

REPERTORIO N. 13611

ROGITO N. 9488

VERBALE DI ASSEMBLEA DELLA
"NEXT RE SIIQ S.P.A."

Repubblica Italiana

L'anno duemilaventiquattro, il giorno ventitre del mese di aprile, in Roma,
Via Zara n.28, alle ore sedici e dieci

23 aprile 2024 - ore 16,10

davanti a me

Dott. **Valerio VANGHETTI**, Notaio in Roma, con Studio in Via
Giambattista Vico n.31, iscritto nel Ruolo del Distretto di Roma,

è presente:

- **BERTACCINI Mirko**, nato a Ravenna (RA) il 7 agosto 1975, domiciliato presso la sede sociale di cui infra il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "**NEXT RE SIIQ S.p.A.**", con sede in Roma (RM), Via Zara n.28, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 00388570426, R.E.A. RM-1479336, indirizzo PEC: nextresiiq@legalmail.it, capitale sociale €.63.264.527,93 interamente versato, (di seguito la "**Società**"), società costituita in Italia e soggetta ad attività di direzione e coordinamento di CPI PRO PERTY GROUP S.A., (di seguito per brevità indicata anche come la "**Società**").

Detto comparente della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo mi chiede di assistere, redigendone verbale, all'Assemblea della Società, convocata in questo giorno, luogo ed ora per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO
PARTE ORDINARIA

1. Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti:

1.1 approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione;

1.2 destinazione del risultato d'esercizio.

2. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58:

2.1 approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti;

2.2 voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.

3. Nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2024-2026; determinazione del compenso; deliberazioni inerenti e conseguenti:

3.1 nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente;

3.2 determinazione dei compensi del Collegio Sindacale.

4. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 16 maggio 2023 per quanto non utilizzato; deliberazioni

Registrato a ROMA 3
il 02/05/2024
n. 8844 Serie 1T

inerenti e conseguenti.

PARTE STRAORDINARIA

1. Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 500.000.000, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, ai sensi degli articoli 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti;

2. Modifica dell'art. 11 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.

PRESIDENZA DELL'ASSEMBLEA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO

assume la presidenza dell'assemblea, a norma dell'articolo 14 dello statuto sociale, il comparente, nella suindicata qualità, il quale, preliminarmente:

- invita i presenti a non effettuare registrazioni;
- dà atto che l'Assemblea viene audio registrata, a cura del personale tecnico incaricato dalla Società e che tale registrazione viene effettuata ai soli fini della verbalizzazione dell'Assemblea e verrà cancellata al termine delle attività;
- dà atto che i dati personali dei partecipanti all'Assemblea saranno comunque trattati nelle forme e nei limiti collegati agli obblighi da adempiere, e nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela della riservatezza dei dati personali.

Il Presidente attesta che ai sensi del Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 articolo 106 comma 4, c.d. "Decreto Cura Italia", convertito con Legge 24 aprile 2020 n. 27, come modificato da ultimo dal Decreto Legge 30 dicembre 2023 n.215, c.d. "Decreto Milleproroghe", convertito con Legge 23 febbraio 2024 n.18, così come espressamente previsto nell'avviso di convocazione di cui in appresso, l'intervento dei Soci in Assemblea avviene esclusivamente tramite il rappresentante designato dalla Società ai sensi degli artt. 135-*novies* e 135-*undecies* del Testo Unico della Finanza ("**TUF**").

In merito alla verbalizzazione il Presidente dell'Assemblea dà atto che:

- a)** ai sensi dell'articolo 2375, comma 1, del codice civile, nel verbale verranno indicati l'identità dei partecipanti, il capitale rappresentato da ciascuno, le modalità e il risultato delle votazioni, nonché le menzioni di cui all'articolo 85 (nonché l'Allegato 3E) del Regolamento Consob n. 11971/99 (anche indicato come: "**Regolamento Emittenti**");
- b)** ai sensi dell'articolo 125-*quater* TUF, entro cinque giorni dalla data del l'Assemblea sarà reso disponibile sul sito internet della Società un rendiconto sintetico delle votazioni;
- c)** ai sensi dell'articolo 125-*quater* TUF e dell'articolo 85 del Regolamento Emittenti, il verbale sarà reso disponibile sul sito internet della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato Info entro trenta giorni da oggi.

