	95,55%

Il parametro patrimoniale, come evidenziato nella tabella sopra riportata è dato dal rapporto tra:

- il numeratore, pari complessivamente a 135.943 migliaia di Euro, che include il valore di carico degli immobili destinati alla locazione. Tale importo corrisponde al valore di carico degli "Immobili di investimento";
- il denominatore, pari complessivamente a 139.562 migliaia di Euro, che include il totale dell'attivo patrimoniale (157.189 migliaia di Euro) rettificato al fine di escludere, in applicazione dei criteri indicati dall'art. 6 del D. M. 174/2007:) il valore di carico degli immobili destinati a sede della SIIQ (pari a 1.780 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022); ii) il valore delle disponibilità liquide (15.015 migliaia di Euro); iii) il valore dei crediti commerciali derivanti sia dalla gestione esente sia, come chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 2008, dalla gestione imponibile (68 migliaia di Euro) iv) il valore dei crediti tributari (309 migliaia di Euro); v) i risconti (265 migliaia di Euro), vi) le imposte differite attive per 190 migliaia di Euro.

Parametro reddituale

Migliaia di Euro		31/12/2022	31/12/2021
NEXT RE SIIQ S.p.A. - Parametro reddituale			
Canoni di locazione e ricavi assimilati	(A)	5.688	5.681
Plusvalenze realizzate sulle vendite immobiliari	(B)	750	0
Dividendi da SIIQ/SIINQ, SICAF e da fondi immobiliari qualificati	(C)	0	0
Totale numeratore	(D)=(A)+(B)+(C)	6.438	5.681
Totale componenti economici positivi	(E)	13.109	12.178
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:			
Rivalutazioni di immobili		(3.572)	(6.055)
Proventi per riaddebiti di costi		(242)	(106)
Proventi per rettifiche di costi o connessi a strumenti di copertura		0	0
Sopravvenienze attive, rilasci fondi e altri ripristini		(2.824)	(298)
Imposte differite attive e interessi su crediti tributari		0	0
Totale rettifiche	(F)	(6.638)	(6.459)
Totale denominatore: componenti economici positivi rettificati	(G)=(E)+(F)	6.478	5.718
Parametro reddituale	(D)/(G)	99,47%	99,35%

Il parametro reddituale, come evidenziato nella tabella sopra riportata è dato dal rapporto tra:

- il numeratore, pari complessivamente a 6.438 migliaia di Euro e fa riferimento ai ricavi per canoni di locazione degli immobili destinati a tale attività (immobili di investimento) e alla plusvalenza realizzata sulla vendita dell'asset di Verona. Si precisa che il suddetto importo dei ricavi da locazione è comprensivo dei ricavi assimilabili ai canoni di locazione, quali gli indennizzi da conduttori (ma non anche i proventi derivanti dal riaddebito di costi ai conduttori). Si segnala inoltre che, in ragione delle svalutazioni contabilizzate nei conti economici dei precedenti esercizi in applicazione del modello del fair value (cumulativamente 2.101 migliaia di Euro), i margini lordi realizzati con la vendita dell'asset di Verona, risultano complessivamente minusvalenti per 988 migliaia di Euro.
- il denominatore risulta pari complessivamente 6.478 migliaia di Euro. Tale importo corrisponde all'ammontare complessivo dei componenti positivi del Conto Economico (13.109 migliaia di Euro), rettificato al fine di escludere le rivalutazioni di immobili rilevate nell'esercizio in applicazione del modello del fair value per la valutazione del portafoglio immobiliare (3.572 migliaia di Euro). Inoltre, al fine di non far incidere sul rapporto ulteriori elementi che non sono in relazione diretta né con la gestione esente, né con la gestione imponibile e la cui inclusione al denominatore del rapporto potrebbe alterare il risultato della verifica del criterio di prevalenza economica, sono stati esclusi: i) i proventi che rappresentano riaddebiti di costi quali, prevalentemente, quelli relativi al riaddebito di costi a conduttori di immobili destinati alla locazione (esclusi anche dal numeratore del parametro reddituale) per 242 migliaia di Euro; ii) sopravvenienze attive e rilasci di fondi per 2.824 migliaia di Euro.

Con riferimento invece agli obblighi di distribuzione previsti dall'art. 1, comma 123 e 123-bis, della Legge n. 296/2006, si segnala che il Bilancio dell'esercizio 2022 si chiude con un risultato netto positivo pari a 336 migliaia di Euro (dato da un risultato positivo della gestione esente pari a 886 migliaia di Euro e un risultato negativo della gestione imponibile di -550 migliaia di Euro). Si precisa peraltro che, come stabilito dall'art. 7 del Decreto ed altresì chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 2008 non è disponibile per la

distribuzione, l'utile netto del conto economico della gestione esente soggetto a vincoli civilistici e come tale non distribuibile (esemplarmente l'utile obbligatoriamente da destinare a riserva ex artt. 2430 e 2431 del c.c. ed, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005). Conseguentemente, ai sensi della normativa applicabile, stante la composizione del patrimonio netto della società e i relativi obblighi di alimentare le riserve (in specie, art. 2430 c.c. e, art. 6 del D.Lgs. n.38/2005) con riferimento al risultato dell'esercizio 2022, non è emerso alcun obbligo di distribuzione dell'utile della gestione esente di cui all'art 1, comma 123 e 123 bis della Legge n. 296/2006.

(2) Requisiti soggettivi

NEXT RE SIIQ S.p.A., che redige il bilancio in applicazione dei principi contabili internazionali, rispetta i requisiti soggettivi previsti dalla normativa di riferimento per la permanenza nel regime speciale, essendo una società: i) costituita in forma di società per azioni; ii) residente ai fini fiscali in Italia; iii) le cui azioni sono negoziate presso la Borsa Italiana.

Si conferma inoltre che nel 2022 non sono intervenute operazioni straordinarie che hanno avuto effetto sui requisiti di permanenza nel regime speciale.

(3) Requisiti relativi alla struttura partecipativa

In base alle informazioni in possesso della Società, alla data del 31 dicembre 2022 non risultano soci che detengono direttamente o indirettamente, ai sensi dell'art. 1, co. 119, della Legge n. 296/2006 e modificato dalla Legge n. 164/2014, più del 60% dei diritti di voto nell'Assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili. Al riguardo si rammenta che nel precedente periodo di imposta chiuso al 31 dicembre 2021, ad esito dell'OPA promossa dall'azionista di controllo CPI PG, quest'ultimo è venuto a possedere una percentuale di azioni ordinarie superiore al 60%.

In particolare, alla data del 26 novembre 2021, CPI PG deteneva una partecipazione complessivamente pari al 77,1078% del capitale sottoscritto della Società, rappresentato da n. 16.983.075 azioni con diritto di voto, di cui n. 11.012.055 azioni non ammesse alle negoziazioni (le "**Azioni non Quotate**"), pari alla totalità delle azioni non quotate della Società e n. 5.971.020 azioni ordinarie ammesse alle negoziazioni sul mercato Euronext Milan (pari al 54,22% del totale delle azioni quotate), con conseguente mancato rispetto del requisito del controllo.

Al fine di consentire il ripristino del requisito del controllo ed il mantenimento da parte della Società del Regime Speciale entro il 31 dicembre 2021, in data 26 novembre 2021, il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'Assemblea straordinaria degli Azionisti per il giorno 27 dicembre 2021 sottoponendo alla stessa la proposta di conversione obbligatoria, nel rapporto 1:1, di n. 11.012.055 azioni ordinarie non quotate in n. 11.012.055 azioni di categoria B senza diritto di intervento né di voto nell'assemblea ordinaria della Società e con il medesimo diritto di partecipare agli utili delle azioni ordinarie, che sarà automaticamente e proporzionalmente ridotto nella misura necessaria affinché il diritto di partecipazione agli utili di ciascun azionista titolare di azioni di categoria B, tenuto conto delle altre azioni ordinarie eventualmente possedute, sia pari – e, in ogni caso, non superiore - al 60% dei diritti di partecipazione agli utili della Società.

In data 27 dicembre 2021, l'Assemblea Straordinaria ha deliberato all'unanimità la suddetta conversione obbligatoria, ad esito della quale, CPI PG è venuto a detenere una partecipazione complessivamente pari al 77,1078% del capitale sociale sottoscritto della Società, rappresentato da (i) n. 5.971.020 azioni ordinarie con diritto di voto ammesse alle negoziazioni sul mercato EXM – pari al 54,22% del capitale sociale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria della Società - e (ii) n. 11.012.055 Azioni di Categoria B, aventi le caratteristiche sopra descritte.

Anche alla luce di quanto precede, alla data del 31 dicembre 2022 la Società ha quindi soddisfatto e mantenuto i requisiti partecipativi di permanenza nel Regime Speciale (ivi incluso il requisito "del controllo").

Suddivisione dei componenti economici tra gestione esente e gestione imponibile e relativi criteri di ripartizione

Di seguito si riporta il conto economico al 31 dicembre 2022 suddiviso tra gestione esente e gestione imponibile (dati in migliaia di Euro).

	Totale (A)	Gestione esente (B)	Gestione imponibile (A)-(B)
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.941	5.941	0
Altri ricavi	3.582	777	2.805
Ricavi lordi	9.523	6.718	2.805
Costi per materie prime e servizi	(4.020)	(3.801)	(219)
Costo del personale	(2.059)	(2.048)	(11)
Altri costi operativi	(1.005)	(1.001)	(4)
Costi operativi	(7.083)	(6.849)	(234)
Risultato operativo lordo	2.440	(111)	2.676
Rettifiche di valore	2.565	2.676	(124)
Risultato operativo	5.005	2.544	2.461
Proventi finanziari	5	4	1
Oneri finanziari	(4.000)	(1.662)	(2.338)
Risultato al lordo delle imposte	1.010	886	124

I risultati riportati nella precedente tabella relativamente alle due gestioni, derivano dalla separazione dei componenti economici dell'esercizio 2022 quali risultanti dalla contabilità separata adottata dalla Società per tali componenti. La contabilità separata ha, infatti, il fine di identificare i risultati gestionali dell'attività esente e di quella imponibile attraverso: i) l'attribuzione a ciascuna delle due gestioni dei componenti economici specificamente imputabili alle stesse; ii) l'attribuzione a ciascuna delle due gestioni, secondo un ragionevole pro quota percentuale, dei componenti economici "comuni" (in quanto non specificamente riferibili ad una delle due gestioni).

In particolare, si evidenzia che NEXT RE ha adottato, ai fini della attribuzione alla gestione esente (o imponibile) di tali componenti "comuni" il parametro reddituale come più esattamente conteggiato ed espresso nella percentuale (99,47%) di cui alla tabella sopra riportata al paragrafo "parametro reddituale", in quanto ritenuto il parametro percentuale maggiormente idoneo per operare la suddetta ripartizione, poiché - depurato dei componenti economici non riferibili ad alcuna attività svolta - effettivamente espressivo del rapporto di incidenza percentuale dell'attività di locazione rispetto al complesso delle attività esercitate dalla Società.

Si precisa altresì che per i redditi derivanti dalla gestione esente è stata applicata l'apposita disciplina prevista dall'art. 1, commi 119 e ss., della Legge n. 296/2006 e dal relativo decreto attuativo, mentre per i redditi derivanti dalla gestione imponibile sono state applicate le ordinarie regole di imposizione ai fini IRES ed IRAP.

Note di commento ai prospetti contabili
ATTIVO
Nota 1. Investimenti immobiliari

	31/12/2022	31/12/2021
Investimenti immobiliari	135.943	138.300
Investimenti immobiliari	135.943	138.300

Di seguito si riportano le variazioni intervenute nell'esercizio con riferimento alla voce Investimenti immobiliari.

	Fabbricati
Valore netto contabile al 31/12/2021	138.300
Incrementi	851
Decrementi	(6.100)
Rivalutazioni (svalutazioni)	2.892
Valore netto contabile al 31/12/2022	135.943

Il Portafoglio immobiliare direttamente detenuto da NEXT RE ha fatto registrare al 31 dicembre 2022 una valutazione complessiva di 135.943 migliaia di Euro.

La tabella sotto riportata descrive la movimentazione dei valori di ciascun immobile avvenuta nel corso dell'esercizio 2022.

Immobile	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Valore contabile prima dell'adeguamento	Valore di mercato	Adeguamento al valore di mercato	31/12/2022
Milano, Via Spadari	57.900	813	0	58.713	61.450	2.737	61.450
Milan, Via Cuneo	25.550	0	0	25.550	25.850	300	25.850
Milano, C.S. Gottardo	15.600	0	0	15.600	15.900	300	15.900
Roma, Via Zara	12.950	8	0	12.958	13.193	235	13.193
Roma, Via Vinicio Cortese	5.150	0	0	5.150	4.850	(300)	4.850
Bari, V. Dioguardi	15.050	30	0	15.080	14.700	(380)	14.700
Verona, Via Unità d'Italia	6.100	0	(6.100)	0	0	0	0
	138.300	851	(6.100)	133.051	135.943	2.892	135.943

Il valore della voce Investimenti immobiliari è pari a 135.943 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022. La voce si decrementa per l'effetto combinato della vendita dell'asset di Verona avvenuta in data 28 dicembre 2022 (valore al 31 dicembre 2021 pari a 6.100 migliaia di Euro) e per l'adeguamento al *fair value* del portafoglio immobiliare complessivamente positivo per 2.892 migliaia di Euro. Il valore dell'asset di Milano, Via Spadari si incrementa inoltre a seguito della capitalizzazione dei costi per lavori di ristrutturazione e valorizzazione del terzo piano ad uso uffici e per i lavori condominiali straordinari per rifacimento della facciata per complessivi 813 migliaia di Euro. Si rammenta che il valore della porzione ad uso strumentale dell'asset sito in Roma, Via Zara – valutata dall'esperto indipendente per 1.909 migliaia di Euro - è iscritta alla voce Altre immobilizzazioni materiali per 1.780 migliaia di Euro al netto del relativo fondo ammortamento.

Con riferimento ai suddetti lavori condominiali straordinari dell'immobile di Milano, Via Spadari i costi deliberati in capo al Gruppo ammontano a circa 686 migliaia di Euro di cui 530 di competenza dell'esercizio successivo.

La voce rivalutazioni (svalutazioni) si riferisce alle rettifiche effettuate nel periodo al valore degli immobili per adeguarli al relativo valore equo, conformemente a quanto previsto dai principi contabili di riferimento. In particolare, come si evince dalla tabella sopra riportata gli investimenti immobiliari hanno subito svalutazioni per 680 migliaia di Euro e rivalutazioni per 3.572 migliaia di Euro, con un impatto netto positivo pari a 2.892 migliaia di Euro.

L'adeguamento al fair value recepisce il risultato delle perizie sul valore di mercato degli immobili redatte dall'esperto indipendente, in osservanza degli standard "RICS Valuation - Professional Standards", che inglobano gli IVS (International Valuation Standards), e in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni dei *regulator*.

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita disclosure della gerarchia del *fair value*.

La gerarchia del *fair value*, classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il fair value. In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1, osservabili, direttamente o indirettamente, per l'attività o la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività;
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o la passività.

Il portafoglio immobiliare della Società è stato valutato secondo modelli di determinazione del *fair value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Nella tabella seguente è riportato il portafoglio immobiliare di NEXT RE, distinto per tipologia di natura giuridica degli immobili, valutato al *fair value* al 31 dicembre 2022:

Immobile	Natura giuridica	Criteri di contabilizzazione	Data ultima perizia	Input significativi non osservabili sul mercato (level 3) Euro/000
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	61.450
Milan, Via Cuneo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	25.850
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	15.900
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	13.193
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	4.850
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	IAS 40, fair value	31/12/2022	14.700
				135.943

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da NEXT RE sono il tasso di attualizzazione e il tasso di *Gross Cap* e l'ERV (Canoni annuali per metro quadro) in quanto una loro variazione influisce significativamente sul valore del *fair value*. Il tasso di inflazione è stato assunto pari al 2%.

Nella tabella seguente si riportano gli input non osservabili utilizzati per ciascun asset al 31 dicembre 2022:

Immobile	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Tasso di Gross cap	ERV €/mq/a
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,16% per porzione retail e 5,31% per porzione office	3,85% per porzione retail e 4,51% per porzione office	1.050 per porzione retail e 440 porzione office
Milan, Via Cuneo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,91%	5,09%	400
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,67%	5,18%	350
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,22%	5,32%	300
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	7,75%	7,12%	155
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Reddittuale (DCF)	6,35%	6,38%	100

Nella tabella seguente si riportano gli input non osservabili utilizzati per ciascun asset al 31 dicembre 2021:

Immobile	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Tasso di Gross cap	ERV €/mq/a
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,2% per porzione retail e 4,6% per porzione office	4,05% per porzione retail e 4,30% per porzione office	1.400 per porzione retail e 420 porzione office
Milan, Via Cuneo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,80%	4,90%	400
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6%	5,40%	345
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,70%	5,60%	276
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,69%	7,60%	190
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Reddittuale (DCF)	6,00%	7,40%	110

A conferma della solidità del processo valutativo è stata effettuata, con il supporto dell'esperto indipendente, un'analisi di sensitività del valore del portafoglio immobiliare in relazione alla variazione dell'ERV e del tasso di *Gross Cap*. In particolare, è stata determinata l'oscillazione del valore del portafoglio immobiliare della Società facendo variare del +/- 5% l'ERV dei singoli immobili e di +/- 0.25 bps il tasso di *Gross Cap*. L'oscillazione registrata - ricompresa in un *range* del +/- 6% del valore del portafoglio immobiliare.

Di seguito viene rappresentato, infine, il valore portafoglio immobiliare della Società, il debito residuo relativo ai finanziamenti in essere riferiti agli asset, il *Net Asset Value* (indicato su base volontaria e calcolato come rapporto tra il debito residuo nominale dei finanziamenti e il *fair value* degli asset), e l'indicatore *Loan to value* immobiliare calcolato come rapporto tra il debito residuo dei finanziamenti riferiti agli asset e i relativi *fair value* alla data del 31 dicembre 2022.

Immobile	Natura giuridica	Controparte finanziatrice	Valori al 31 dicembre 2022	Debito residuo al 31 dicembre 2022*	Net Asset Value Euro	Loan to Value	Scadenza	Durata (anni)
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	61.450	22.687	38.763	37%	27/01/2026	3,1
Milan, Via Cuneo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	25.850	14.481	11.369	56%	27/01/2026	3,1
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	15.900	10.861	5.039	68%	27/01/2026	3,1
Roma, Via Zara**	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	15.100	6.577	8.523	44%	27/01/2026	3,1
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Intesa San Paolo	4.850	906	3.469	28%	05/12/2025	2,9
		Intesa San Paolo		475			01/07/2025	2,5
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Unicredit Leasing	14.700	4.810	9.890	33%	10/01/2024	1,0
			137.850	60.797	77.053	44%		

* valori nominali del debito

** include il valore della porzione di Via Zara 28 destinata alla sede legale e operativa della Società

Si precisa che le scadenze dei debiti sopra esposte incorporano le estensioni delle stesse a seguito della moratoria di cui all'articolo 56 del decreto legge 17 marzo 2021, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2021, n. 27 a seguito della proroga – ai sensi dell'articolo 1, comma 248, della legge del 30 dicembre 2021, n. 178 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023) – del termine di sospensione dei pagamenti.

Nota 2. Altre immobilizzazioni materiali

	31/12/2022	31/12/2021
Fabbricato strumentale	1.780	1.838
Mobili e arredi Hotel di Verona	0	280
Altri beni	34	59
Altre immobilizzazioni materiali	1.814	2.177

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Fabbricato strumentale	Altri beni	Mobili e arredi Hotel di Verona	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2022	1.838	59	280	2.177
Incrementi	0	0	0	0
Decrementi	0	0	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	(58)	(25)	(280)	(363)
Saldo finale al 31/12/2022	1.780	34	0	1.814
Costo storico	1.909	80	544	2.533
Fondo ammortamento	(129)	(16)	(156)	(301)
Svalutazione mobili e arredi	0	(30)	(388)	(418)
Valore netto contabile	1.780	34	0	1.814

Il saldo della voce al 31 dicembre 2022 è pari a 1.814 migliaia di Euro. La voce include principalmente il valore, al netto del relativo fondo ammortamento, della porzione strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara 28 (sede della NEXT RE) per 1.780 migliaia di Euro. La riduzione significativa rispetto al 31 dicembre 2021 di 363 migliaia di Euro è principalmente riconducibile all'azzeramento del valore dei mobili e arredi dell'asset di Verona iscritti al 31 dicembre 2021 per 280 migliaia di Euro.

La società non ha impegni per l'acquisto di nuove immobilizzazioni.

Nota 3. Diritti d'uso

	31/12/2022	31/12/2021
Diritti d'uso	74	8
Diritti d'uso	74	8

Diritti d'uso	
Valore netto contabile al 01/01/2022	8
Incrementi	79
Decrementi	0
Ammortamenti e svalutazioni	(13)
Valore netto contabile al 31/12/2022	74

La voce al 31 dicembre 2022 accoglie il valore dei diritti d'uso con riferimento ai contratti di leasing relativi a tre auto aziendali stipulati nell'esercizio; il valore al 31 dicembre 2021 faceva riferimento a un contratto di lease chiuso nel corso dell'esercizio.

Nota 4. Attività immateriali

	31/12/2022	31/12/2021
Software REF - BC	61	86
Attività immateriali	61	86

La voce include prevalentemente l'attività a vita utile definita relativa ai costi sostenuti in relazione al progetto di implementazione dei sistemi contabile e gestionale Business Central e RefTree che sono entrati in esercizio all'inizio del secondo semestre 2020. La variazione fa riferimento alla rilevazione della quota di ammortamento per l'esercizio.

Nota 5. Partecipazioni

	31/12/2022	31/12/2021
Fidelio Engineering S.r.l.	10	10
Valore netto contabile al 31/12/2022	10	10

Il valore della voce Partecipazioni è pari a 10 migliaia di Euro e si riferisce totalmente alla partecipata al 100% Fidelio Engineering S.r.l. costituita nel 2021. La controllata ha avviato la propria operatività nell'ultimo trimestre 2022 svolgendo servizi di assistenza generale e consulenza tecnico specialistica sul portafoglio immobiliare e in ambito ESG per la NEXT RE SIIQ.

La controllata, al 31 dicembre 2022, ha un patrimonio netto pari a 14 migliaia di Euro comprensivo di un utile dell'esercizio pari a 5 migliaia di Euro.

Nota 6. Attività per imposte anticipate

La voce include le attività per imposte anticipate per 193 migliaia di Euro maturate nel triennio 2018- 2021 e che saranno recuperate negli esercizi successivi a fronte di risultati imponibili della gestione non esente della Società. In particolare, fatta salva la prevalenza della gestione esente imposta dal regime SIIQ, si ritiene che la gestione imponibile contribuirà all'utilizzo delle attività per imposte anticipate negli esercizi successivi.

Nota 7. Altre attività non correnti

La tabella seguente riepiloga la situazione delle Altre attività non correnti al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

	31/12/2022	31/12/2021
Capex contribution Milano, Via Spadari	489	611
Capex contribution Milano, Via Cuneo	371	464
Concessioni Covid Milano, Via Spadari	499	471
Concessioni Covid Milano, Via Cuneo	274	343
Linearizzazione canoni	803	332
Altre attività non correnti	2.436	2.221

La voce al 31 dicembre 2022 è pari a 2.436 migliaia di Euro e si riferisce principalmente:

- o alla quota a lungo termine del *capex contribution* erogato al cliente OVS nel 2018 per l'immobile di Milano, Via Spadari per 489 migliaia di Euro e nel secondo semestre 2021 per l'immobile di Milano, Via Cuneo per 371 migliaia di Euro; tali contributi erogati al cliente per lavori di riqualificazione degli immobili sono portati a riduzione dei canoni futuri lungo la durata del contratto.
- o alle quote relative alle riduzioni temporanee di canone concesse al conduttore OVS per 773 migliaia di Euro, con riferimento ai contratti di locazione degli asset di Milano Via Cuneo e Via Spadari, che verranno rilevate a conto economico negli esercizi oltre il successivo a riduzione dei ricavi da locazione;
- o agli effetti derivanti dalla linearizzazione dei canoni di locazione per 803 migliaia di Euro che si riverseranno nel conto economico negli esercizi oltre il successivo.

Nota 8. Attività finanziarie al fair value

	31/12/2022	31/12/2021
Obbligazione HTBF Comparto Euro	0	2.381
Altri investimenti finanziari	544	997
Attività finanziarie al fair value	544	3.378

La voce accoglie il valore delle attività finanziarie valutate al *fair value* con contropartita il conto economico; la contropartita economica dell'adeguamento al *fair value* è incluso nella voce 23. Adeguamento al *fair value* delle attività finanziarie.

	Obbligazioni	OICR	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2022	2.381	997	3.378
Incrementi	0	500	500
Decrementi	(2.381)	(900)	(3.281)
Riclassifiche	0	0	0
Adeguamento al <i>fair value</i>	0	(53)	(53)
Valore netto contabile al 31/12/2022	0	544	544

La voce Attività finanziarie al *fair value* si decrementa per 2.834 migliaia di Euro di cui 2.381 migliaia di Euro relativi alla dismissione del titolo HTBF, come di seguito meglio illustrato, 400 migliaia di Euro relativi al disinvestimento in quote di fondi comuni di investimento e 53 migliaia di Euro negativi relativi alla valutazione al *fair value* alla data del 31 dicembre 2022 degli altri investimenti finanziari di liquidità sulla base dei prezzi di mercato alla data di bilancio.

In data 28 giugno 2022 la Società ha sottoscritto un accordo transattivo avente ad oggetto, inter alia, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo HTBF, sottoscritti da Next RE per una tranche pari a nominali 6.000 migliaia di Euro nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziari, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond per un corrispettivo complessivo pari a 2.850 migliaia di Euro. L'accordo in oggetto ha fatto rilevare nel conto economico della Società un provento netto pari a 469 migliaia di Euro iscritto alla voce 21. Altri ricavi e proventi.

La voce Attività finanziarie al *fair value* include altresì il valore al 31 dicembre 2022 degli investimenti delle temporanee eccedenze di liquidità in quote di fondi comuni di investimento (fondi di OICR, quote di OICR o portafogli di quote di OICR) gestiti da primari gestori patrimoniali qualificati. Le suddette attività finanziarie sono state valutate sulla base del prezzo di mercato al 31 dicembre 2022 pari a 544 migliaia di Euro.

Nota 9. Crediti e altre attività correnti

La voce include attività finanziarie valutate al costo ammortizzato composte da crediti commerciali, crediti tributari e altri crediti come di seguito meglio dettagliato.

	31/12/2022	31/12/2021
Crediti verso conduttori	319	655
Fondo svalutazione crediti	(251)	(251)
Crediti verso clienti netti	68	404
Crediti tributari	309	807
Ratei e risconti attivi	265	81
Concessioni ai clienti COVID-19	224	163
Capex contribution – quota corrente	215	215
Crediti verso controllata da consolidato fiscale	1	0
Depositi cauzionali	1	1
Altri crediti	20	25
Totale	1.103	1.696

Crediti verso Clienti netti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 68 migliaia di Euro (404 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e sono composti principalmente da:

- crediti verso i conduttori degli immobili di proprietà per 68 migliaia di Euro; l'ammontare include crediti per fatture e note di credito da emettere per 46 migliaia di Euro;
- crediti completamente svalutati per 251 migliaia di Euro.

Con riferimento al fondo a copertura perdite si riporta di seguito la movimentazione del periodo.

Fondo svalutazione Crediti	
Saldo al 01/01/2022	(251)
Accantonamenti	0
Rilascio	0
Utilizzo	0
Saldo al 31/12/2022	(251)

Il fondo svalutazione crediti non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

La Società prevede ragionevolmente che i crediti non svalutati saranno incassati entro dodici mesi, in quanto ad oggi non sussistono perdite previste per inesigibilità o altre cause di non realizzo dei crediti verso locatari.

Crediti tributari

	31/12/2022	31/12/2021
Crediti verso Erario per IVA	290	754
Crediti verso Erario per imposte	4	38
Altri crediti tributari	15	15
Crediti tributari correnti	309	807

I crediti tributari presentano un saldo pari a 309 migliaia di Euro (807 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e sono composti principalmente da:

- credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di dicembre 2022 per 290 migliaia di Euro (754 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021). Il credito al 31 dicembre 2021 è stato utilizzato in compensazione, nel corso dell'esercizio, a fronte di pagamenti dovuti per ritenute d'acconto su lavoro dipendente, autonomo e IMU;
- crediti IRES per 4 migliaia di Euro;
- crediti tributari verso altri per 15 migliaia di Euro.

Ratei e risconti attivi

La voce Ratei e risconti attivi pari a 265 migliaia di Euro (81 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) afferisce principalmente al risconto di costi di competenza dell'esercizio successivo tra i quali canoni di leasing per 180 migliaia di Euro e assicurazioni per 50 migliaia di Euro.

Costi differiti per concessioni ai clienti COVID-19

La voce fa riferimento alle riduzioni temporanee concesse al cliente OVS con riferimento ai canoni di locazione oggetto di specifici accordi siglati nel mese di luglio 2020, nel mese di marzo 2021, nel mese di agosto 2021 e nel mese di maggio 2022. Le suddette riduzioni temporanee di canoni saranno imputate nel conto economico, a riduzione dei ricavi di locazione, nell'esercizio 2023; la quota che sarà invece imputata negli esercizi successivi è iscritta alla voce Crediti e altre attività non correnti.

Capex contribution - quota corrente

La voce fa riferimento alla quota entro l'esercizio successivo del *capex contribution* erogato nel 2018 al cliente OVS per l'immobile di Milano, Via Spadari e per l'immobile di Milano, Via Cuneo erogato nel secondo semestre 2021. Tale importo fa riferimento alla quota che verrà portata a riduzione dei ricavi da locazione nel corso dei successivi 12 mesi.

Crediti verso controllata da consolidato fiscale

La voce ammonta a 1 migliaio di Euro e fa riferimento alla posizione di credito nei confronti della controllata Fidelio Engineering S.r.l. con la quale è stato attivato il consolidato fiscale per il triennio 2023-2025.

Nota 10. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31/12/2022	31/12/2021
Depositi bancari	15.015	3.837
Time deposit	0	3.000
Conti correnti vincolati	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale	15.015	6.837

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti ammontano complessivamente a 15.015 migliaia di Euro (6.837 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e sono rappresentate da depositi bancari. La variazione significativa è riconducibile principalmente all'incasso del corrispettivo riveniente dalla vendita dell'asset a destinazione d'uso alberghiera sito in Verona per 7.400 migliaia di Euro e del corrispettivo riveniente dall'accordo transattivo avente ad oggetto, inter alia, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Fondo HTBF- € nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi ai suddetti titoli obbligazionari.

I *time deposit* in essere al 31 dicembre 2021 pari a 3.000 migliaia di Euro sono stati estinti nel corso dell'esercizio.

PATRIMONIO NETTO
Nota 11. Patrimonio Netto

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 63.265 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 ed è costituito da n. 11.013.054 azioni ordinarie quotate, prive di valore nominale, e da n.11.012.055 azioni di categoria B, prive del diritto di intervento e di voto nell'assemblea ordinaria della Società e attributive di un diritto di partecipazione agli utili limitato, e non ammesse alla negoziazione su EURONEXT Milan. La Società detiene 38.205 azioni proprie.

L'utile dell'esercizio 2021 pari a 427.336,25 Euro è stato destinato per Euro 21.366,81 a riserva legale e per Euro 405.969,44 a riserva da *fair value* come da delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2022.

La voce Altre componenti di conto economico complessivo è positiva ed ammonta a 42 migliaia di Euro e recepisce gli effetti della valutazione attuariale del trattamento di fine rapporto dei dipendenti della Società ai sensi dello IAS 19.

La voce Riserva per pagamenti basati su azioni, al 31 dicembre 2022, risulta pari a zero; per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo Piani di incentivazione.

Di seguito si riporta il prospetto ex art. 2427 numero 7-bis del Codice civile.

Descrizione	31/12/2022	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Dividendi	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale sociale	63.265					
Riserve di capitale:						
Riserva da sovrapprezzo azioni	22.931	C	22.931			(13.013)
Riserve di utili:						
Riserva legale	7.144	B				
Riserva da <i>fair value</i>	8.545					
Riserva copertura perdite		B				
Altre riserve:						
Costi per aumento di capitale	(3.429)					
Riserva negativa per acquisto azioni proprie	(149)					
Altre componenti di conto economico complessivo	42					
Utili (Perdite) a nuovo	(12.785)					
Utile(perdita) del periodo	346					
Totale	85.911					(13.013)
Quota non distribuibile			5.509			
Residua quota distribuibile			17.422			

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

PASSIVO
Nota 12. Benefici per i dipendenti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei benefici per i dipendenti al 31 dicembre 2022. La voce include il valore, calcolato ai sensi dello IAS 19, delle indennità di fine rapporto rimaste in azienda e maturate al 31 dicembre 2022.

	31/12/2022	31/12/2021
Benefici per i dipendenti	66	189
Totale Benefici per i dipendenti	66	189

Di seguito si riporta la movimentazione della voce.

	31/12/2021	31/12/2021
Saldo iniziale al 01/01/2022	189	249
Utili/Perdite attuariali	(66)	7
Utilizzo	(125)	(159)
Accantonamenti	65	93
Oneri finanziari IAS 19	3	(1)
Saldo finale al 31/12/2022	66	189

Il saldo finale, pari a 66 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 (189 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021), riflette il valore attuale dell'impegno della Società nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto, calcolato sulla base delle vigenti previsioni legislative e dei contratti collettivi di lavoro e delle sottostanti dinamiche attuariali.

L'utilizzo nell'esercizio fa riferimento alla liquidazione del trattamento di fine rapporto ai dipendenti cessati per 5 migliaia di Euro, all'anticipo concesso a taluni dipendenti a seguito di specifica richiesta per 91 migliaia di Euro e al trasferimento a fondi di previdenza per 29 migliaia di Euro.

Il *service cost* è classificato a conto economico per 65 migliaia di Euro (93 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) tra i costi del personale, per 3 migliaia di Euro (1 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) a *interest cost* classificato tra gli oneri finanziari e per 7 migliaia di Euro (1 migliaia di Euro di utile al 31 dicembre 2021) a utile attuariale classificato nel conto economico complessivo come previsto dallo IAS 19.

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

IPOTESI DEMOGRAFICHE	PERSONALE DIPENDENTE	IPOTESI FINANZIARIE	31/12/2022
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48	Tasso annuo di attualizzazione	3,77%
Probabilità di invalidità	Tavole INPS distinte per età e sesso	Tasso annuo di inflazione	2,30%
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	Tasso annuo incremento TFR	3,23%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	3%	Tasso annuo di incremento salariale	3%
Probabilità di dimissioni	5%		

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

In particolare, occorre notare come:

- il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate AA con *duration* 10+ rilevato alla data della valutazione;
- il tasso annuo di incremento del TFR come previsto dall'art. 2120 del Codice Civile è pari al 75% dell'inflazione più 1,5 punti percentuali;
- Il tasso annuo di incremento salariale applicato esclusivamente per le Società con in media meno di 50 dipendenti nel corso del 2006 è stato pari al 3%.

Alla data del 31 dicembre 2022 l'organico della Società è composto da n. 7 unità. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	31/12/2022	31/12/2021
Dirigenti	4	4
Quadri	1	1
Impiegati	2	2
Totale	7	7

Divisione per media del periodo	31/12/2022	31/12/2021
Dirigenti	4	3
Quadri	1	2
Impiegati	2	3
Totale	7	8

Nota 13. Fondi rischi

La voce Fondi rischi, pari a 74 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 (0 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) riflette la valorizzazione di passività probabili correlate ad alcune posizioni in corso di definizione alla data di bilancio per cui è stato possibile effettuare una stima attendibile della corrispondente obbligazione attesa ancorché non sia sempre possibile prevedere il *timing* degli eventuali esborsi monetari ad esse correlati. La posizione più significativa, pari a 55 migliaia di Euro, fa riferimento alla definizione transattiva in merito a pretese avanzate per compensi professionali maturati nell'ambito di incarichi di custode giudiziario e Consulente Tecnico d'Ufficio in relazione a procedimenti chiusi in corso d'anno.

Nota 14. Debiti verso banche e altri finanziatori

	31/12/2022	31/12/2021
Non correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	62.525	61.890
Debiti verso altri finanziatori	4.138	4.810
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	66.663	66.700
Correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	822	810
Debiti verso altri finanziatori	747	362
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.569	1.172
Totale	68.232	67.872

Di seguito si riporta una tabella di sintesi delle condizioni dei principali mutui ipotecari e dei finanziamenti bancari in essere alla data di bilancio.

Istituto	Importo Originario	Debito residuo al 31/12/2022 Valori Nominali	Debito residuo al 31/12/2022	Di cui entro l'esercizio successivo	Di cui oltre l'esercizio successivo	Garanzie	Ulteriori garanzie e Clausole
			Valori di Bilancio al Costo Ammortizzato				
CPI PG	54.606	54.606	56.973	0	56.974		
CPI PG	3.366	3.366	3.487	0	3.487		
Banca Centro Lazio	2.000	1.529	1.491	368	1.122		
Intesa San Paolo S.p.A.	3.900	906	915	295	620	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
Intesa San Paolo S.p.A.	2.100	475	481	159	322	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
	65.972	60.882	63.347	822	62.525		

La voce Debiti verso banche e altri finanziatori tiene conto delle dilazioni accordate dagli istituti di credito che sono state riflesse nel costo ammortizzato dei debiti, ove applicabile, e nella classificazione degli stessi come correnti e non correnti.

La voce Debiti verso altri finanziatori fa principalmente riferimento per complessivi 4.885 migliaia di Euro (747 migliaia di Euro la quota corrente) al debito verso Unicredit Leasing per il contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, viale Saverio Dioguardi (4.810 migliaia di Euro di cui 731 migliaia di Euro entro l'esercizio successivo) e ai contratti di *lease* per autovetture aziendali.

Si riportano di seguito, ai sensi dello IAS 7 "Rendiconto finanziario", le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento. La tabella consente di riconciliare i flussi monetari esposti nel Rendiconto finanziario con il totale delle variazioni registrate nel periodo dalle poste patrimoniali che concorrono al Totale Indebitamento finanziario.

	31/12/2021	Flusso monetario	Flussi non monetari		31/12/2022
			Variazioni di fair value	Altri movimenti	
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	66.700	0	0	(37)	66.663
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.172	(1.201)	0	1.598	1.569
Passività nette derivanti dall'attività di finanziamento	67.872	(1.201)	0	1.561	68.232
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(6.837)	(8.178)	0	0	(15.015)
Totale indebitamento finanziario	61.035	(9.379)	0	1.561	53.217

Di seguito si riporta, ai sensi dell'IFRS 7, l'analisi delle scadenze per le passività finanziarie:

Passività	Valore contabile	entro 1 anno	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori	68.232	1.569	4.949	61.714	-

Per l'informativa sull'indebitamento finanziario secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con la Raccomandazione ESMA n. 32-382-1138 del 2021 si rimanda al paragrafo *Analisi andamento patrimoniale e Indebitamento finanziario* incluso nella Relazione sulla gestione.