ACCERTAMENTO DELLA REGOLARE COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

Il Presidente attesta che:

- a)** l'odierna Assemblea è stata convocata per deliberare sull'Ordine del Giorno come sopra esposto, in sede straordinaria (per il giorno 23 aprile

2024 in prima convocazione e per il giorno 24 aprile 2024 in seconda convocazione) giusta delibera del Consiglio di Amministrazione adottata in data 12 marzo 2024;

b) in conformità a quanto previsto dall'articolo 10 dello Statuto sociale, dall'articolo 125-*bis* TUF e dall'articolo 84 del Regolamento Emittenti, l'Assemblea è stata convocata presso la sede sociale in Roma, Via Zara n. 28 mediante pubblicazione in data 13 marzo 2024 del relativo avviso sul sistema lInfo e sul sito internet della Società oltre che mediante pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano "ItaliaOggi" sempre in data 13 marzo 2024; come sopra specificato l'intervento dei Soci in Assemblea avviene esclusivamente tramite il rappresentante designato.

Gli altri soggetti legittimati alla presenza, , diversi da coloro ai quali spetta il diritto di voto, partecipano alla riunione assembleare mediante mezzi di audio-video conferenza che ne garantiscono l'identificazione e l'effettiva partecipazione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 106 comma 2 del Decreto Cura Italia;

c) l'assemblea si tiene in prima convocazione;

d) sono stati messi a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.nextresiiq.it e sul meccanismo di stoccaggio www.linfo.it:

- in data 13 marzo 2024 la Relazione Illustrativa ai sensi dell'art. 125-*ter* del T.U.F. sui punti primo, secondo e quarto all'ordine del giorno della parte ordinaria e sui punti primo e secondo all'ordine del giorno della parte straordinaria, che si allega al presente verbale sotto la lettera "**A**";

- in data 13 marzo 2024 la Relazione Illustrativa ai sensi dell'art. 125-*ter* del T.U.F. sul terzo punto all'ordine del giorno della parte ordinaria, contenente le raccomandazioni del Consiglio di Amministrazione per la composizione delle liste per la nomina dei membri del Collegio Sindacale, che si allega al presente verbale sotto la lettera "**B**";

- in data 28 marzo 2024 le Liste recanti i nomi dei candidati alla nomina del Collegio Sindacale presentate, nel rispetto dei termini di legge, rispettivamente dall'Azionista di maggioranza CPI Property Group S.A. e dall'Azionista di minoranza Associazione Cassa Nazionale di Previdenza ed assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali;

- in data 29 marzo 2024 la Relazione Finanziaria Annuale dell'esercizio 2023 (comprendente tra l'altro il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2023, il progetto di Bilancio dell'Esercizio 2023, la Relazione sulla Gestione e l'Attestazione di cui all'articolo 154-*bis* comma 5 del T.U.F. e art. 81-*ter* del Regolamento Emittenti), (ii) la Relazione della Società di Revisione al Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023; (iii) la Relazione della Società di Revisione al Bilancio di esercizio chiuso il 31 dicembre 2023; (iv) la Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio chiuso il 31 dicembre 2023; (v) la Relazione sul Governo Societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2023, che si allegano in unico inserto al presente verbale sotto la lettera "**C**";

- in data 29 marzo 2024 la Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF, che si allega al presente verbale sotto la lettera "**D**";

e) sul sito internet della Società sono stati messi a disposizione sin dal giorno 13 marzo 2024 i moduli che gli Azionisti avevano la facoltà di utilizzare per

il conferimento (i) della delega/subdelega generica con le modalità previste dalla normativa - anche regolamentare - vigente, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 135-*novies* del TUF e in deroga all'art. 135-*undecies*, comma 4 del TUF; e (ii) della delega, con le istruzioni di voto al rappresentante designato Computershare S.p.A., nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 135-*undecies* del TUF;

f) nell'avviso di convocazione sono state fornite le prescritte informazioni sul capitale sociale;

g) non risultano richieste di integrazioni sulle materie all'Ordine del Giorno, né sono state presentate ulteriori proposte di deliberazione, ai sensi dell'articolo 126-*bis* TUF;

h) non risultano inoltrate domande sulle materie all'Ordine del Giorno, ai sensi dell'art. 127-*ter* TUF.

A questo punto il Presidente constata:

i) che del Consiglio di Amministrazione sono presenti:

- BERTACCINI Mirko, sopra generalizzato, Presidente;
- COLOMBO Giuseppe, nato a Monza (MB) il 17 febbraio 1959, Consigliere e Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- SPILABOTTE Maria, nata a Frosinone (FR) il 14 novembre 1972, Consigliere;
- GIUGNI Camilla, nata a Roma (RM) l'11 giugno 1974, Consigliere;
- LECCHI Eleonora Linda, nata a Bergamo (BG) il 24 dicembre 1965, Consigliere;

si dà atto che tutti consiglieri ad eccezione del Presidente intervengono audio-video collegati come consentito dal vigente Statuto sociale;

risultano assenti giustificati l'Amministratore Delegato Giovanni Naccarato e il Consigliere Luca Matrigiani;

l) che del Collegio Sindacale sono presenti:

- MANDOLESI Luigi, nato a Roma (RM) il 21 giugno 1943, Presidente;
- TROMBONE Domenico Livio, nato a Potenza (PZ) il 31 agosto 1960, Sindaco Effettivo;

e si dà atto che i sindaci tutti come sopra presenti, intervengono audio-video collegati come consentito dal vigente Statuto sociale. Il Sindaco Sara Mattiussi risulta assente giustificato;

m) risulta altresì presente in aula e autorizzata a partecipare la Responsabile degli Affari Legali e Societari della Società;

n) che del capitale sociale sottoscritto e versato per Euro 63.264.527,93 (sessantatremilioniduecentosessantaquattromilacinquecentoventisette virgola novantatre) suddiviso in numero 11.013.054 (undicimilionitredicimilacinquantaquattro) azioni ordinarie e in numero 11.012.055 (undicimilionidodicimilacinquantacinque) azioni di categoria "B" (le "Azioni di Categoria B"), tutte senza indicazione del valore nominale, risultano attualmente intervenuti, tramite il rappresentante designato ai sensi dell'art. 135-*undecies* del TUF, Computershare S.p.A. con socio unico Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di Computershare Ltd con Sede legale in Milano, Via Lorenzo Mascheroni n. 19, Capitale sociale Euro 126.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 06722790018, REA n. 1449724, titolari del diritto di voto relativi a complessive numero 7.167.813 azioni ordinarie, pari all'82,541557% del capitale sociale avente

diritto di voto, e numero 11.012.055 azioni di categoria B come esplicitato in apposito documento fornito da Computershare S.p.A., che si allega al presente verbale sotto la lettera "E". A tale proposito il Presidente rammenta agli intervenuti che le Azioni di Categoria B attribuiscono gli stessi diritti delle azioni ordinarie fatta eccezione per quanto segue: (i) non attribuiscono il diritto di intervento né di voto nell'assemblea ordinaria della Società né quello di richiederne la convocazione (ii) 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.

Le deleghe conferite al Rappresentante designato verranno acquisite dalla segreteria dell'Assemblea e sottoposte a controllo; dette deleghe verranno conservate agli atti della Società;

o) che la Società è proprietaria di numero 38.205 (trentottomiladuecentocinque) azioni proprie pari allo 0,17 % (zero virgola diciassette per cento) del capitale sociale per le quali, ai sensi del l'articolo 2357-ter, secondo comma, del Codice Civile, il diritto di voto è sospeso.

Pertanto, verificata l'identità e la legittimazione degli intervenuti, il Presidente dichiara la presente assemblea ordinaria e straordinaria, come sopra convocata, regolarmente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti all'Ordine del Giorno.

Il Presidente dell'Assemblea fa presente che (secondo le risultanze del libro soci, integrate dalle altre comunicazioni ricevute ai sensi della normativa vigente, dalle comunicazioni pervenute per la presente Assemblea e dal le altre informazioni a disposizione) l'unico Azionista che risulta partecipare, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 5% (cinque per cento) del capitale sociale sottoscritto della Società (tenuto conto della qualifica di PMI della Società ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w-quater.1, TUF), è "CPI PROPER TY GROUP S.A." per complessive n.17.573.318 (diciassettemilionicinquecentosettantatrecentodiciotto) azioni, di cui n.6.561.263 (seimilionicinquecentosessatunomiladuecentosessantatre) azioni ordinarie quotate (cod. ISIN: IT0005330516) e n.11.012.055 (undicimilizerododicimilazerocinquantacinque) non quotate (cod. ISIN: IT0005474603) con una partecipazione complessivamente pari al 79,79% (settantanove virgola settantanove per cento) del capitale sociale.

Il Presidente dell'Assemblea richiede al rappresentante designato che per i deleganti venga dichiarata l'eventuale sussistenza di cause di impedimento o sospensione del diritto di voto non conosciute dal Presidente e dal Collegio Sindacale; e rileva che il rappresentante designato non ha alcunché da comunicare al riguardo.

Al fine dell'ordinato e regolare svolgimento dei lavori assembleari, il Presidente dell'Assemblea fa presente quanto segue:

a) è stato effettuato il controllo dell'osservanza delle norme di legge, regolamentari e di Statuto relative all'intervento dei Soci in Assemblea ed al rilascio delle deleghe;

b) gli elenchi nominativi dei partecipanti e dei titolari del diritto di voto intervenuti a mezzo del rappresentante designato con l'indicazione per

ciascuno di essi del numero delle azioni di rispettiva pertinenza sono elaborati all'apertura dell'Assemblea ed in occasione di ogni votazione, e verranno allegati al verbale;

c) per coloro che si trovassero nella votazione in situazioni di carenza di legittimazione al voto il rappresentante designato dovrà farlo presente prima della votazione, e ciò, in specie, ai sensi degli articoli 120 e seguenti, TUF (egli precisa che le azioni per le quali non può essere esercitato il diritto di voto sono, comunque, computabili ai fini della regolare costituzione dell'Assemblea);

d) qualora il rappresentante designato dichiarasse di aver commesso un errore nell'espressione del voto, ne sarà consentita la correzione, ove le operazioni di votazione non siano ancora terminate; l'inizio dello scrutinio dei voti preclude pertanto l'effettuazione di correzioni dei voti espressi.