Nota 15. Debiti commerciali e altri debiti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 31 dicembre 2022.

	31/12/2022	31/12/2021
Non Correnti		
Debiti tributari	27	165
Totale Debiti commerciali e altri debiti non correnti	27	165
Correnti		
Debiti commerciali verso terzi	805	886
Debiti verso parti correlate	819	336
Altri debiti	869	229
Debiti tributari	162	218
Debiti verso istituti di previdenza	223	116
Ratei e risconti passivi	0	57
Totale Debiti commerciali e altri debiti correnti	2.878	1.842

Debiti commerciali verso terzi

La voce debiti commerciali verso terzi presenta un saldo pari a 805 migliaia di Euro (886 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021).

Debiti verso parti correlate

La voce include il debito verso Dea Capital SGR per *asset advisory fee* pari a 592 migliaia di Euro oltre a 227 migliaia di Euro relativi a debiti verso amministratori professionisti e sindaci. La voce comprende anche l'accantonamento per premi MBO relativi a un amministratore per 118 migliaia di Euro.

Altri Debiti

	31/12/2022	31/12/2021
Debiti verso il personale	696	118
Altri debiti	167	105
Debiti verso Organismo di Vigilanza	6	6
Totale Altri Debiti	869	229

Gli Altri debiti ammontano a 869 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022, a fronte di un saldo di 229 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021, e sono composti prevalentemente da:

- debiti verso il personale per 696 migliaia di Euro relativi a premi MBO, note spese, ai ratei di ferie, permessi e mensilità aggiuntive maturate al 31 dicembre 2022;
- altri debiti per 165 migliaia di Euro (105 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021);
- il debito verso i componenti dell'organismo di vigilanza è invece pari a 6 migliaia di Euro.

Debiti tributari

	31/12/2022	31/12/2021
Debiti tributari non correnti	27	165
Debiti tributari correnti	162	218
Totale Debiti tributari	189	383

I debiti tributari non correnti presentano un saldo pari a 27 migliaia di Euro (165 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) La voce fa riferimento a imposte relative ad esercizi precedenti e importi esigibili oltre i dodici mesi in ragione della rateizzazione in corso con l'Agenzia delle Entrate.

I debiti tributari correnti presentano un saldo pari a 162 migliaia di Euro (218 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente a:

- o ritenute su redditi da lavoro dipendente e autonomi pagate nel mese di gennaio 2023 per 142 migliaia di Euro;
- o la quota corrente dei debiti per rateizzazioni di avvisi bonari della incorporata Cortese Immobiliare S.r.l. per 15 migliaia di Euro.

Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2022	31/12/2021
Debiti verso INPS	221	113
Debiti verso INAIL	2	2
Enti previdenziali vari	0	1
Totale debiti verso istituti di previdenza	223	116

I debiti verso istituti di previdenza ammontano ad 223 migliaia di Euro (116 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente ai contributi relativi alla mensilità di dicembre 2022 pagati nel mese di gennaio 2023 e all'accantonamento per contributi in relazione alla remunerazione incentivante di breve periodo per 157 migliaia di Euro.

Rischi

I rischi a cui è soggetta la Società e le relative mitigazioni sono ampiamente illustrati nell'ambito del paragrafo relativo alla gestione dei rischi nella Relazione sulla Gestione.

Garanzie

In merito ai contratti di finanziamento che la Società ha in essere con Intesa Sanpaolo è stata rilasciata ipoteca sull'immobile di Roma, Via Cortese per un valore originario di 16 milioni di Euro; si evidenzia che il debito residuo al 31 dicembre 2022 è pari a 1.397 migliaia di Euro e che il valore di mercato dell'immobile è pari a 4.850 migliaia di Euro.

La Società non ha in essere contratti di finanziamento che prevedono *covenant*.

Accantonamenti, impegni, passività e attività potenziali

La società ha rilevato nel bilancio al 31 dicembre 2022 accantonamenti per rischi in relazione alla probabilità di impiegare risorse per estinguere obbligazioni per 74 migliaia di Euro come indicato alla nota 13. Fondi rischi.

La Società prosegue la gestione della causa intentata da Sorgente Group Italia S.r.l. che ha impugnato la delibera consiliare del 29 ottobre 2021 che aveva deliberato l'aumento del capitale sociale, oltre alla delibera consiliare del 7 ottobre 2021 che aveva accettato l'offerta di CPI Property Group S.A. e alla delibera assembleare del 27 agosto 2021, con cui era stata conferita al Consiglio di Amministrazione la delega ad aumentare il capitale ai sensi dell'art. 2443 del codice civile; i difensori della Società ritengono il rischio di soccombenza in relazione all'accoglimento della domanda risarcitoria solo meramente possibile.

Come anticipato nell'ambito della nota 8. Attività finanziarie al *fair value*, nell'ambito dell'accordo transattivo sottoscritto in data 28 giugno 2022, Castello SGR ha rinunciato agli atti dei giudizi rubricati ai nn. 24624/2021 R.G. – Tribunale di Roma. Si ricorda che, con riferimento al suddetto contenzioso, il rischio di soccombenza è ritenuto dai difensori della Società possibile, seppure remoto.

CONTO ECONOMICO

Nota 16. Ricavi da locazione

	31/12/2022	31/12/2021
Locazioni immobiliari	5.688	5.682
Riaddebiti a conduttori	133	117
Rilascio fondo svalutazione crediti	0	185
Ricavi da locazione	5.821	5.984

La voce, pari a 5.821 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022, include i ricavi da locazione e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori.

La voce ricavi da locazione subisce un decremento netto per 162 migliaia di Euro principalmente a fronte di minori ricavi relativi all'immobile di Verona per 278 migliaia di Euro e maggiori ricavi relativi alle nuove porzioni acquisite nel primo semestre 2021 dell'immobile di Milano, Via Spadari e alle rivalutazioni ISTAT per complessivi 115 migliaia di Euro.

Di seguito si riporta il dettaglio dei ricavi conseguiti per immobile.

Immobile	31/12/2022	31/12/2021
Milano, Via Spadari	1.720	1.683
Milano, Via Cuneo	1.063	1.031
Milano, C.so San Gottardo	754	738
Roma, Via Zara	727	697
Bari, Via Dioguardi	963	963
Verona, Via Unità d'Italia	8	286
Roma, Via Cortese	586	586
Totale	5.821	5.984

Nota 17. Costi inerenti il patrimonio immobiliare

Il saldo della voce Costi inerenti il patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2022 è pari a 1.526 migliaia di Euro significativamente inferiore al saldo al 31 dicembre 2021 pari a 2.656 migliaia di Euro che includeva i costi derivanti dall'accordo transattivo con l'ex conduttore dell'asset sito in Verona per 1.156 migliaia di Euro.

Nella seguente tabella sono rappresentati i costi per tipologia e confrontati con il 31 dicembre 2021.

	31/12/2022	31/12/2021
IMU	810	836
Manutenzioni e spese di gestione locali	274	232
Consulenze tecniche	87	89
Consulenze immobiliari	83	83
Imposte di registrazione contratti	67	44
Vigilanza e portierato	52	62
Utenze	41	35
Costi di property, building e facility management	35	46
Assicurazioni	26	25
Altre imposte e tasse	25	12
Consulenze legali, notarili e spese professionali	19	29
Altri oneri	7	5
Rilevazione perdite su crediti per concessioni COVID-19	0	2
Oneri da accordo quadro con SHG Hotel Verona	0	1.156
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	1.526	2.656

I costi per IMU e imposte di registro, sono relativi alle imposte applicate sul portafoglio immobiliare. I costi di *property, building e facility management* sono relativi alle attività di gestione immobiliare ordinaria e amministrativa degli immobili in portafoglio. I costi per manutenzione riguardano gli oneri sostenuti per la gestione ordinaria e straordinaria degli immobili mentre la voce utenze comprende le spese per la fornitura di telefonia, energia elettrica, di acqua e gas degli immobili. Le assicurazioni si riferiscono alle polizze *all risk* stipulate con riferimento agli immobili in portafoglio.

Il totale dei costi operativi diretti connessi all'investimento immobiliare sito in Verona, Via Unità d'Italia, affitto a partire dal mese di maggio 2021 è pari a 228 migliaia di Euro). Si segnala altresì che alla voce Oneri sostenuti per cessione immobili sono rilevati ulteriori costi, per complessivi 744 migliaia di Euro, connessi sia alla vendita dell'asset sia spese sostenute nel periodo aprile-dicembre 2022 poi riaddebitati alla controparte.

Nota 18. Totale proventi/(oneri) da cessione immobili

La voce include le componenti positive e negative di reddito attribuibili all'operazione di cessione dell'immobile ad uso alberghiero sito in Verona.

La voce Ricavi da cessione immobili include la plusvalenza, al lordo dei costi di vendita e del valore dei mobili e arredi, pari a 1.300 migliaia di Euro e i proventi da riaddebito degli *interim operating cost* sostenuti nel corso dell'operazione dalla Società pari a 120 migliaia di Euro.

Tra gli oneri da cessione immobili figurano i costi direttamente afferenti alla vendita pari a 364 migliaia di Euro riferibili a costi di agenzia e costi per assistenza e consulenza legale, i costi sostenuti per il mantenimento dell'asset nel corso dell'*interim period* pari a 193 migliaia di Euro e i costi per l'azzeramento del valore dei mobili e arredi pari a 187 migliaia di Euro.

La plusvalenza netta realizzata sulla vendita dell'asset, tenuto conto i) del prezzo di vendita pari a 7.400 migliaia di Euro, ii) del valore di iscrizione dell'asset al 31 dicembre 2021 pari a 6.100 migliaia di Euro e iii) dei costi direttamente attribuibili all'operazione pari a 364 migliaia di Euro e iv) dell'azzeramento del valore dei mobili e degli arredi pari a 187 migliaia di Euro è pari a 749 migliaia di Euro.

Nota 19. Costi di funzionamento

	31/12/2022	31/12/2021
Salari e stipendi	908	1.116
Oneri sociali	478	483
Trattamento di fine rapporto	81	94
Altri costi del personale	592	62
Sub totale a) Costi del personale	2.059	1.755
Consulenze legali e notarili	639	735
Emolumenti Amministratori	736	409
Asset advisory fee	704	252
Costi di comunicazione e marketing	163	229
Altre consulenze	130	53
Canoni e consulenze IT	105	124
Compensi revisori professionisti	98	91
Emolumenti Collegio Sindacale	83	90
Consulenze amministrative	66	165
Compensi Organismo di Vigilanza	67	32
Consulenze immobiliari ed esperto indipendente	63	75
Spese viaggio, trasporto e auto	53	46
Assicurazioni	51	32
Servizi HR	40	36
Consulenze finanziarie	39	51
Compensi internal auditor	33	34
Spese di gestione locali, pulizie e manutenzioni	19	32
Utenze	15	10
Vigilanza	14	15
Commissioni e spese bancarie	10	81
Diversi	12	49
Consulenze tecniche	1	5
Sponsorizzazioni	0	17
Sub totale b) Costi generali	3.141	2.663
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	200	383
Totale Costi di funzionamento	5.400	4.801

La voce Totale costi di funzionamento include Costi del personale, Costi generali e Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni.

I Costi del personale sono pari a 2.059 migliaia al 31 dicembre 2022 e si incrementano, rispetto al 31 dicembre 2021, per l'accantonamento, pari a 748 migliaia di Euro, della componente di remunerazione variabile. Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo Piani di incentivazione.

La voce Costi generali presenta un saldo pari a 3.134 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 e si incrementa rispetto al 31 dicembre 2021 per 480 migliaia di Euro netti principalmente in relazione a i) costi per asset advisory fee maturata verso Dea Capital Real Estate SGR per 704 migliaia di Euro (nel conto economico 2021 la fee era contabilizzata con riferimento all'ultimo quadrimestre), ii) maggiori oneri per consulenze per l'aggiornamento e la predisposizione dei sistemi e delle procedure aziendali per 84 migliaia di Euro iii) maggiori costi per compensi ad amministratori per complessivi 327 migliaia di Euro a seguito dell'incremento del numero di membri del CdA, alla ridefinizione dei comitati endoconsiliari, ai compensi del Chief Financial Officer

e all'accantonamento per remunerazione incentivante iv) minori oneri per consulenze legali, consulenze contabili- amministrative e di comunicazione per 262 migliaia di Euro, v) minori costi per collaborazioni tecniche e IT per 44 migliaia di Euro e vi) minori commissioni bancarie per 71 migliaia di Euro.

La voce Ammortamenti e svalutazioni accoglie le quote di ammortamento per il periodo delle immobilizzazioni immateriali (25 migliaia di Euro), dei diritti d'uso (13 migliaia di Euro) e delle altre immobilizzazioni materiali per 69 migliaia di Euro di cui 57 migliaia di Euro relativi alla porzione strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara ammortizzato con un'aliquota del 3%. La voce include anche l'ammortamento del valore dei mobili e arredi dell'immobile di Verona per 99 migliaia di Euro.

Nota 20. Altri ricavi e proventi

La tabella di seguito riepiloga la situazione degli altri ricavi e proventi al 31 dicembre 2022.

	31/12/2022	31/12/2021
Proventi extra caratteristici da att. Finanziarie	469	0
Altri ricavi e proventi	32	105
Totale Altri ricavi e proventi	501	105

Come indicato alla nota 8. Attività finanziarie al fair value la Società in data 28 giugno 2022 ha sottoscritto un accordo transattivo avente ad oggetto, inter alia, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese "Historic & Trophy Building Fund" gestito da Main Source S.A. "Fondo HTBF- €", sottoscritti da Next RE per una tranche pari a nominali Euro 6.000.000 nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziari, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond. Con la stipula dell'Accordo, le parti si sono reciprocamente impegnate a rinunciare alla prosecuzione dei giudizi, ordinari ed esecutivi, pendenti innanzi alla Corte d'Appello di Milano, al Tribunale di Roma e al Tribunale di Belluno, definendo bonariamente le controversie in corso, e Next RE ha ceduto, nel contesto dell'Accordo, il Bond e tutti i crediti, diritti e accessori ad esso connessi, per un corrispettivo complessivamente pari ad Euro 2.850.000. L'effetto economico della suddetta operazione è pari a 469 migliaia di Euro ed è stato rilevato nella presente voce Altri ricavi e proventi.

Nota 21. Altri costi ed oneri

	31/12/2022	31/12/2021
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	75	115
Accantonamento a fondi rischi	74	0
Contributi associativi	47	42
Altri oneri	52	45
Rilascio costi per mancate operazioni aumento capitale	0	499
Totale Altri costi ed oneri	248	701

Gli altri costi e oneri includono costi sostenuti per contributi Consob e Borsa Italia e altri adempimenti e contributi associativi.

Il conto economico 2021 includeva il rilascio di costi non ricorrenti per mancate operazioni di aumento di capitale per 499 migliaia di Euro.

Nota 22. Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili

	31/12/2022	31/12/2021
Svalutazioni di immobili in portafoglio	(680)	(1.300)
Rivalutazioni di immobili in portafoglio	3.572	6055
Totale	2.892	4.755

La voce accoglie rivalutazioni e svalutazioni effettuate sul valore degli investimenti immobiliari in portafoglio sulla base delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti. Per il relativo commento si rinvia alla Nota 1. Investimenti Immobiliari.

Nota 23. Adeguamento al *fair value* delle attività finanziarie

	31/12/2022	31/12/2021
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	53	808
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	53	808

La voce Adeguamento al *fair value* di strumenti finanziari pari a 53 migliaia di Euro afferisce principalmente all'adeguamento al *fair value* degli investimenti finanziari di liquidità valutati sulla base dei prezzi di mercato al 31 dicembre 2022.

Nota 24. Proventi/(Oneri) finanziari

	31/12/2022	31/12/2021
Interessi attivi su conti correnti bancari	5	17
Proventi finanziari	5	17
Interessi su finanziamenti CPI PG	(1.432)	(1.057)
Interessi su finanziamenti bancari	(119)	(299)
Interessi su <i>lease</i>	(99)	(98)
Oneri su contratti derivati per copertura cambi	0	(10)
Interessi passivi su altri debiti	(7)	(7)
Oneri finanziari	(1.657)	(1.471)

La voce Oneri finanziari è pari a 1.657 migliaia di Euro (1.471 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) ed è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG, società che esercita attività di direzione e coordinamento, per 1.432 migliaia di Euro e da interessi su finanziamenti bancari e leasing per 218 migliaia di Euro.

Nota 25. Imposte

La Società, per i redditi derivanti dalla gestione esente applica l'apposita disciplina prevista dall'art. 1, commi 119 e ss., della Legge n. 296/2006 e dal relativo decreto attuativo, mentre per i redditi derivanti dalla gestione non esente applica le ordinarie regole di imposizione ai fini IRES ed IRAP. Al 31 dicembre 2022 il risultato imponibile della gestione non esente risulta in utile per 72 migliaia di Euro; su tale risultato sono rilevate imposte per 14 migliaia di Euro a fronte di un decremento di attività per imposte anticipate già stanziato sulle perdite fiscali utilizzate.

Sempre con riferimento alla voce Crediti per imposte anticipate la direzione della Società ha effettuato un'analisi circa la recuperabilità delle stesse alla luce del Piano industriale 2023-2026 approvato in data 6 febbraio 2023 e sono state svalutate per un importo pari a 650 migliaia di Euro.

Nota 26. Rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario è presentato con il metodo indiretto.

Nel 2022 l'attività operativa ha generato un flusso di cassa negativo pari a 1.199 migliaia di Euro (nel 2021 negativo per 2.039 migliaia di Euro).

Nell'esercizio le operazioni di disinvestimento di asset e attività finanziarie al *fair value* hanno generato un flusso di cassa pari a 9.226 migliaia di Euro mentre il ripagamento di debiti finanziari ha assorbito cassa per 1.201 migliaia di Euro.

Eventi successivi alla chiusura del bilancio

In data 6 febbraio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Piano Industriale 2023-2026, che prevede i seguenti tre obiettivi strategici:

- stabilizzazione dei flussi di cassa operativi e dei risultati economici della Società;
- aumento della redditività del portafoglio immobiliare, anche mediante l'implementazione del processo di valorizzazione e rotazione di quest'ultimo;
- razionalizzazione e snellimento della struttura economica e finanziaria della Società al fine di facilitare, e meglio veicolare, il progetto di aumento di capitale, secondo un arco temporale coerente con quello della delega conferita al Consiglio di Amministrazione dall'Assemblea del 26 aprile 2021, da esercitarsi entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile.

In data 2 marzo 2023 la Società, nell'ambito del suddetto obiettivo strategico di razionalizzare e snellire la struttura economica e finanziaria, ha rimborsato, in via anticipata e volontaria, il finanziamento erogato il 24 settembre 2020 da Banca Centro Lazio per 1.467 migliaia di Euro (debito residuo a tale data); il costo di tale operazione è stato pari a circa 5 migliaia di Euro.

Non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che avrebbero comportato una rettifica dei valori dello stesso.

Per la descrizione degli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio si rimanda al capitolo Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio ed Evoluzione prevedibile della gestione inclusi nella Relazione sulla Gestione.

Piani di incentivazione

In data 10 novembre 2021 l'Assemblea dei Soci ha approvato il piano basato su strumenti finanziari denominato "Stock Grant Plan 2021-2026" finalizzato ad allineare gli interessi del *management* con quelli degli Azionisti, privilegiando l'incremento del valore di mercato delle azioni e la creazione di valore per la generalità degli stakeholders in un orizzonte di medio-lungo periodo, in attuazione di quanto previsto dalla vigente Politica di Remunerazione per gli esercizi 2021-2023 approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021 e nel rispetto delle previsioni del *Framework Agreement* e dell'*Asset Advisory Agreement* sottoscritto tra la Società e DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., nonché in coerenza con le prassi diffuse anche in ambito internazionale ed in conformità con le raccomandazioni del Codice di Corporate Governance cui la Società ha aderito.

Il Piano prevede l'attribuzione a titolo gratuito e personale, in una o più *tranche* da attuarsi entro cinque anni dalla data dell'approvazione assembleare, di azioni proprie della Società ai soggetti beneficiari (di seguito anche i "beneficiari") individuati dal Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Remunerazione, tra Amministratori, dirigenti, altri dipendenti, collaboratori e consulenti della Società e di società appartenenti al proprio Gruppo (inclusi i *key managers* di società facenti parte del Gruppo DeA Capital in esecuzione del *Framework Agreement* e dell'*Asset Advisory Agreement*), fino ad un numero massimo di azioni proprie corrispondente al 3% del capitale sociale *pro tempore* della Società esistente alla data di ciascuna attuazione del Piano.

In data 27 aprile 2022 il Consiglio di Amministrazione di NEXT RE ha approvato il Regolamento Attuativo (di seguito anche il "Regolamento") del 1° ciclo 2022 – 2024 del Piano di Stock Grant (di seguito anche il "Piano") che prevede l'assegnazione gratuita ai beneficiari di massime n. 206.176 Azioni ordinarie proprie al raggiungimento di obiettivi prestabiliti o al verificarsi di determinate condizioni.

In particolare, il Piano prevede l'assegnazione gratuita delle azioni ai beneficiari, individuati nei Consiglieri esecutivi con deleghe gestorie e nei Dirigenti della Società, subordinandola al mantenimento del Rapporto Rilevante (di amministrazione, dipendenza, collaborazione/consulenza) da parte di ciascun beneficiario fino alla data finale del periodo di *vesting* stabilita al 31 dicembre 2024 e al raggiungimento nel periodo 2022 –

2024 di uno o più determinati Obiettivi di Performance condizionati al conseguimento dell'Obiettivo Cancellato che costituisce la condizione di accesso al I Ciclo del Piano.

La Società si è avvalsa della collaborazione di un consulente esterno al fine della valutazione dei diritti assegnati che è stata realizzata riflettendo le condizioni di mercato finanziarie valide alla data di valutazione e ha riguardato il *fair value* totale del Piano che è influenzato dal numero di diritti che andranno a maturazione secondo le regole previste dalle condizioni di performance oltre che dal *fair value* di ciascun diritto.

La categoria di diritti oggetto di stima riguarda la componente "*non market based*" essendo, in tal caso, l'assegnazione gratuita dei diritti a ricevere un numero massimo di Azioni ordinarie correlata al raggiungimento di obiettivi Economico-Finanziari (livello del NAV e dell'EBITDA cumulato) e di natura qualitativa (Indicatori ESG) non connessi a condizioni di mercato. In tale fattispecie le condizioni di maturazione, così come indicato dall'IFRS 2, sono state considerate rettificando il numero di strumenti rappresentativi di capitale inclusi nella valutazione dell'importo dell'operazione.

Il *fair value* totale dei diritti a maturazione, relativi al I° Ciclo 2022 – 2024, è stato determinato mediante l'applicazione del modello degli alberi binomiali per la valutazione delle opzioni americane Cox-Ross-Rubinstein (CRR), tenendo anche in considerazione la clausola di *Good Leaver* prevista nel Regolamento. Il *fair value* è stato stimato pari a zero in quanto, alla data del 31 dicembre 2022, non si ritiene realizzato il presupposto che consente il conseguimento dell'Obiettivo Cancellato che costituisce la condizione di accesso al I Ciclo del Piano.

Tutte le informazioni riferite allo Stock Grant Plan 2021-2026 sono descritte nel Documento informativo redatto ai sensi dell'art. 84-bis, comma 1, del Regolamento Consob n. 11971/1999 e in conformità allo schema n. 7 dell'Allegato 3A al medesimo Regolamento, a disposizione del pubblico sul sito internet <https://www.nextresiiq.it/>, sezione Governance – Assemblea degli Azionisti.

Il Consiglio di Amministrazione del 27 aprile 2022 ha altresì approvato la proposta di MBO per gli esercizi 2022 e 2023, legando la maturazione dell'MBO 2022 al raggiungimento di performance aziendali (generali e individuali) declinati per ciascun beneficiario.

Alla data del 31 dicembre 2022 è stato rilevato in bilancio un accantonamento per incentivazione variabile, pari a complessivi 866 migliaia di Euro di cui 748 migliaia di Euro rilevati alla voce Costi del personale e 118 migliaia di Euro rilevati alla voce Costi generali. Nel corso della riunione tenutasi in data 6 febbraio 2023, il Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni - preso atto anche dell'informativa ricevuta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, nella sua qualità di Datore di Lavoro, di concerto con l'Amministratore Delegato in merito alla consuntivazione degli MBO 2022 assegnati agli altri dipendenti diversi da AD e Direttore Generale, CFO, CIO e Dirigente Preposto, parti correlate della Società - ha proceduto alla verifica relativa alla consuntivazione degli MBO 2022 in vista dell'approvazione delle Informazioni finanziarie preliminari per l'esercizio 2022, in modo da consentire di includere nel *reporting package* da inviare all'azionista di controllo i dati previsionali del costo degli MBO 2022.

In data 21 marzo 2023, contestualmente all'approvazione della presente Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre, il Consiglio di Amministrazione ha convalidato i dati di costi degli MBO 2022 già individuati nel *reporting package* dell'esercizio 2022 e le singole proposte sul riconoscimento degli MBO 2022 formulate (i) dal Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni e (ii) dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, nella sua qualità di Datore di Lavoro, di concerto con l'Amministratore Delegato, con riferimento a ciascun beneficiario dell'MBO 2022

Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19 sui conti 2021

In relazione agli impatti derivanti dalla pandemia da COVID-19 sui conti della Società la stessa continua a rilevare gli effetti delle riduzioni temporanee di canone concesse ai conduttori su base lineare lungo la durata dei contratti. Nell'esercizio sono stati rilevati, a riduzione dei ricavi da locazione, 204 migliaia di Euro per concessioni cd COVID mentre nei periodi successivi, sino al 2027, saranno rilevate linearmente riduzioni per 997 migliaia di Euro a riduzione dei ricavi da locazione.

Considerazioni in merito al conflitto tra Russia e Ucraina

Come indicato al paragrafo Eventi di rilievo dell'esercizio della Relazione sulla gestione in data 5 luglio 2022 la Società ha sottoscritto il Deed of Reinstatement con il socio di controllo CPI Property Group S.A. e alcune società del Gruppo DeA Capital. Con il *Deed of Reinstatement* le parti hanno convenuto di posticipare al 31 dicembre 2022 il termine per l'avveramento delle condizioni sospensive contenute nel *Framework Agreement* – tra cui, in particolare, l'esecuzione del previsto aumento di capitale di Next RE – precedentemente fissato al 30 giugno 2022; fermi restando i presupposti che avevano portato alla sottoscrizione del *Framework Agreement*, la decisione delle parti di posticipare il riferito termine è conseguente all'effetto della sfavorevole congiuntura di mercato dovuta alle incertezze e alla volatilità del quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario.

In considerazione del perdurare della sfavorevole congiuntura di mercato a causa della persistente instabilità del quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario dovuta al conflitto russo-ucraino, che ha determinato conseguenze negative sui mercati internazionali e il notevole incremento dei costi dell'energia e delle materie prime, innescando una crescente inflazione a livello globale e un aumento generalizzato dei tassi di interesse e del costo del denaro, il Consiglio di Amministrazione della Società, in data 19 dicembre 2022, ha preso atto che non si sono realizzati entro le tempistiche preventivate i presupposti per l'avveramento delle condizioni sospensive previste dal *Framework Agreement*, come successivamente modificato da ultimo con il *Deed of Reinstatement*". In data 31 dicembre 2022 il *Framework Agreement* ha perso efficacia per decorso naturale del termine.

Non sono invece derivati dal conflitto tra Russia e Ucraina impatti significativi sull'operatività della Società ulteriori rispetto a quelli derivanti dalle azioni implementate a livello di *asset management* con riferimento agli immobili locati a OVS e indicati al paragrafo Il Portafoglio immobiliare incluso nella Relazione sulla gestione. La Società continuerà a monitorare gli effetti del protrarsi del conflitto e dei conseguenti aumenti dei prezzi delle materie prime sul *business* e sui risultati.

Attività di Direzione e Coordinamento

La Società è soggetta a direzione e coordinamento da parte di CPI Property Group S.A.. Si forniscono di seguito i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato da CPI Property Group S.p.A.

Annual Accounts Helpdesk : Tel. : (+352) 247 88 494 Email : centralebilans@statec.etat.lu	UQAVVEP20220320T23554701_002 Page 1/5	
	RCSL Nr.: B102254	Matricule : 2004 2214 745
	eCDF entry date :	

BALANCE SHEET

Financial year from 01/01/2021 to 31/12/2021 (in EUR)

CPI PROPERTY GROUP S.A.
 40, rue de la Vallée
 L-2661 Luxembourg

ASSETS

	Reference(s)	Current year	Previous year
A. Subscribed capital unpaid	1001	1001	1002
I. Subscribed capital not called	1003	1003	1004
II. Subscribed capital called but unpaid	1005	1005	1006
B. Formation expenses	1007	1007	1008
C. Fixed assets	1009	9.472.645.456,00	7.846.621.802,00
I. Intangible assets	1011	1011	1012
1. Costs of development	1013	1013	1014
2. Concessions, patents, licences, trade marks and similar rights and assets, if they were	1015	1015	1016
a) acquired for valuable consideration and need not be shown under C.I.3	1017	1017	1018
b) created by the undertaking itself	1019	1019	1020
3. Goodwill, to the extent that it was acquired for valuable consideration	1021	1021	1022
4. Payments on account and intangible assets under development	1023	1023	1024
II. Tangible assets	1025	1025	1026
1. Land and buildings	1027	1027	1028
2. Plant and machinery	1029	1029	1030

	Reference(s)	Current year	Previous year
3. Other fixtures and fittings, tools and equipment	1131	131	132
4. Payments on account and tangible assets in the course of construction	1132	133	134
III. Financial assets	1135	9.472.645.456,00	7.846.621.802,00
1. Shares in affiliated undertakings	1137	3.515.923.000,00	2.477.264.836,00
2. Loans to affiliated undertakings	1138	5.445.314.617,00	5.341.629.968,00
3. Participating interests	1140		
4. Loans to undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	1143		
5. Investments held as fixed assets	1145	511.337.839,00	27.656.998,00
6. Other loans	1147	70.000,00	70.000,00
D. Current assets	1151	553.187.474,00	598.175.155,00
I. Stocks	1153		
1. Raw materials and consumables	1155		
2. Work in progress	1157		
3. Finished goods and goods for resale	1159		
4. Payments on account	1161		
II. Debtors	1163	527.051.732,00	494.894.138,00
1. Trade debtors	1165		
a) becoming due and payable within one year	1167		
b) becoming due and payable after more than one year	1168		
2. Amounts owed by affiliated undertakings	1171	526.117.119,00	467.881.763,00
a) becoming due and payable within one year	1173	452.742.306,00	187.409.979,00
b) becoming due and payable after more than one year	1175	73.374.813,00	280.471.784,00
3. Amounts owed by undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	1177		
a) becoming due and payable within one year	1179		
b) becoming due and payable after more than one year	1181		
4. Other debtors	1183	934.613,00	27.012.375,00
a) becoming due and payable within one year	1185	934.613,00	27.012.375,00
b) becoming due and payable after more than one year	1187		

RC SL Nr. : B102254	Matricole : 2004 2214 745
---------------------	---------------------------

	Reference(s)	Current year	Previous year
III. Investments	1100	100	110
1. Shares in affiliated undertakings	1101	101	102
2. Own shares	1200	200	210
3. Other investments	1105	105	115
IV. Cash at bank and in hand	1107	107	108
		26.135.742,00	103.281.017,00
E. Prepayments	1109	109	200
	Note 5	106.584.165,00	88.068.797,00
TOTAL (ASSETS)		10.132.417.095,00	8.532.865.754,00

CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES

	Reference(s)	Current year	Previous year
A. Capital and reserves			
I. Subscribed capital	1301 <u>Note 6</u>	1.778.799.152,00	1.594.223.292,00
II. Share premium account	1303	890.291.530,00	865.171.633,00
III. Revaluation reserve	1305	777.525.423,00	647.906.757,00
IV. Reserves	1307		
1. Legal reserve	1309	57.948.706,00	57.141.991,00
2. Reserve for own shares	1311	57.948.706,00	57.141.991,00
3. Reserves provided for by the articles of association	1313		
4. Other reserves, including the fair value reserve	1315		
a) other available reserves	1409		430
b) other non available reserves	1411		432
V. Profit or loss brought forward	1403	23.196.196,00	7.868.614,00
VI. Profit or loss for the financial year	1405	29.837.297,00	16.134.297,00
VII. Interim dividends	1407		
VIII. Capital investment subsidies	1409		
B. Provisions			
1. Provisions for pensions and similar obligations	1321		177.167,00
2. Provisions for taxation	1323		
3. Other provisions	1325		177.167,00
C. Creditors			
1. Debenture loans	1415	8.352.608.496,00	6.936.570.171,00
a) Convertible loans	1417	5.396.507.514,00	4.750.242.282,00
i) becoming due and payable within one year	1419		440
ii) becoming due and payable after more than one year	1421		442
b) Non convertible loans	1423	5.396.507.514,00	4.750.242.282,00
i) becoming due and payable within one year	1425	78.620.809,00	123.057.360,00
ii) becoming due and payable after more than one year	1427	5.317.886.705,00	4.627.184.922,00
2. Amounts owed to credit institutions	1431	10.393.968,00	82.192.885,00
a) becoming due and payable within one year	1433	393.968,00	692.885,00
b) becoming due and payable after more than one year	1435	10.000.000,00	81.500.000,00

RCSL Nr. : B102254	Matricole : 2004 2214 745
--------------------	---------------------------

	Reference(s)	Current year	Previous year
3. Payments received on account of orders in so far as they are not shown separately as deductions from stocks	1361	361	362
a) becoming due and payable within one year	1362	363	364
b) becoming due and payable after more than one year	1365	365	366
4. Trade creditors	1367 <u>Note 9</u>	367 <u>12.538.231,00</u>	368 <u>1.543.661,00</u>
a) becoming due and payable within one year	1369	369 <u>12.538.231,00</u>	370 <u>1.543.661,00</u>
b) becoming due and payable after more than one year	1371	371	372
5. Bills of exchange payable	1373	373	374
a) becoming due and payable within one year	1375	375	376
b) becoming due and payable after more than one year	1377	377	378
6. Amounts owed to affiliated undertakings	1379 <u>Note 10</u>	379 <u>2.931.127.350,00</u>	380 <u>2.100.990.760,00</u>
a) becoming due and payable within one year	1381 <u>Note 10.1</u>	381 <u>110.258.175,00</u>	382 <u>70.723.065,00</u>
b) becoming due and payable after more than one year	1383 <u>Note 10.2</u>	383 <u>2.820.869.175,00</u>	384 <u>2.030.267.695,00</u>
7. Amounts owed to undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	1385	385	386
a) becoming due and payable within one year	1387	387	388
b) becoming due and payable after more than one year	1389	389	390
8. Other creditors	1401	401 <u>2.041.433,00</u>	402 <u>1.600.583,00</u>
a) Tax authorities	1393	393 <u>15.071,00</u>	394
b) Social security authorities	1395	395 <u>30.836,00</u>	396 <u>2.652,00</u>
c) Other creditors	1397 <u>Note 11</u>	397 <u>1.995.526,00</u>	398 <u>1.597.931,00</u>
i) becoming due and payable within one year	1399 <u>Note 11.1</u>	399 <u>1.995.526,00</u>	400 <u>1.597.931,00</u>
ii) becoming due and payable after more than one year	1401	401	402
D. Deferred income	1403 <u>Note 12</u>	403 <u>1.009.447,00</u>	404 <u>1.895.124,00</u>
TOTAL (CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES)		405 <u>10.132.417.095,00</u>	406 <u>8.532.865.754,00</u>

Annual Accounts Helpdesk :
 Tel. : (+352) 247 88 494
 Email : centralebilans@statec.etat.lu

UQAVVEP20220320723554701_003 Page 1/2

RCSL Nr. : B102254	Matricule : 2004 2214 745
eCDF entry date :	

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

Financial year from 01/01/2021 to 31/12/2021 /in EUR

CPI PROPERTY GROUP S.A.
 40, rue de la Vallée
 L-2661 Luxembourg

	Reference(s)	Current year	Previous year
1. Net turnover	1701	701	702
2. Variation in stocks of finished goods and in work in progress	1703	703	704
3. Work performed by the undertaking for its own purposes and capitalised	1705	705	706
4. Other operating income	1713 Note 13	713 578.108,00	714 1.270.895,00
5. Raw materials and consumables and other external expenses	1801	801 -5.105.246,00	802 -2.927.913,00
a) Raw materials and consumables	1801	801 -565,00	802 -565,00
b) Other external expenses	1803 Note 14	803 -5.105.246,00	804 -2.927.348,00
6. Staff costs	1805 Note 15	805 -344.739,00	806 -178.830,00
a) Wages and salaries	1807	807 -305.303,00	808 -161.428,00
b) Social security costs	1809	809 -39.436,00	810 -17.402,00
i) relating to pensions	1813	813	814
ii) other social security costs	1815	815 -39.436,00	816 -17.402,00
c) Other staff costs	1811	811	812
7. Value adjustments	1817 Note 16	817 -1.035.922,00	818 574.887,00
a) in respect of formation expenses and of tangible and intangible fixed assets	1819	819	820
b) in respect of current assets	1811	811 -1.035.922,00	812 574.887,00
8. Other operating expenses	1821 Note 17	821 -4.794.170,00	822 -935.533,00

RCSL Nr. : B102254	Matricole : 2004 2214 745
--------------------	---------------------------

	Reference(s)	Current year	Previous year
9. Income from participating interests	1715 <u>Note 18</u>	715 <u>118.690.912,00</u>	716 <u>90.171.879,00</u>
a) derived from affiliated undertakings	1717	717 <u>118.690.912,00</u>	718 <u>90.171.879,00</u>
b) other income from participating interests	1719	719	720
10. Income from other investments and loans forming part of the fixed assets	1721 <u>Note 19</u>	721 <u>171.450.470,00</u>	722 <u>149.533.052,00</u>
a) derived from affiliated undertakings	1723	723 <u>168.154.920,00</u>	724 <u>147.538.052,00</u>
b) other income not included under a)	1725	725 <u>3.295.550,00</u>	726 <u>1.995.000,00</u>
11. Other interest receivable and similar income	1727 <u>Note 20</u>	727 <u>53.009.425,00</u>	728 <u>73.910.045,00</u>
a) derived from affiliated undertakings	1729 <u>Note 20.1</u>	729 <u>15.300.516,00</u>	730 <u>17.203.542,00</u>
b) other interest and similar income	1731 <u>Note 20.2</u>	731 <u>37.708.909,00</u>	732 <u>56.706.503,00</u>
12. Share of profit or loss of undertakings accounted for under the equity method	1863	863	864
13. Value adjustments in respect of financial assets and of investments held as current assets	1865 <u>Note 21</u>	865 <u>3.132.160,00</u>	866 <u>-25.917.203,00</u>
14. Interest payable and similar expenses	1827 <u>Note 22</u>	827 <u>-305.676.956,00</u>	828 <u>-269.362.167,00</u>
a) concerning affiliated undertakings	1829 <u>Note 22.1</u>	829 <u>-60.346.027,00</u>	830 <u>-63.353.769,00</u>
b) other interest and similar expenses	1831 <u>Note 22.2</u>	831 <u>-245.330.929,00</u>	832 <u>-206.008.398,00</u>
15. Tax on profit or loss	1835	835 <u>-61.930,00</u>	836
16. Profit or loss after taxation	1867	867 <u>29.842.112,00</u>	868 <u>16.139.112,00</u>
17. Other taxes not shown under items 1 to 16	1837 <u>Note 23</u>	837 <u>-4.815,00</u>	838 <u>-4.815,00</u>
18. Profit or loss for the financial year	1869	869 <u>29.837.297,00</u>	870 <u>16.134.297,00</u>

Attestazione del Bilancio d'Esercizio

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO AI SENSI DELL'ART. 81 – TER DEL REGOLAMENTO CONSOB N° 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Stefano Cervone, in qualità di Consigliere Delegato, e Francesca Rossi, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NEXT RE SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa; e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso del periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022.

2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 il bilancio d'esercizio:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente.

 - 2.2 La Relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'Emittente, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la Società è esposta.

Roma, 21 marzo 2023

Il Consigliere Delegato

Dott. Stefano Cervone



Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

Dott.ssa Francesca Rossi



Allegati

Allegato 1 – Rapporti con parti correlate

La tabella seguente fornisce l'ammontare delle transazioni intercorse con le parti correlate.

(Valori in Euro)

Parte correlata	Partecipazioni	Debiti verso banche e altri finanziatori	Debiti commerciali e altri debiti	Costi generali	Oneri finanziari
Fidelio Engineering S.r.l.	10.000	-	-	29.856	-
CPI Property Group S.A.	-	60.460.161	-	-	1.431.888
Dea Capital Real Estate SGR S.p.A.	-	-	592.552	704.026	-
Amministratori	-	-	167.696	688.808	-
Sindaci	-	-	58.810	83.200	-
Totale	10.000	60.460.161	819.058	1.505.890	1.431.888

Le retribuzioni dell'esercizio da lavoro dipendente, esclusi benefici non monetari, con bonus inclusi, per il Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche sono pari a circa 1.188 migliaia di Euro per l'Esercizio 2022.

Allegato 2- Corrispettivi della Società di Revisione

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2022 per i servizi di revisione legale del bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A..

(Valori in Euro)

Incarico	Soggetto	Onorari*
Revisione legale bilancio di esercizio e consolidato	EY S.p.A.	85.116
Procedure di revisione sul <i>reporting package</i> ai fini del consolidamento da parte di CPI PG	EY S.p.A.	5.500
Totale		90.616

*oltre contributo CONSOB e spese forfettarie

Relazione della società di revisione



Next Re SIIQ S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e
dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014



Building a better
working world

EY S.p.A.
Via Lombardia, 31
00187 Roma

Tel: +39 06 324751
Fax: +39 06 32475504
ey.com

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti della
Next Re SIIQ S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Next Re SIIQ S.p.A. (la Società), costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2022, dal prospetto utile/perdita d'esercizio, dal prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Abbiamo identificato i seguenti aspetti chiave della revisione contabile:

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Moravigli, 12 - 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.025.000,00 i.r.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 04434000584 - numero R.E.A. di Milano 000158 - P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Imprese Legali al n. 20945. Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/02/2008
Iscritta all'Albo Speciale della società di revisione
Consoli al progressivo n. 2 delibera n.10020 del 16/02/1987

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Aspetti chiave	Risposte di revisione
<p>Valutazione degli investimenti immobiliari</p> <p>Gli Investimenti Immobiliari al 31 dicembre 2022 ammontano ad euro 135.943 migliaia e sono esposti in bilancio secondo il criterio del valore equo (fair value) previsto dal principio contabile internazionale IAS 40 Investimenti immobiliari, con rilevazione delle variazioni di valore nel conto economico. Il valore equo è stimato dalla Direzione Aziendale con il supporto di valutazioni predisposte da esperti indipendenti.</p> <p>La stima del valore equo comporta l'applicazione di modelli di valutazione che richiedono la previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni riguardanti il tasso di occupazione futura degli immobili, l'andamento previsto dei mercati immobiliari e finanziari, anche tenuto conto degli effetti della pandemia Covid-19 e del conflitto Russia-Ucraina in corso, nonché delle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei conduttori.</p> <p>Abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione, in considerazione della rilevanza del fair value del portafoglio immobiliare e delle sue variazioni tra un periodo e il successivo, nonché del giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopracitate assunzioni alla base dei modelli valutativi.</p> <p>I paragrafi "Nota 1. Investimenti immobiliari" e "Uso di stime e assunzioni" delle note esplicative al bilancio descrivono rispettivamente i criteri ed i modelli di valutazione del portafoglio immobiliare ed il processo di selezione dell'esperto indipendente.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:</p> <ul style="list-style-type: none"> • analisi e comprensione del processo di valutazione degli investimenti immobiliari adottato dalla Società; • l'analisi del processo di selezione e utilizzo delle valutazioni degli esperti indipendenti incaricati della stima del valore equo; • la riconduzione delle valutazioni degli esperti indipendenti ai dati di bilancio; • l'analisi critica e la discussione con la Direzione Aziendale e con gli esperti indipendenti delle principali assunzioni considerate dagli stessi; • l'esecuzione di procedure di validità sui modelli valutativi adottati dalla società e sulle relazioni predisposte dall'esperto indipendente. <p>Nelle nostre verifiche ci siamo anche avvalsi dell'ausilio di nostri esperti in tecniche di valutazione immobiliari.</p> <p>Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.</p>

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards



adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio



- ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Next Re SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 29 aprile 2021 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Next Re SIIQ S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.



Building a better
working world

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 è stato predisposto nel formato XHTML, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e) del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 123-bis, comma 4 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Gli amministratori della Next Re SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Next Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio d'esercizio della Next Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Next Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e) del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 19 aprile 2023

EY S.p.A.



Filippo Maria Aleandri
(Revisore Legale)

Relazione del Collegio Sindacale

Agli Azionisti di NEXT RE SIIQ S.p.A. (la "Società" o "NEXT RE")

Signori Azionisti,

Il Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 (in seguito anche "TUF") e dell'art. 2429, comma 2, codice civile, è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti, convocata per l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio nell'adempimento dei propri doveri, sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati e sui risultati dell'esercizio sociale.

Il Collegio Sindacale è altresì chiamato ad avanzare eventuali proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione.

Nomina e attività del Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale in carica alla data della presente relazione è stato nominato nel corso dell'Assemblea dei Soci tenutasi in data 26 aprile 2021, e pertanto in carica fino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, ed è composto dal Presidente del Collegio Sindacale Luigi Mandolesi e dai Sindaci Effettivi Domenico Livio Trombone e Sara Mattiussi.

Con riferimento a quanto previsto dal criterio applicativo 8.C.1. del Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato dal Comitato per la Corporate Governance (il "Codice di Autodisciplina") in merito ai requisiti di indipendenza per i membri del Collegio Sindacale, nessuno intrattiene, né ha di recente intrattenuto, neppure indirettamente, con la Società o con soggetti legati alla Società, relazioni tali da condizionarne l'autonomia di giudizio. L'esito di tale verifica è stato riportato nella relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari (la "Relazione di Corporate Governance") predisposta ex art. 123-bis TUIF.

Ciascun sindaco ha altresì rispettato il limite al cumulo degli incarichi previsto dall'Art. 148-bis TUIF e relativa normativa attuativa (Artt. da 144-duodecies a 144-quinquiesdecies del Regolamento Consob 11971/99 ("Regolamento Emittenti"), come richiamato dallo Statuto.

Attività di vigilanza circa l'osservanza della Legge e dello Statuto, il rispetto dei principi di corretta amministrazione, l'adeguatezza dell'assetto Organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società, nonché ex D. Lgs. n. 39/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Collegio ha svolto i propri compiti di vigilanza ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari, secondo i principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, osservando i doveri di cui all'art. 149 del D.Lgs. n. 58/1998 ("TUIF") e, per le disposizioni applicabili, del Codice Civile, nonché delle comunicazioni Consob in materia di controlli societari e attività

del Collegio Sindacale (segnatamente, la comunicazione n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive). Inoltre, il Collegio Sindacale nell'espletamento dei propri compiti di vigilanza ha tenuto conto di quanto disposto dal Regolamento Europeo del 16 aprile 2014 n. 537 ("Regolamento UE 537/2014") e dalle indicazioni di comportamento contenute nel Codice di Autodisciplina delle società quotate.

Il Collegio ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti ad esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei comitati endoconsiliari, gli incontri con le principali funzioni aziendali – in particolare con quelle di controllo e con l'Organismo di Vigilanza, il management della Società, nonché attraverso il confronto con il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari e con la Società di Revisione incaricata della revisione dei conti annuali, EY S.p.A..

Si forniscono di seguito le informazioni di cui alle disposizioni contenute nella Comunicazione Consob DEM 1025564/2001, così come modificata e integrata con comunicazione DEM/3021582 del 4 aprile 2003, e successivamente con comunicazione DEM 6031329 del 7 aprile 2006.

Regime speciale delle Società di investimento Immobiliare quotate (SIIQ)

Il Collegio ha vigilato sulla sussistenza dei requisiti per il regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate ("SIIQ") introdotto e disciplinato dalla Legge n. 296/2006 (di seguito anche "legge n.296/2006") e successive modifiche, nonché dalle disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del Ministero dell'Economia e Finanze n. 174/2007, che consente l'esenzione dall'imposizione ai fini IRES e proporzionalmente dall'IRAP del reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare.

La Società ha esercitato l'opzione per accedere a tale regime speciale, in data 7 settembre 2016, con effetti a partire dal periodo di imposta decorrente dal 1 gennaio 2017, ed ha soddisfatto tutti i requisiti necessari per l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla normativa speciale in materia di SIIQ entro la chiusura dell'esercizio 2017 ed ha comunicato il 17 gennaio 2018 all'Agenzia delle Entrate l'integrazione dei requisiti partecipativi che non si possedevano al momento dell'esercizio dell'opzione.

Nella nota esplicativa "Informativa sul regime speciale delle società di Investimento quotate – SIIQ" del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 gli Amministratori danno atto che NEXT Re al 31 dicembre 2022 ha soddisfatto i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale e che continuano altresì ad essere mantenuti e soddisfatti anche tutti gli altri requisiti necessari per la permanenza nel suddetto Regime Speciale (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo").

Come riferito nel paragrafo "Eventi di rilievo dell'esercizio" della Relazione sulla Gestione, in data 15 marzo 2022, il Consiglio di Amministrazione, preso atto del perdurare della pandemia da Covid-19 e dei relativi

impatti sul mercato in cui opera la Società, nonché della situazione di instabilità geopolitica, macroeconomica e dei mercati finanziari derivante dal sopravvenuto conflitto tra Russia e Ucraina, ha informato il mercato di non ritenere sussistenti le condizioni per la realizzazione, nei termini temporali comunicati al mercato in data 5 agosto 2021, dell'aumento di capitale per un importo fino ad Euro 1.000.000.000 (l'"Aumento di Capitale"), in esecuzione parziale della delega conferita dall'Assemblea degli Azionisti in data 26 aprile 2021, che prevede un aumento di capitale per complessivi massimi Euro 2.000.000.000, comprensivi dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in forma scindibile, in una o più volte, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5 del codice civile, anche mediante conferimenti in natura (l'"Aumento di Capitale Delegato"). Si rammenta che, in data 5 agosto 2021, era stato sottoscritto tra la Società, il socio di controllo e alcune società del gruppo DeA Capital l'accordo che stabiliva i termini e le condizioni di un progetto congiunto tramite la realizzazione di una partnership operativa strategica nel mercato immobiliare italiano (il "Framework Agreement").

Pertanto, in pari data, il Consiglio di Amministrazione ha aggiornato le Linee Guida Strategiche per il periodo 2022-2024, prendendo atto che, anche alla luce delle conseguenze dei richiamati eventi straordinari ed imprevedibili (in primis la guerra in Ucraina), la prevista crescita dimensionale della Società andasse riparametrata nell'orizzonte 2022-2024.

In data 1 giugno 2022, la Società ha sottoscritto, con AHC International Consulting AG, società austriaca leader nel settore alberghiero, un contratto preliminare per la cessione dell'immobile a Verona a destinazione d'uso alberghiera, a un prezzo di vendita di Euro 7.400.000 oltre imposte.

In data 28 giugno 2022, in considerazione della sfavorevole congiuntura di mercato dovuta, da un lato, alle incertezze legate alla coda della crisi pandemica e, dall'altro lato, al mutato quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario derivante dallo scoppio del conflitto in Ucraina, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto della presumibile mancata realizzazione, entro le tempistiche preventivate, dei presupposti per l'esecuzione dell'Aumento di Capitale. Al contempo, in pari data, il Consiglio di Amministrazione ha informato il mercato dell'esistenza di negoziazioni in corso per la posticipazione del termine, previsto entro il 30 giugno 2022, per il verificarsi delle condizioni sospensive nonché per l'adempimento degli impegni in relazione all'Aumento di Capitale assunti dalla Società, dall'azionista di controllo CPI Property Group S.A., DeA Capital S.p.A., De Agostini S.p.A. e DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (le "Società del Gruppo DeA Capital") con il framework agreement sottoscritto in data 5 agosto 2021 e successivamente modificato in data 23 settembre 2021.

In pari data, la Società ha comunicato di aver sottoscritto un accordo transattivo avente ad oggetto, tra l'altro, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese

"Historic & Trophy Building Fund" gestito da Main Source S.A. "Fondo HTBF- €", sottoscritti da NEXT RE per una tranche pari a nominali Euro 6.000.000 (il "Bond") nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziari, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond pendenti innanzi alla Corte d'Appello di Milano, al Tribunale di Roma e al Tribunale di Belluno.

In data 5 luglio 2022, la Società, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate e Investimenti e nel pieno rispetto dell'iter prescritto dalla disciplina normativa e aziendale vigente in materia di operazioni di maggiore rilevanza con Parti Correlate, ha sottoscritto con il socio di controllo CPI Property Group S.A., e le Società del Gruppo DeA Capital, l'accordo che ha confermato gli impegni di cui al Framework Agreement (il "Deed of Reinstatement"), al fine di posticipare al 31 dicembre 2022 il termine – precedentemente fissato al 30 giugno 2022 – per l'avveramento delle condizioni sospensive contenute nel Framework Agreement, tra cui, in particolare, l'esecuzione dell'Aumento di Capitale, nonché il rinnovo delle previsioni parasociali contenute nel Framework Agreement (che erano venute meno alla data del 30 giugno 2022 per effetto del mancato avveramento, entro tale data, delle relative condizioni sospensive).

In data 15 settembre 2022, il Consiglio di Amministrazione della Società ha adottato la policy di sostenibilità che formalizza l'impegno della Società ad integrare gli obiettivi ESG (Environmental, Social, Governance) nella propria strategia d'impresa. In tale contesto, la Società si è dotata di un apposito comitato tecnico con funzioni di indirizzo, monitoraggio e supporto al Consiglio di Amministrazione in relazione alle tematiche ESG.

In data 30 settembre 2022, la Società ha sottoscritto un accordo modificativo del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 1 giugno 2022 con AHC International Consulting AG relativo all'immobile a destinazione d'uso alberghiero ubicato a Verona, avente ad oggetto uno slittamento della data del closing – originariamente prevista entro il 30 settembre 2022 – entro il 30 novembre 2022.

In data 30 novembre 2022, la Società ha sottoscritto un ulteriore accordo modificativo del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 1° giugno 2022 con AHC International Consulting AG, avente ad oggetto un ulteriore slittamento della data del closing, che si è infine realizzato in data 28 dicembre 2022 con la stipula del contratto definitivo di compravendita dell'immobile di Verona.

In data 19 dicembre 2022, anche in considerazione del perdurare della sfavorevole congiuntura di mercato a causa della persistente instabilità del quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario dovuta al conflitto russo-ucraino, che ha determinato conseguenze negative sui mercati internazionali e il notevole incremento dei costi dell'energia e delle materie prime, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto e comunicato al mercato che non si sarebbero presumibilmente realizzati entro le tempistiche preventivate (i.e. entro il 31

dicembre 2022) i presupposti per l'avveramento delle condizioni sospensive previste ai sensi del Framework Agreement, come modificato dal Deed of Reinstatement.

In data 31 dicembre 2022, come anticipato in data 19 dicembre 2022, è venuto a scadenza il termine per l'avveramento delle condizioni sospensive previste dal Framework Agreement, come modificato dal Deed of Reinstatement, che pertanto ha perso efficacia alla medesima data, unitamente alle pattuizioni parasociali ivi contenute.

Operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale e loro conformità alla legge e all'atto costitutivo.

Nel 2022 il Collegio Sindacale ha vigilato sulla osservanza della Legge e dello Statuto sociale, ricevendo dagli Amministratori periodiche informazioni sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale deliberate e poste in essere nell'esercizio, effettuate dalla Società e dalla sua controllata.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e, per quanto di competenza, si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla Legge e allo statuto sociale. Nel corso di tali riunioni gli Amministratori hanno fornito, con periodicità trimestrale, secondo le modalità stabilite dalle norme di corporate governance della Società, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale della Società e/o della sua controllata. Nel rinviare alla loro relazione per l'illustrazione delle principali iniziative intraprese nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale attesta che, per quanto di propria conoscenza, le stesse sono state improntate a principi di corretta amministrazione e non sono manifestamente imprudenti o azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Si rappresenta di seguito l'evoluzione delle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società nel corso del 2022, premesso che tali operazioni sono esaurientemente rappresentate nella Relazione sulla Gestione cui si rinvia.

In data 1 giugno 2022, la Società ha sottoscritto, con AHC International Consulting AG, società austriaca leader nel settore alberghiero, un contratto preliminare per la cessione dell'immobile a Verona a destinazione d'uso alberghiera, a un prezzo di vendita di Euro 7.400.000 oltre imposte.

In data 28 giugno 2022, la Società ha comunicato di aver sottoscritto un accordo transattivo avente ad oggetto, tra l'altro, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese "Historic & Trophy Building Fund" gestito da Main Source S.A. "Fondo HTBF- €",

5

sottoscritti da NEXT RE per una tranche pari a nominali Euro 6.000.000 (il "Bond") nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziari, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond pendenti innanzi alla Corte d'Appello di Milano, al Tribunale di Roma e al Tribunale di Belluno.

In data 30 settembre 2022, la Società ha sottoscritto un accordo modificativo del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 1 giugno 2022 con AHC International Consulting AG relativo all'immobile a destinazione d'uso alberghiero ubicato a Verona, avente ad oggetto uno slittamento della data del closing – originariamente prevista entro il 30 settembre 2022 – entro il 30 novembre 2022.

In data 30 novembre 2022, la Società ha sottoscritto un ulteriore accordo modificativo del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 1° giugno 2022 con AHC International Consulting AG, avente ad oggetto un ulteriore slittamento della data del closing, che si è infine realizzato in data 28 dicembre 2022 con la stipula del contratto definitivo di compravendita dell'immobile di Verona.

In merito agli effetti del COVID-19, il Collegio prende atto di quanto indicato dagli Amministratori nel paragrafo "Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19" della Relazione sulla Gestione ed in particolare degli impatti della pandemia sul conto economico 2022. La Società, visto il perdurare della situazione di emergenza COVID-19, per gli immobili a destinazione d'uso commerciale nel corso del primo semestre 2022 ha sottoscritto degli accordi integrativi con cui la proprietà ha supportato i conduttori nell'ambito della gestione dei negativi effetti economico finanziari della pandemia rinunciando a canoni di locazione per ulteriori 350 migliaia di Euro. Con riferimento agli impatti della pandemia da COVID-19 sul conto economico del 2022 si evidenzia che i ricavi da locazione tengono conto di una riduzione pari a 204 migliaia di Euro relativi al rilascio, per la quota di competenza, delle riduzioni temporanee di canone concesse. Con riferimento, invece, agli impatti futuri le riduzioni di canone concesse avranno un impatto negativo per complessivi 997 migliaia di Euro in ragione del trattamento contabile IFRS 16 che prevede la linearizzazione di tali effetti lungo la durata contrattuale.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Dopo i necessari approfondimenti in merito agli eventi che hanno influenzato in maniera rilevante l'esercizio 2022, in ordine ai fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio, si evidenzia quanto segue.

In data 6 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato e approvato i dati preconsuntivi al 31 dicembre 2022 come di seguito riportati:

- il Risultato netto preliminare per l'esercizio 2022 evidenzia un utile pari a 0,3 milioni di Euro rispetto all'utile pari a 0,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;

- l'EBITDA preliminare per l'esercizio 2022 è positivo e stimato pari a 1 migliaio di Euro rispetto ai -1,7 milioni di Euro dell'esercizio 2021;
- il Patrimonio Netto preliminare è stimato pari a 85,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2022 rispetto a 85,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- il Totale indebitamento finanziario preliminare è stimato pari a 53,22 milioni di Euro al 31 dicembre 2022 rispetto a 61,04 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- il *Net Loan to Value* preliminare è stimato pari al 39% al 31 dicembre 2022 rispetto al 44% al 31 dicembre 2021.

Sempre in data 6 febbraio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Piano Industriale 2023-2026, che prevede i seguenti tre obiettivi strategici:

- stabilizzazione dei flussi di cassa operativi e dei risultati economici della Società;
- aumento della redditività del portafoglio immobiliare, anche mediante l'implementazione del processo di valorizzazione e rotazione di quest'ultimo;
- razionalizzazione e snellimento della struttura economica e finanziaria della Società al fine di facilitare, e meglio veicolare, il progetto di aumento di capitale, secondo un arco temporale coerente con quello della delega conferita al Consiglio di Amministrazione dall'Assemblea del 26 aprile 2021, da esercitarsi entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile.

In data 2 marzo 2023 la Società, nell'ambito del suddetto obiettivo strategico di razionalizzare e snellire la struttura economica e finanziaria, ha rimborsato, in via anticipata e volontaria, il finanziamento erogato il 24 settembre 2020 da Banca Centro Lazio per 1.467 migliaia di Euro (debito residuo a tale data); il costo di tale operazione è stato pari a circa 5 migliaia di Euro.

Nell'adunanza del 21 marzo 2023 sono state rassegnate le dimissioni da parte della maggioranza degli Amministratori; tale circostanza ha come effetto che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 dello Statuto sociale, l'attuale Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ed integrato dall'Assemblea del 10 novembre 2021, rimarrà in carica fino dalla data di ricostituzione del nuovo Consiglio di Amministrazione, che verrà interamente rinnovato nel corso della prossima Assemblea dei Soci.

A tal riguardo, si fa presente che, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale, la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione verrà effettuata sulla base di liste di candidati che dovranno essere depositate presso la sede legale della Società entro il venticinquesimo giorno precedente la data dell'Assemblea in prima convocazione. Il Consiglio di Amministrazione, nel corso della riunione del 21 marzo u.s., ha conseguentemente modificato

il calendario degli eventi societari posticipando la data dell'Assemblea Ordinaria – precedentemente fissata al 27 aprile 2023 - per il giorno 16 maggio 2023, in prima convocazione.

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

Operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con Parti Correlate

Il Collegio non è venuto a conoscenza di operazioni atipiche e/o inusuali intercorse nel corso dell'esercizio 2022, comprese quelle infragruppo o con Parti Correlate. In proposito si precisa che:

- in base alle analisi effettuate non si riscontrano operazioni che si configurino come atipiche/inusuali con società del Gruppo, con terzi o con altre Parti Correlate;
- le procedure adottate dalla Società in merito alle operazioni con Parti Correlate sono conformi ai principi indicati nel Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, aggiornato con le modifiche apportate dalla delibera Consob n. 19974 del 27 aprile 2017;
- le operazioni infra-gruppo o con Parti Correlate non hanno presentato profili di criticità.

Il Collegio Sindacale ha vigilato la concreta attuazione della disciplina con Parti Correlate anche attraverso la partecipazione al Comitato degli Amministratori indipendenti ("Comitato").

In merito al Comitato, il Collegio ha esaminato la sua composizione al fine di verificare che i componenti siano in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF ed al Codice di Autodisciplina. Il Comitato Indipendenti interno al Consiglio è composto da Camilla Giugni, Eleonora Linda Lecchi, Giovanni Naccarato, Maria Spilabotte e dai Consiglieri nominati dall'Assemblea dei Soci del 10 novembre 2021 Daniela Becchini e Luca Nicodemi. Si rammenta che a seguito del conferimento di deleghe gestionali in materia finanziaria al Consigliere Naccarato in data 26 novembre 2021, lo stesso ha perso i requisiti di indipendenza, fermo restando il rispetto dei criteri di composizione e indipendenza del Consiglio di Amministrazione prescritti dall'art. 16 Reg. Mercati.

Il Consiglio di Amministrazione della Società del 26 aprile 2021, in adesione al Principio XI e alla raccomandazione 16 del Codice, che consente di distribuire in modo differente o accorpate anche in un solo comitato le funzioni istruttorie, propositive e consultive, in materia di nomine, remunerazioni e controllo e rischi dei comitati previsti dal Codice CG, ha costituito, in sostituzione del Comitato Indipendenti in essere fino alla data del 26 aprile 2021, due nuovi Comitati endoconsiliari composti esclusivamente da Amministratori indipendenti conformemente a quanto richiesto dalla disciplina applicabile :

(i) il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione: Luca Nicodemi (Presidente), Camilla Giugni, Maria Spilabotte;

(ii) il Comitato Parti Correlate e Investimenti: Daniela Becchini (Presidente), Eleonora Linda Lecchi, Maria Spilabotte.

Il Collegio Sindacale ha analizzato le operazioni con Parti Correlate e/o infragruppo in merito alle quali riferisce quanto segue:

- le operazioni infragruppo, di natura sia commerciale sia finanziaria, riguardanti le società controllate e la società controllante, sono regolate su basi equivalenti a quelle prevalenti in transazioni tra parti indipendenti. Esse trovano adeguata descrizione nell'ambito del bilancio;
- le operazioni con altre Parti Correlate di maggiore e minore rilevanza sono indicate nella relazione sulla gestione dove vengono precisate le operazioni sottoposte al preventivo esame del Comitato degli Amministratori Indipendenti per le Operazioni con Parti Correlate;
- con riferimento ai rapporti con Parti Correlate a NEXT Re, nelle note esplicative all' Allegato 1 Rapporti con Parti Correlate sono riportati i principali saldi patrimoniali ed economici dell'esercizio 2022 derivanti da rapporti con Parti Correlate;
- le informazioni di dettaglio sui compensi spettanti per l'esercizio 2022 ai componenti degli Organi di amministrazione e controllo e ai Dirigenti con responsabilità strategiche sono indicate nella relazione sulla remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF. In particolare, l'Assemblea dei Soci – in data 26 aprile 2021, ha approvato la nuova Politica di Remunerazione di NEXT Re SIIQ S.p.A. per gli esercizi 2021-2023 illustrata nella Relazione sulla politica di remunerazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi degli artt. 123-ter del TUF ed in conformità con il Principio XVI del Codice;
- nella Relazione sulla gestione e nelle note al bilancio d'esercizio, gli Amministratori forniscono adeguata informativa sulle operazioni infragruppo e sui rapporti con Parti Correlate.

In ordine alle Operazioni con Parti Correlate di maggiore rilevanza, si evidenzia quanto segue:

- in data 5 luglio 2022 previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate ed Investimenti, la Società ha sottoscritto il Deed of Reinstatement, tramite il quale il socio di controllo CPI Property Group S.A. e le Società del Gruppo DeA Capital (le "Parti") hanno confermato gli impegni assunti ai sensi del Framework Agreement. Il Framework Agreement stabiliva i termini e le condizioni di un progetto congiunto tramite la realizzazione di una partnership operativa strategica nel mercato immobiliare italiano e prevedeva l'esecuzione dell'Aumento di Capitale (per un importo fino ad Euro 1.000.000.000).

Con riguardo alla sottoscrizione del Framework Agreement, in data 6 agosto 2021 era stato pubblicato il documento informativo relativo ad una operazione di maggiore rilevanza con Parti Correlate, successivamente integrato in data 29 settembre 2021, predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento OPC, e dell'art. 7 della Procedura Parti Correlate.

Coerentemente con le analisi condotte con riferimento alla sottoscrizione del Framework Agreement, la sottoscrizione del Deed of Reinstatement è stata qualificata come operazione di maggiore rilevanza ai sensi del Regolamento OPC. In particolare, con la sottoscrizione del Deed of Reinstatement, le Parti hanno convenuto di posticipare al 31 dicembre 2022 il termine, precedentemente fissato al 30 giugno 2022, per l'avveramento delle condizioni sospensive contenute nel Framework Agreement – tra le quali, in particolare, l'esecuzione dell'Aumento di Capitale a valere sulla delega conferita in data 26 aprile 2021 dall'Assemblea Straordinaria della Società al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, che prevede un aumento di capitale per complessivi massimi Euro 2.000.000.000, comprensivi dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in forma scindibile, in una o più volte, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5 del codice civile, anche mediante conferimenti in natura.

Il Deed of Reinstatement ha previsto altresì il rinnovo delle previsioni parasociali contenute nel Framework Agreement (che erano venute meno alla data del 30 giugno 2022 per effetto del mancato avveramento, entro tale data, delle relative condizioni sospensive).

Pertanto, nel rispetto dell'iter prescritto dalla disciplina normativa e aziendale vigente in materia di operazioni di maggiore rilevanza con Parti Correlate, la sottoscrizione del Deed of Reinstatement è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione previo motivato parere favorevole del Comitato Parti Correlate ed Investimenti sulla sussistenza di un interesse della Società alla sottoscrizione del Deed of Reinstatement e sulla convenienza e correttezza sostanziale delle previsioni ivi contenute.

Ai fini del rilascio del proprio parere, il Comitato ha ricevuto, da parte delle competenti strutture aziendali, un flusso informativo completo, adeguato e tempestivo sul Deed of Reinstatement. I contenuti del Deed of Reinstatement sono stati oggetto di esame da parte del Comitato nel corso delle riunioni tenutesi in data 28 giugno e 4 luglio 2022.

In particolare, nel corso della riunione del 28 giugno 2022, alla quale hanno partecipato tutti i componenti del Comitato e tutti i membri del Collegio Sindacale, il Comitato ha:

- (i) preso atto che non si sono realizzati entro le tempistiche preventivate i presupposti per l'esecuzione dell'Aumento di Capitale e
- (ii) ricevuto un aggiornamento in merito allo stato delle interlocuzioni in corso con le altre parti del Framework Agreement, finalizzate a concludere un accordo volto a posticipare il termine del 30 giugno 2022 per il verificarsi delle condizioni sospensive nonché per l'adempimento degli impegni in relazione all'Aumento di Capitale assunti dalla Società, dall'azionista di controllo CPI e dalle società del gruppo facente capo a DeA Capital.

A seguire, in data 4 luglio 2022 si è tenuta, in forma totalitaria, una ulteriore riunione del Comitato, al quale hanno partecipato tutti i componenti dello stesso nonché l'Amministratore Delegato e tutti i membri del Collegio Sindacale. Nel corso della predetta riunione il Comitato ha richiesto all'Amministratore Delegato talune delucidazioni di dettaglio in merito ai contenuti del Deed of Reinstatement, con particolare riferimento

alla tempistica di sottoscrizione dello stesso ed ha espresso, all'unanimità, il proprio parere favorevole in merito alla sottoscrizione del Deed of Reinstatement e alla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni, redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento OPC, nonché dall'art. 5.2 della Procedura Parti Correlate. Nella riunione del 4 luglio 2022, preso atto del parere favorevole espresso dal Comitato Parti Correlate e Investimenti, il Consiglio di Amministrazione ha quindi approvato all'unanimità la sottoscrizione del Deed of Reinstatement.

- in data 11 luglio 2022, è stato pubblicato il Documento informativo relativo ad una operazione di maggiore rilevanza con Parti Correlate predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob 17221/10 (e ss.mm.ii.) e dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con Parti Correlate della Società, cui si rinvia. Si evidenzia che in data 31 dicembre 2022 è venuto a scadenza il termine per l'avveramento delle condizioni sospensive previste dal Framework Agreement, come modificato dal Deed of Reinstatement, che pertanto ha perso efficacia nella medesima data, unitamente alle pattuizioni parasociali ivi contenute.

Processo di informativa finanziaria. Osservazioni e proposte sui richiami d'informativa contenuti nella Relazione della Società di Revisione

Ai sensi dell'articolo 19, co. 2, del D.lgs. n.39/2010 il Collegio Sindacale nella sua qualifica di "Comitato per il controllo interno e la revisione legale", ha vigilato sul processo di informativa finanziaria.

Il Collegio Sindacale ha verificato l'esistenza di adeguate norme e processi a presidio dell'iter di formazione delle informazioni finanziarie esaminando in particolare il processo che consente al Dirigente Preposto per la redazione dei documenti contabili e societari ("Dirigente Preposto"), nominato ai sensi della Legge 262/2005, e all'Amministratore Delegato della Società di rilasciare le attestazioni previste dall'art. 154-bis del TUF. Il Collegio sindacale in ossequio al disposto dell'art.150, comma 3, del D.lgs. 58/1998 (TUF) ha incontrato periodicamente la Società di Revisione al fine dello scambio di reciproche informazioni. Nel corso degli incontri non sono stati evidenziati al Collegio Sindacale atti o fatti ritenuti censurabili né irregolarità che abbiano richiesto la formulazione di specifiche segnalazioni ai sensi dell'art.155, comma 2, del D.lgs. 58/1998 (TUF).

Il Collegio Sindacale ha analizzato l'impianto metodologico adottato dal Revisore ed acquisito le necessarie informazioni, con una informativa in merito all'approccio di revisione utilizzato per le diverse aree significative di bilancio, condividendo le problematiche relative ai rischi aziendali, nonché ricevendo aggiornamenti sullo stato di avanzamento dell'attività di revisione e sui principali aspetti all'attenzione del Revisore.

Il Collegio Sindacale ha quindi esaminato le relazioni redatte dalla Società di Revisione, EY S.p.A., alla quale è stato affidato l'incarico di revisione legale per gli esercizi 2021-2029.

La Società di Revisione ha rilasciato, in data 31 marzo 2022, la Relazione di revisione redatta ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014 per il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021. Per quanto riguarda il giudizio e la dichiarazione si rinvia alla Relazione emessa dalla Società di Revisione.

In particolare, si evidenzia che nella Relazione di revisione sul Bilancio la Società di Revisione ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che il Bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del D. Lgs. n. 38/2005;
- dichiarato, ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e) del D. Lgs. n. 39/10 a dell'articolo 123-bis, comma 4, del D. Lgs. n. 58/98, di aver svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del D. Lgs. n. 58/98, con il bilancio d'esercizio di NEXT Re SIIQ al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

Il Revisore, nelle proprie relazioni non ha evidenziato rilievi o richiami d'informativa.

Nella relazione del Revisore, emessa ai sensi dell'art. 10 del Regolamento UE 537/2014 e alla quale si rinvia, sono riportati gli aspetti chiave della revisione legate e le relative procedure di revisione applicate. I sopra enunciati aspetti chiave hanno formato oggetto di analisi dettagliata e aggiornamento nel corso dei periodici incontri che il Collegio Sindacale ha tenuto con la Società di Revisione.

Non sono state segnalate dal Revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano sollevare dubbi significativi sulla capacità dell'ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, né segnalazioni su eventuali carenze significative nel sistema di controllo interno per l'informativa finanziaria e/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevati nel corso della revisione.

In merito agli eventi successivi alla data di bilancio la Società nella Relazione sulla gestione ha precisato che non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che avrebbero comportato una rettifica dei valori dello stesso.

Indipendenza della Società di Revisione. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla Società di Revisione o a soggetti legati alla Società di Revisione da rapporti continuativi e relativi costi.

Il Collegio Sindacale ha ricevuto la dichiarazione del Revisore legale di conferma annuale dell'indipendenza redatta ai sensi dell'art. 6, par. 2, lett. a) del Regolamento (UE) n. 537/2014 ed ai sensi del paragrafo 17 dell'ISA Italia 260, che conferma il rispetto dei principi di etica di cui agli articoli 9 e 9 bis del D. Lgs. 39/2010 non riscontrando situazioni che possano compromettere l'indipendenza della Società di Revisione nel periodo che va dal 1° gennaio 2022 fino alla data di emissione della dichiarazione (31 marzo 2023).

Nell'allegato 2 alle note del bilancio di esercizio della Società, sono indicati i corrispettivi della Società di Revisione e riportato il prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, dei corrispettivi di competenza dell'esercizio riconosciuti alla EY S.p.A.

Tenuto conto:

- della dichiarazione di indipendenza rilasciata dalla EY S.p.A. ai sensi dell'art. 6, par. 2, lett. a) del Regolamento UE n. 537/2014 e della relazione di trasparenza prodotta dalla stessa e pubblicata sul proprio sito internet ai sensi dell'art.13 del citato Regolamento;
- degli incarichi conferiti alla stessa e alle società appartenenti alla sua rete da NEXT Re SIIQ S.p.A. e dalle società del Gruppo;

non sono state riscontrate situazioni che abbiano compromesso l'indipendenza del Revisore.

Indicazioni sulla eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 c.c. ed esposti

Nel corso del 2022 non sono pervenute denunce di cui all'articolo 2408 codice civile e non sono stati presentati esposti di alcun genere.

Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2022 sono stati rilasciati:

- n. 8 pareri di cui n. 6 dal Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni e n. 2 dal Comitato Operazioni con Parti Correlate;
- n. 2 relazioni semestrali della Funzione di Internal Audit, in data 19 luglio 2022 e in data 31 gennaio 2023 dal Dott. Dinarelli;
- n. 2 relazioni semestrali dell'Organismo di Vigilanza, in data 20 luglio 2022 e in data 8 febbraio 2023.

Indicazione della frequenza e del numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Esecutivo e del Collegio Sindacale.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha partecipato:

- a n. 14 riunioni del Consiglio di Amministrazione,
- a n. 7 Comitati Endoconsiliari;
- a n. 1 Assemblee dei Soci.

Le riunioni del Collegio Sindacale sono state 7.

Attività di vigilanza sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Il Collegio ha vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e incontri con la Società di Revisione ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Le operazioni deliberate e poste in essere dal Consiglio di Amministrazione appaiono conformi alla legge e allo statuto sociale, non in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea ed improntate a principi di corretta amministrazione.

La Relazione sulla Gestione per l'esercizio 2022 risulta conforme alle leggi ed ai regolamenti vigenti e coerente con le deliberazioni adottate dal Consiglio di Amministrazione, con i fatti di bilancio di esercizio e con quelli di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio. La Relazione Finanziaria Semestrale ha avuto la pubblicità prevista dalla legge e dai regolamenti vigenti.

Attività di vigilanza sull'adeguatezza della struttura Organizzativa, del sistema di controllo interno

Il Collegio Sindacale ha acquisito conoscenza – assumendo dati ed informazioni dai responsabili delle varie funzioni aziendali anche mediante, ove necessarie, indagini dirette – e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura Organizzativa della Società. Inoltre, ha ritenuto che essa sia adeguata alle caratteristiche della Società, nonché all'attività svolta.

L'attuale Consiglio di Amministrazione della Società è composto da 9 (nove) membri, di cui 5 (cinque) indipendenti, in carica sino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023. La nomina dell'attuale Consiglio di Amministrazione è stata deliberata dall'Assemblea degli Azionisti di approvazione del bilancio 2020 del 26 aprile 2021 nel rispetto dell'art. 16 dello Statuto sociale. In particolare, l'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ha nominato quali membri di tale organo, dott. Giancarlo Cremonesi, in qualità di Presidente, dott. Stefano Cervone, dott. Giuseppe Colombo, dott. Giovanni Naccarato, dott.ssa Maria Spilabotte, dott.ssa Camilla Giugni, dott.ssa Eleonora Linda Lecchi.

Il Consiglio di Amministrazione di nuova nomina, ha deliberato: i) di individuare nel Presidente del Consiglio Giancarlo Cremonesi l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; ii) di nominare Stefano Cervone quale Consigliere Delegato della Società; iii) di nominare Giovanni Naccarato quale Vice-Presidente del Consiglio; iv) di ritenere sussistenti i requisiti normativi e statutari, anche sotto il profilo dell'equilibrio tra i generi, in capo ai propri componenti; in particolare, ha accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice di *Corporate Governance*, nonché dall'art. 16 del Reg. Mercati in capo ai Consiglieri Camilla Giugni, Eleonora Linda Lecchi, Giovanni Naccarato e Maria Spilabotte.

Successivamente, in data 10 novembre 2021, l'Assemblea della Società ha rideterminato in nove il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione, con conseguente nomina di due nuovi Amministratori, Daniela Becchini e Luca Nicodemi, fissandone la scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023.

Il Consiglio di Amministrazione, così integrato, si è riunito in data 26 novembre 2021 ed ha valutato la sussistenza (i) dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 147-*quinquies* del TUF e al D.M. 30 marzo 2000 n. 162 e (ii) dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-*ter*, 4° comma, e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice di *Corporate Governance* e dall'art. 16 del Reg. Mercati in capo ai suddetti nuovi Consiglieri.

Come in precedenza indicato, nell'adunanza del 21 marzo 2023 sono state rassegnate le dimissioni da parte della maggioranza degli Amministratori; tale circostanza ha come effetto che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 dello Statuto sociale, l'attuale Consiglio di Amministrazione nominato, come detto, dall'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ed integrato dall'Assemblea del 10 novembre 2021, rimarrà in carica fino dalla data di ricostituzione del nuovo Consiglio di Amministrazione, che verrà interamente rinnovato dalla prossima Assemblea dei Soci.

Con riferimento al sistema di controllo interno e gestione dei rischi ("SCIGR"), il Collegio Sindacale richiama le informazioni fornite nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari sul SCIGR e la Relazione sui fattori di rischio aziendali redatta dall'amministratore incaricato del SCIGR, Avv. Giancarlo Cremonesi, il 28 febbraio 2022.

Inoltre, si evidenzia che l'Organo amministrativo ha posto in essere diversi presidi Organizzativi utili anche in termini di rafforzamento del sistema di controllo interno.

In materia di gestione dei rischi il Collegio Sindacale da atto che il modello di gestione dei rischi è adeguato ed affidabile, tuttavia ribadisce di monitorare periodicamente soprattutto i rischi finanziari, anche in chiave prospettiva pluriennale, aggiornando periodicamente la valutazione di tali rischi.

Il Collegio Sindacale ha periodicamente incontrato l'Organismo di Vigilanza ("OdV") al fine di constatare l'attività svolta da quest'ultimo nel corso dell'esercizio 2022 e nelle relazioni sulle attività da esso svolte non sono evidenziati fatti censurabili o specifiche violazioni del Modello stesso.

In sintesi, alla luce dell'attività complessivamente svolta dal Collegio Sindacale, considerati:

- la struttura Organizzativa;
- il complesso di procedure esistenti;
- gli esiti delle attività di verifica e valutazione pervenuti al Collegio Sindacale dalla funzione *Internal audit* e dalla Società di Revisione;
- la relazione sui fattori di rischio stilata dall'amministratore incaricato del SCIGR ai sensi dell'articolo 5 comma 1) lettera a) delle Linee di indirizzo del SCIGR di NEXT Re S.p.A.
- gli elementi informativi assunti nella partecipazione del Collegio Sindacale al consiglio d'amministrazione ed ai comitati endoconsiliari;
- lo scambio di informazioni con il Revisore Legale e l'Organismo di Vigilanza 231/2001.

Il Collegio Sindacale non ha rilevato situazioni o elementi critici che possano far ritenere non adeguato il sistema di controllo interno.

Attività di vigilanza sull'adeguatezza del sistema amministrativo contabile e sull'affidabilità di questo a rappresentare i fatti di gestione

Il Collegio Sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza dell'assetto amministrativo-contabile della Società nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante: i) la raccolta di informazioni dai responsabili delle diverse funzioni, dalla Società di Revisione legale e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari; ii) la partecipazione ai lavori del Comitato Indipendenti e dei Comitati endoconsiliari; iii) l'esame degli esiti delle attività svolte dalla funzione Internal Audit.

Il Collegio ha inoltre preso atto delle Attestazioni, datate 21 marzo 2023, sul bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, del D. Lgs. 58/1998 e dell'art. 81-ter del Regolamento Consob 14 maggio 1999, n. 11971, con le quali l'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari attestano:

- l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrativo contabili di cui all'articolo 154 bis, 3 comma del TUIF;
- che il bilancio d'esercizio è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili e riconosciuti nella Comunità Europea, ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento

europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;

- la corrispondenza dei documenti alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- l'idoneità dei documenti a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.

L'Amministratore Delegato e il Dirigente Preposto attestano altresì, che la Relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, D.Lgs. 58/1998

Il Collegio ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, in merito alle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, secondo comma, TUIF, che appaiono adeguate; analizzato l'idoneità dell'Organizzazione aziendale e delle procedure adottate a far pervenire regolarmente alla Società i dati economici, patrimoniali e finanziari delle società controllate.

Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i revisori ai sensi dell'art.150, comma 2, del D.Lgs. 58/1998

La Società di Revisione, periodicamente incontrata dallo scrivente Collegio, in ossequio al disposto dell'art. 150, comma 3, del D. Lgs. 58/1998 (TUF) al fine dello scambio di reciproche informazioni, non ha evidenziato atti o fatti ritenuti censurabili e/o irregolarità che abbiano richiesto la formulazione di specifiche segnalazioni ai sensi dell'art. 155, comma 2, del D. Lgs. 58/1998 (TUF).

Non sono state segnalate dal Revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società o del Gruppo di continuare ad operare come entità in funzionamento, né segnalazioni su carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria e/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevati nel corso della revisione.

La Relazione sulla revisione contabile del bilancio di esercizio riporta l'illustrazione degli aspetti chiave che secondo il giudizio professionale del Revisore sono stati maggiormente significativi nella revisione contabile del bilancio d'esercizio, ovvero

- la valutazione degli investimenti immobiliari, valutati al fair value (valore equo) secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 40, con rilevazione delle rivalutazioni e/o delle

svalutazioni derivanti dalla variazione del fair value nel conto economico. Le valutazioni al fair value degli investimenti immobiliari sono state effettuate dagli Amministratori della Società con il supporto di perizie redatte da un esperto indipendente. Nell'ambito della revisione al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 della Società la Società di Revisione ha svolto le seguenti principali attività: i. l'analisi e la comprensione del processo di valutazione degli investimenti immobiliari adottato dalla Società; ii. l'analisi del processo di selezione e l'utilizzo delle valutazioni degli esperti indipendenti incaricati della stima del valore equo; iii. la riconduzione delle valutazioni degli esperti indipendenti ai dati di bilancio; iv. l'analisi critica e la discussione con la Direzione Aziendale e con gli esperti indipendenti delle principali assunzioni di mercato considerate dagli stessi; v. l'esecuzione di procedure di validità sui modelli valutativi adottati dalla Società. La Società di Revisione si è anche avvalsa dell'ausilio di propri esperti in tecniche di valutazione immobiliari e ha, inoltre, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

Adesione della Società al codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

In relazione a quanto previsto dall'art. 149, comma 1, lett. c-bis, del TUF in merito alla vigilanza da parte del Collegio Sindacale "sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste da codici di comportamento redatti da società di gestione di mercati regolamentati o da associazioni di categoria, cui la Società, mediante informativa al pubblico, dichiara di attenersi", il Collegio Sindacale segnala che:

- NEXT Re aderisce al Codice di Autodisciplina; il Collegio ha monitorato le concrete modalità di attuazione delle regole di governo societario da esso previste e al riguardo la Relazione di Corporate Governance contiene le informazioni sugli assetti proprietari, sull'adesione ai codici di comportamento e sull'osservanza degli impegni conseguenti, evidenziando le scelte che la Società ha effettuato nell'applicazione dei principi di autodisciplina;
- in ossequio a quanto previsto dal punto 3.C.5 del Codice di Autodisciplina, il Collegio Sindacale ha monitorato, la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei Consiglieri, nonché la loro conformità alle disposizioni contenute al punto 3.C.1 dello stesso. I requisiti sopra esposti sono stati ritenuti sussistenti dal Consiglio di Amministrazione del 26 aprile 2021 in capo ai Consiglieri Camilla Giugni, Eleonora Linda Lecchi, Giovanni Naccarato e Maria Spilabotte e ritenuti altresì sussistenti dal Consiglio di Amministrazione del 26 novembre 2021 con riferimento ai Consiglieri Daniela Becchini e Luca Nicodemi. Si rammenta che a seguito del conferimento di deleghe gestionali in materia finanziaria all'Amministratore Naccarato in data 26 novembre 2021, lo stesso ha perso i requisiti di indipendenza,

fermo restando il rispetto dei criteri di composizione e indipendenza del Consiglio di Amministrazione prescritti dall'art. 16 Reg. Mercati.

- in relazione alla valutazione da effettuarsi ai sensi dell'art. 15, comma 2, del Codice di Autodisciplina, ha verificato la sussistenza per tutti i Sindaci dei requisiti di indipendenza, dando comunicazione dell'esito della verifica al Consiglio di Amministrazione, che ne ha dato notizia nella relazione di Corporate Governance.

Il Collegio ha vigilato, ai sensi dell'art. 149, comma 1, lettera c-bis del Testo Unico della Finanza, sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal Codice di Autodisciplina adottato dal Consiglio di Amministrazione. In particolare, in merito alle attività previste dal Codice di Autodisciplina, nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale, oltre alle n. 7 riunioni di propria competenza, ha assicurato la propria presenza alle riunioni del Consiglio d'Amministrazione e alle riunioni dei Comitati endoconsiliari, oltre che alle assemblee dei Soci.

Il Collegio, per quanto di propria competenza, secondo quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha verificato i contenuti della Relazione sul governo societario redatta secondo le istruzioni contenute nel Regolamento dei Mercati Organizzati gestiti da Borsa Italiana S.p.A. e nel Testo Unico della Finanza e approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 21 marzo 2023; il Collegio, per quanto di propria competenza, secondo quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha inoltre verificato i contenuti della Relazione sulla Remunerazione predisposta dagli Amministratori. In merito alla sezione I della citata relazione, oggetto di espressa approvazione dell'Assemblea dei Soci, la stessa risulta redatta secondo le istruzioni contenute nel Regolamento dei Mercati Organizzati gestiti da Borsa Italiana S.p.A. e nel Testo Unico della Finanza.

Il Collegio Sindacale ha verificato nel corso dell'esercizio 2022 la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza degli Amministratori.

L'accertamento è stato condotto in base alla Relazione sugli esiti dell'autovalutazione del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati di NEXT Re SIIQ S.p.A. redatta in esito al processo di autovalutazione sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio di Amministrazione e del suo Comitato Indipendenti relativo all'esercizio 2022, in ossequio ai principi di *best practice* come in particolare raccomandati dal criterio applicativo l.C.1 g) del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate recepito dalla Società con la Delibera Quadro del 15 aprile 2016.

Per quanto riguarda la valutazione dell'indipendenza dei propri componenti, il Collegio Sindacale ha verificato la sussistenza dei relativi requisiti, contemplati tanto dal Testo Unico della Finanza quanto dal Codice di Autodisciplina.

Ai sensi del Codice di Autodisciplina il Collegio Sindacale a stato altresì sentito nel corso dell'esercizio 2022, anche per tramite del Comitato Indipendenti e dei Comitati endoconsiliari, in merito alle seguenti attività:

- nomina del responsabile dell'Internal Audit e determinazione del compenso;
- valutazione dei risultati esposti dal Revisore legale nella lettera di suggerimenti e relazione sulle questioni fondamentali al bilancio.

Si segnala che nel 2022 sono proseguite le attività di adeguamento al nuovo *Codice di Corporate Governance* approvato in data 30 gennaio 2020.

Attività di vigilanza sulla revisione legale dei conti annuali ed osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i revisori ai sensi dell'art. 150. Comma 2. del D. Lgs. 58/1998

In accordo con quanto previsto dall' Art. 19 del D.Lgs. 39/2010, il Collegio Sindacale, in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ha svolto la prescritta attività di vigilanza sull'operatività della Società di Revisione EY S.p.A. (la "Società di Revisione" o "EY"), mantenendo con i suoi esponenti periodici incontri e scambi di dati ed informazioni in merito all'attività svolta, anche ai sensi dell'art. 150 TUIF. Nel corso di tali incontri non sono stati portati all'attenzione del Collegio Sindacale fatti ritenuti censurabili o irregolarità.

Il Collegio Sindacale ha analizzato l'attività svolta dalla Società di Revisione e, in particolare, l'impianto metodologico, l'approccio di revisione e la pianificazione del lavoro di revisione.

Il Collegio ha inoltre ricevuto le informazioni riguardanti i corrispettivi fatturati per la revisione legale del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022. Nelle note esplicative al bilancio sono contenute le informazioni sui corrispettivi richieste dall' art. 149 *duodecies* del Regolamento Emittenti.

EY ha emesso, in data 19 aprile 2023, la propria relazione di revisione sul bilancio di esercizio e trasmesso senza osservazioni la "Relazione Aggiuntiva" di cui all' Art. 11 del Regolamento UE 537/2014 nelle quali ha espresso il proprio giudizio confermando che il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.lgs. n. 38/2005.

EY ha altresì espresso il proprio giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98 sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della NEXT Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge dichiarando che sono coerenti con il bilancio d'esercizio della NEXT Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Infine, il Collegio Sindacale ha ricevuto dalla Società di Revisione, in data 19 aprile 2023, la conferma annuale della indipendenza ai sensi dell'art. 6, comma 2 lett. a) del Reg. UE 537/2014 e ha analizzato i rischi relativi all'indipendenza della Società di Revisione e le misure da essa adottate per limitarne il verificarsi, tenendo anche in considerazione gli incarichi per servizi non-audit precedentemente descritti. Nel corso dell'esercizio non sono emersi aspetti critici in materia di indipendenza della Società di Revisione.

La Società di Revisione legale ha rilasciato, in data 19 aprile 2023, la Relazione aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n.537/2014, di cui è parte integrante la conferma annuale di Indipendenza.

Il Revisore non ha ritenuto di emettere alcuna lettera di suggerimenti al *management* aziendale.

Non sono state segnalate dal revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società o del Gruppo di continuare ad operare come entità in funzionamento né segnalazioni su carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria e/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevanti nel corso della revisione.

La Relazione sulla revisione contabile del bilancio di esercizio riporta l'illustrazione degli aspetti chiave che secondo il giudizio professionale del Revisore sono stati maggiormente significativi nella revisione contabile del bilancio individuale dell'esercizio: (i) valutazione al *fair value* (IAS 40) degli *assets* immobiliari.

Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i revisori ai sensi dell'art.150, comma 2, del D.Lgs. 58/1998.

Sui citati aspetti chiave, per i quali la Relazione del Revisore illustra in dettaglio le procedure di revisione adottate, il Revisore non esprime un giudizio separato, essendo gli stessi stati affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del giudizio sul bilancio nel suo complesso. I sopra enunciati aspetti chiave hanno formato oggetto di analisi dettagliata e aggiornamento nel corso dei periodici incontri che il Collegio Sindacale ha tenuto con la Società di Revisione.

Il Collegio Sindacale raccomanda all'organo amministrativo il monitoraggio periodico, anche semestrale, riferito a tali aree di bilancio.

Processo di autovalutazione dell'Organo di controllo

In ultimo, in ossequio della nuova norma Q.1.1. "Autovalutazione del Collegio Sindacale" inserita a maggio 2019 nelle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale di società quotate emesse ad aprile 2018 dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, il Collegio Sindacale ha svolto il 26 aprile 2021, in occasione della nomina, la verifica di autovalutazione sulla propria adeguatezza in termini di poteri, funzionamento e composizione.

La relazione di autovalutazione non evidenzia particolari criticità o aree di miglioramento operative e comportamentali.

Gli esiti dell'autovalutazione condotta sono trasmessi al Consiglio di Amministrazione che li rende noti nell'ambito della Relazione sul Governo Societario.

Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa e indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'Assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del D.Lgs. 58/98.

In aderenza alle disposizioni Consob, il Collegio Sindacale precisa che dall'attività svolta non sono emersi omissioni, fatti censurabili o irregolarità né elementi di inadeguatezza della struttura Organizzativa, del sistema di controllo interno o del sistema amministrativo contabile che abbiano rilievo ai fini di questa relazione.

Sulla base della attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale, considerato il contenuto della relazione redatta dalla Società di Revisione, preso atto delle attestazioni rilasciate congiuntamente dall'Amministratore Delegato e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, non rileva, per quanto di propria competenza, motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022.

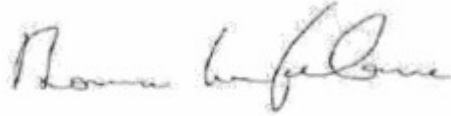
Roma, 20 aprile 2023

Il Collegio Sindacale

Dott. Luigi Mandolesi (Presidente)



Dott. Domenico Livio Trombone (Sindaco Effettivo)



Dott.ssa Sara Mattiussi (Sindaco Effettivo)



Valutazioni degli esperti indipendenti



*Relazione Introduttiva
Secondo Aggiornamento Semestrale
Next RE SIIQ*

31/12/2022

Prepared by:
Colliers Valuation Italy S.r.l.

Prepared for:
NEXT RE SIIQ



COLLIERS VALUATION ITALY S.R.L.
Via Mazzini 9
20123 Milano

Partita IVA 06 180000967
colliers.com



Table of Contents

1	Executive summary	4
2	Introduzione	5
2.1	<i>Oggetto e finalità dell'incarico</i>	5
2.2	<i>Definizione del Valore di Mercato</i>	5
2.3	<i>Limiti e Vincoli</i>	6
2.4	<i>Conflitti di interesse</i>	7
2.5	<i>Assicurazioni</i>	7
2.6	<i>Riservatezza</i>	7
2.7	<i>Indipendenza delle parti</i>	9
2.8	<i>Unità di misura</i>	9
2.9	<i>Data di riferimento</i>	9
3	Descrizione Generale del Patrimonio della SIIQ	10
3.1	<i>Descrizione generale</i>	10
4	Valutazione	11
4.1	<i>Teoria e pratica nel settore immobiliare</i>	11
4.2	<i>Report di Valutazione</i>	12
4.3	<i>Tassi</i>	13
5	Conclusioni	15



1 Executive summary

NEXT RE SIIQ	
PROPRIETÀ	Alla data del 31 Dicembre 2022, gli immobili risultano di proprietà di "Next RE SIIQ"
PREMESSA DI VALUTAZIONE	Valore di Mercato: "L'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere e acquistare."
VALUTAZIONE	
VALORE DI MERCATO	€ 137.850.000,00
DATA DI VALUTAZIONE	31/12/2022



2 Introduzione

2.1 Oggetto e finalità dell'incarico

Oggetto del presente incarico è il secondo aggiornamento semestrale del Patrimonio immobiliare facente parte di proprietà Next RE SIIQ.

2.2 Definizione del Valore di Mercato

Nell'implementazione del processo valutativo, Colliers conferma che il presente report è basato sui principi valutativi contenuti nel Red Book RICS (costo di costruzione, approccio comparativo, approccio reddituale, etc.) ed ai criteri di generale accettazione facendo riferimento agli standard internazionali di valutazione (IVS) ed alla best practice professionale del campo estimativo (nota bene: in ottemperanza con gli standard di valutazione RICS, il presente report di valutazione potrebbe essere soggetto a monitoraggio secondo quanto previsto dalla regolamentazione relativamente a "Condotta e Disciplina").

Il "Valore Corrente di un immobile" o il "**Valore di Mercato**" è definito come "l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (Red Book RICS). Per "Valore Corrente di un immobile" o "Valore di Mercato" si intende l'equo ammontare (prezzo) al quale un bene immobile, ad una certa data, potrebbe ragionevolmente essere trasferito da una parte cedente ad una acquirente, nessuna delle due forzate a vendere o comprare, entrambe pienamente a conoscenza di tutti i fattori di rilievo relativi alla proprietà in esame, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Il prezzo di cessione del bene sarà pertanto determinato in condizioni normali di vendita, che si manifestano allorquando:

- La parte venditrice ha la reale intenzione di cedere il bene e non sia soggetta a circostanze di natura economico/finanziaria tali da condizionare la libera volontà di vendere;



- Ci sia un ragionevole periodo di tempo, considerando il tipo di immobile e la situazione del mercato, per effettuare la commercializzazione del bene, condurre adeguate trattative di vendita e definire le relative condizioni contrattuali;
- I termini dell'operazione di cessione riflettano le reali condizioni del mercato immobiliare della zona ove è ubicato l'immobile;
- Le offerte di acquisto rispettino le reali condizioni di mercato e non si tenga conto di quelle non allineate per l'apprezzabilità soggettiva dell'acquirente, il quale agisca secondo logiche tali da essere economicamente ininfluenti per il mercato.

2.3 Limiti e Vincoli

Si ritiene necessario portare all'attenzione alcune fondamentali assunzioni alle quali abbiamo fatto riferimento nella redazione del presente documento:

- **Fonti delle Informazioni:** il presente documento è stato redatto sulla base di informazioni fornite dalla Committenza;
- **Consistenze:** Le superfici sono state fornite dalla Committenza ed in accordo con la stessa, non sono state eseguite verifiche in fase di sopralluogo;
- **Titolo di proprietà:** la valutazione è basata sulle informazioni fornite dalla Committenza. Se non specificato il contrario, si è assunto che la Committenza goda o godrà di regolari titoli di proprietà e che non vi siano diritti di terzi, obbligazioni, vincoli e/o pesi e/o liti in corso che possano o potranno incidere sul godimento del bene;
- **Stato locativo:** la situazione dello stato locativo dell'immobile è stato fornito dalla Committenza.
- **Verifiche normative:** fermo quanto assunto dalle informazioni fornite dalla Committenza, non sono state condotte analisi di impatto ambientale e si è assunto che l'immobile versi in condizioni non anormali, che non siano presenti resti archeologici, né materiali pericolosi o deleteri che potrebbero avere un effetto negativo sull'occupazione del sito, sulla eventuale promozione immobiliare o sui valori attuali o futuri dell'immobile;
- **Spese:** non si è tenuto conto di eventuali spese di vendita/acquisizione, cioè costi legali, fiscali e di agenzia ad eccezione di quelle relative alla locazione degli spazi. L'immobile è stato



considerato nel suo stato attuale e non gravato da ipoteche e libero da vincoli e legami di qualunque tipo, salvo quanto specificato nel seguito del documento;

- **Tasse, imposte ed altri costi di cessione:** i valori espressi nel presente documento non sono stati epurati da oneri ed imposte, così come da eventuali costi legali, di agenzia, ecc.;

Qualora queste informazioni si rivelassero non corrette o parziali, la valutazione dell'immobile potrebbe subire variazioni e pertanto ci riserviamo la possibilità, se del caso, di rivederne le conclusioni.

2.4 Conflitti di interesse

Colliers non è a conoscenza di alcun conflitto di interesse che possa sorgere dallo svolgimento del presente incarico. Nell'eventualità Colliers venga a conoscenza di qualsiasi conflitto di interessi, la Committenza verrà prontamente informata per poter prendere le dovute decisioni e provvedimenti.

2.5 Assicurazioni

Le attività professionali svolte da Colliers sono coperte da assicurazione professionale, con massimale di copertura pari ad € 25.000.000,00 (euro venticinque milioni/00).

2.6 Riservatezza

Colliers si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità. In tal caso, la scrivente Società avvertirà prontamente la SIIQ con comunicazione scritta, così che essa possa tutelarsi in maniera adeguata. Per l'esecuzione del rapporto contrattuale entreranno in possesso dei Vostri dati personali, anagrafici e fiscali, qualificati come personali dalla legge e di coloro che saranno da Lei delegati al compimento delle attività oggetto di contratto.

Con riferimento a tali dati, La informiamo che: a) ogni trattamento avviene nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 6 e 32 del Regolamento (UE) 216/679 ("GDPR") e mediante l'adozione delle adeguate misure di sicurezza previste; b) i dati personali potranno essere trattati all'interno di Colliers Valuation Italy Srl ("Colliers" e "Titolare del trattamento"), mediante elaborazioni manuali (archivi cartacei) o strumenti elettronici (banche dati elettroniche, organizzate con vari sistemi di



classificazione) secondo logiche strettamente correlate alle finalità stesse del contratto e comunque in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

Titolare del trattamento è Colliers. Alcune categorie di dipendenti e collaboratori del Titolare, in qualità di addetti al trattamento, possono accedere ai dati personali ai fini dell'adempimento delle mansioni loro attribuite. I Suoi dati potranno essere comunicati a terzi debitamente nominati Responsabili al trattamento dal Titolare. I Suoi dati personali non saranno altrimenti diffusi in alcun modo. I suoi dati saranno trattati per le sole finalità legate alla esecuzione del contratto o per l'invio gratuito di Report e investimenti relativi al mercato immobiliare, dal network Colliers Italia.

Le segnaliamo che, nel rispetto dei principi di liceità, limitazione delle finalità e minimizzazione dei dati, ai sensi dell'articolo 5 del GDPR, il periodo di conservazione dei Suoi dati personali è stabilito per un arco di tempo non superiore al conseguimento delle finalità per le quali sono raccolti e trattati e nel rispetto dei tempi obbligatori prescritti dalla legge e relativi alla esecuzione del contratto.

In qualità di interessato ex articolo 4 e seguenti del GDPR, avrà diritto di ottenere dal Titolare la cancellazione (diritto all'oblio), la limitazione, l'aggiornamento, la rettifica, la portabilità, l'opposizione al trattamento dei dati personali che La riguardano, nonché, in generale, può esercitare tutti i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 del GDPR.

Regolamento UE 2016/679 - Articoli 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 - Diritti dell'Interessato

1. L'Interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati e la loro comunicazione in forma intelligibile.

2. L'Interessato ha diritto di ottenere l'indicazione: a. dell'origine dei dati personali; b. delle finalità e modalità del trattamento; c. della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici; d. degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'articolo 5, comma 2; e. dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venire a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.

3. L'Interessato ha diritto di ottenere: a. l'aggiornamento, la rettifica ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati; b. la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione



agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati; c. l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato; d. la portabilità dei dati.

4. L'Interessato ha diritto di opporsi, in tutto o in parte: a. per motivi legittimi, al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta; b. al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.

Colliers ha inoltre facoltà, perché sin da ora espressamente autorizzata, di includere il nominativo della SIIQ Committente nel proprio elenco di referenze, sito Internet ed in ogni pubblicazione da questa prodotta e diffusa verso l'esterno a titolo pubblicitario.

2.7 Indipendenza delle parti

Colliers e la Committenza agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dall'incarico, Colliers si riserva il diritto di utilizzare consulenti esterni e/o collaboratori, fermo restando che nessun rapporto verrà ad instaurarsi tra la Committenza e tali consulenti esterni e/o collaboratori e che Colliers resterà in ogni caso unica ed esclusiva responsabile dell'operato di tali consulenti esterni e/o collaboratori e della esecuzione dell'incarico alle condizioni concordate e ai sensi di legge.

2.8 Unità di misura

Nel presente documento le superfici sono indicate in metri quadrati (mq) ed i valori in Euro (€).

2.9 Data di riferimento

Il presente lavoro intende riferirsi alla data del 31 Dicembre 2022. Ogni indicazione che emergerà nel lavoro, se non diversamente indicata, sarà quindi da riferirsi a tale data.



3 Descrizione Generale del Patrimonio della SIQ

3.1 Descrizione generale

Il patrimonio immobiliare della SIQ è costituito da n. 7 immobili.

Di seguito l'elenco degli immobili oggetto di valutazione:

N.	Address	City	Province	Region	Surface	GLA
1	Viale Saverio Dioguardi 1	Bari	BA	Puglia	sqm 19.118	sqm 10.485
2	Corso San Gottardo 29/31	Milan	MI	Lombardy	sqm 4.928	sqm 2.620
3	Via Cuneo 2	Milan	MI	Lombardy	sqm 6.395	sqm 3.327
4	via Spadari 2 B	Milan	MI	Lombardy	sqm 941	sqm 809
5	via Spadari 2 A	Milan	MI	Lombardy	sqm 2.858	sqm 2.014
6	via Vinicio Cortese 147	Roma	RM	Lazio	sqm 4.580	sqm 2.496
7	via Zara 22/32	Roma	RM	Lazio	sqm 5.058	sqm 3.068
Total					sqm 43.879	sqm 24.819



4 Valutazione

4.1 Teoria e pratica nel settore immobiliare

Nella elaborazione del processo valutativo ci siamo attenuti ai principi ed ai criteri di generale accettazione facendo riferimento agli standard internazionali di valutazione (IVS) ed alla best practice professionale del campo estimativo.

Per quanto riguarda i criteri di valutazione di beni immobili, la prassi e la teoria valutativa del settore immobiliare rimandano a tre differenti approcci:

- la valutazione al **costo di costruzione**, che esprime il valore di un bene in funzione dei costi necessari per la sua riproduzione o sostituzione, opportunamente deprezzato in funzione dell'età, delle condizioni generali, dell'obsolescenza funzionale, economica o ambientale e di tutti gli altri fattori di vetustà considerati rilevanti. Il valore di un bene può identificarsi nel costo di ricostruzione deprezzato quando non esiste un mercato di beni analoghi ed il valore può essere espresso come costo attuale di ricostruzione. La determinazione del valore al costo di costruzione si estrinseca in tre momenti fondamentali: la valutazione dell'area, la stima del costo di costruzione dell'edificio e la stima dei fattori di apprezzamento/deprezzamento;
- la valutazione per **comparazione dei prezzi** (criterio sintetico-comparativo), definito come "un approccio che fornisce un'indicazione del valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi" (Red Book RICS). Tale metodo esprime il valore di un bene in funzione dei prezzi medi di vendita rilevati sui mercati locali tenuto conto delle caratteristiche specifiche dei singoli cespiti. I prezzi ai quali viene fatto riferimento sono ricavati da transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzioni d'uso del bene. L'applicazione dell'approccio di comparazione deve operativamente prendere spunto da due obiettivi: la definizione di un campione di beni omogenei e la rilevazione dei prezzi di scambio; devono inoltre essere stimati i fattori di apprezzamento/deprezzamento; l'utilizzo di tale metodo si esplicita nella determinazione di valori medi al metro quadro desunti da transazioni di mercato;
- la valutazione **reddituale-finanziaria**, definito come "un approccio che fornisce un'indicazione del valore trasformando i futuri flussi di cassa in un valore attuale (Red Book RICS). Tale metodo determina il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito o di cassa, che sarà in grado di generare. L'approccio reddituale si basa sull'assunto irrinunciabile che un acquirente razionale



non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre. Tre sono le fasi operative di applicazione in questo approccio: determinazione dei benefici economici attesi, definizione del tipo di relazione algebrica che lega il valore al reddito, selezione di un tasso di attualizzazione/capitalizzazione.

4.2 Report di Valutazione

L'attività valutativa svolta è stata riportata in report per ciascun immobile i cui contenuti sono sostanzialmente gli stessi per tutti gli asset. Riportiamo qui di seguito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli argomenti trattati:

- Un executive summary che riporta le informazioni riepilogative dell'oggetto del report;
- Una parte introduttiva che definisce l'oggetto, la finalità dell'incarico, alcune definizioni limiti e vincoli;
- Una parte relativa alla descrizione generale dell'immobile comprendente l'inquadramento territoriale, le consistenze, lo stato locativo e la situazione urbanistica;
- Una ricerca sul mercato immobiliare generale e relativa alla destinazione d'uso e alla location ed un'analisi dei dati di mercato rilevati;
- Il procedimento di valutazione ed i criteri adottati, la determinazione delle superfici commerciali e del costo di ricostruzione;
- Le conclusioni della valutazione;
- Un rilievo fotografico.



4.3 Tassi

Per la valutazione degli immobili abbiamo provveduto a determinare due tipologie di tasso:

Tasso di attualizzazione: il tasso di sconto è stato definito sulla base della proporzione tra equity e debito; in questo caso, si è usato il Weighted Average Cost of Capital come tasso di sconto.

In modo da poter determinare il più appropriato tasso di sconto, si è applicata la seguente equazione

$$WACC = Debt\ Ratio * Kd + Equity\ Ratio * Ke$$

Tasso di Capitalizzazione: i tassi di capitalizzazione adottati sono stati determinati per comparazione, provvedendo ad intervistare alcuni tra i principali operatori del mercato sia locale che non, raccogliendo le loro impressioni a fronte della descrizione delle principali caratteristiche del bene.

In questa valutazione, considerando l'attività di gestione degli immobili, il mercato di riferimento dell'iniziativa (sia in termini di destinazione d'uso sia in termini di localizzazione) e la varianza temporale sia per la localizzazione degli spazi sia per la vendita, sono stati presi in considerazione tre principali gruppi di fattori: fattori economici, fattori di debito e fattori di capitale.

Fattori Economici:

- **BTP-Buoni del Tesoro Poliennali:** rendimento medio mensile degli ultimi 5 anni dei BTP con data di scadenza coincidente a quella del modello valutativo. Tali valori sono stati rilevati dalle serie storiche del mercato finanziario;
- Un premio per il rischio specifico di ciascuna singola iniziativa, un premio relativo all'illiquidità ed uno specifico per la location.

Fattori di Debito:

- **Euribor 6 mesi:** 2,41% (rilevato il 01.12.2022);
- **Spread investment risk:** Si è adottato un tasso del 2,75%;
- **Leva Finanziaria:** in questo caso, è stata considerata una leva finanziaria pari al 60% dell'investimento, come da best practice italiana.



- **Tasso di inflazione:** Per gli anni successivi si è adottato un tasso inflattivo convenzionalmente pari all'2,00%, in conformità a quanto stabilito dal Dipartimento del Tesoro nel Documento di Economia e Finanza e nel NADEF riguardo al tasso di inflazione programmata (TIP) nel breve periodo (variazioni percentuali in media d'anno 7,10% nel 2022 e 4,30% nel 2023), e al livello obiettivo desiderato dalla Banca Centrale Europea - BCE - (inferiore ma prossimo al 2%) nel medio periodo;

Fattori di Capitale:

- **Equity Ratio:** in questo caso si assume un equity pari al 40%.



5 Conclusioni

Considerando quanto sopra esposto riteniamo che il valore ascrivibile ai beni facenti parte della Next RE SIIQ, nelle attuali condizioni di mercato sia pari a:

€ 137.850.000,00

(Euro Cento Trentasette Milioni Ottocentocinquanta Mila/00)

N.	Address	City	Province	Region	Surface	GLA	Market Value 31.12.2022
1	Viale Severio Dioguardi 1	Bari	BA	Puglia	sqm 19.118	sqm 10.485	14.700.000 €
2	Corso San Gottardo 29/31	Milan	MI	Lombardy	sqm 4.928	sqm 2.620	15.900.000 €
3	Via Cuneo 2	Milan	MI	Lombardy	sqm 6.395	sqm 3.327	25.850.000 €
4	Via Spadari 2 B	Milan	MI	Lombardy	sqm 941	sqm 809	8.150.000 €
5	Via Spadari 2 A	Milan	MI	Lombardy	sqm 2.858	sqm 2.014	53.300.000 €
6	Via Vinicio Cortese 147	Roma	RM	Lazio	sqm 4.580	sqm 2.496	4.850.000 €
7	Via Zara 22/32	Roma	RM	Lazio	sqm 5.058	sqm 3.068	15.100.000 €
Total					sqm 43.879	sqm 24.819	137.850.000 €

La presente valutazione, redatta in relazione a specifico incarico conferitoci da Next RE SIIQ, in data 06/07/2022, è stata prodotta in ossequio e per le finalità di cui all'articolo 16, comma 5 del Decreto Ministeriale n. 30 del 5 marzo 2015; tutti i soggetti sottoindicati sono in possesso dei requisiti descritti dal comma 2 dello stesso articolo 16.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16, comma 4, del D.M. n. 30 del 5 marzo 2015, si allega copia della lettera di incarico. Il report di Valutazione è indirizzato espressamente al Committente e può essere usato solo dalla Committenza stesso per lo scopo indicato al capitolo §1. Il report di valutazione non può essere distribuito senza il consenso scritto di Colliers. Il contratto di valutazione definisce le modalità di distribuzione/pubblicazione ed eventualmente il suo prezzo.

Il team di Colliers Valuation Italy Srl che ha preso parte al processo di valutazione del presente immobile è il seguente:

- Arch. Giuseppe Bonomi MRICS (CEO - Chief Executive Officer - Head of the Valuation Process)
- Dott. Matteo Basile MRICS (Head of Valuation - National clients)



- Dott.ssa Chiara Citterio (Junior Valuer)

Colliers Valuation Italy Srl



Arch. Giuseppe Bonomi MRICS

Colliers Valuation Italy S.r.l.

Valuation

Via Mazzini 9

20123 Milano

colliers.com