PARTE ORDINARIA

PRIMO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO

PARTE ORDINARIA: punto 1.1

Il Presidente dell'Assemblea inizia con la trattazione del punto 1.1. all'Ordine del Giorno della Parte Ordinaria:

"1. Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti:

1.1 approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione;"

Egli ricorda, innanzitutto, che, come già attestato, è stata messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul meccanismo di stoccaggio Info e sul sito internet della Società, l'intera documentazione inerente al presente punto all'Ordine del Giorno (la Relazione Finanziaria annuale dell'esercizio 2023, comprendente, il progetto di Bilancio dell'Esercizio 2023, il Bilancio consolidato, la Relazione sulla Gestione degli Amministratori, e l'Attestazione di cui all'articolo 154-bis, comma 5, TUF, la Relazione del Collegio Sindacale e le Relazioni della Società di Revisione; nonché la Relazione sul Governo Societario e degli Assetti Proprietari) sopra allegata al presente verbale sotto lettera "C".

Il Presidente rappresenta altresì che per l'espletamento dell'attività di revisione e certificazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 la Società di Revisione "EY S.p.A." (di seguito "EY") ha impiegato numero 635 (seicentotrentacinque) ore, per un totale di onorari contrattuali fatturato pari a complessivi €.64.130,00 (euro sessantaquattromilacentotrenta e zero centesimi), mentre il corrispettivo per la revisione contabile limitata della Relazione finanziaria semestrale abbreviata al 30 giugno 2023 è stato di €.33.561,00 (euro trentatremilacinquecentosessantuno e zero centesimi)] per un totale di numero 368 (trecentosessantotto) ore. Per quanto concerne, invece, l'espletamento dell'attività di revisione e certificazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 EY ha impiegato numero 160 (centosessanta) ore, per un totale di onorari contrattuali fatturato pari a complessivi €.16.033,00 (euro sedicimilatrentatre e zero centesimi). Infine, per l'espletamento dell'attività di revisione del cd. reporting package al 31 dicembre 2023, EY ha fatturato onorari contrattuali pari a complessivi €.5.940,00 (euro cinquemilanovecentoquaranta e zero centesimi).

Il Presidente rammenta che EY è stata incaricata dei servizi di revisione legale dei conti della Società per il novennio 2021 - 2029 con delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021 per un corrispettivo complessivo di Euro 70.000,00 oltre IVA per ciascuno dei nove esercizi dal 2021 al 2029. Tale delibera prevede altresì che, al verificarsi di circostanze eccezionali od imprevedibili rispetto al momento del conferimento dell'incarico, il compenso potrà essere adeguato a consuntivo in conformità ai criteri indicati nella Comunicazione Consob n. DAC/RM/96003556 del 18 aprile 1996.

Il Presidente prosegue rappresentando che, in data 14 settembre e 5 ottobre 2023, EY ha richiesto l'integrazione dei propri onorari a fronte di talune circostanze che hanno comportato un aggravio dei tempi e delle attività previste nell'incarico di revisione legale dei conti per il novennio 2021-2029.

Conseguentemente, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, gli onorari di EY sono stati integrati come segue:

- Euro 15.000,00, a fronte di ore di lavoro aggiuntive complessivamente pari a n. 170;
- Euro 5.500,00 per lo svolgimento di specifiche procedure di revisione sul fascicolo di consolidamento (cd. reporting package) al 31 dicembre 2023, secondo le istruzioni impartite dal revisore principale dell'azionista di controllo della Società, Ernst & Young s.r.o.

Il Presidente dell'Assemblea dà quindi lettura della proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione nel contesto della Relazione Finanziaria Annuale dell'esercizio 2023:

"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 2023 e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione".

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti. Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul primo punto all'Ordine del Giorno.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 7.167.813 azioni ordinarie, pari al 65,084699% del capitale sociale e al 100% del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: 0
- contrari: 0

Egli dichiara pertanto approvata la proposta di deliberazione formulata

dal Consiglio di Amministrazione sul primo punto 1.1 all'Ordine del Giorno circa l'approvazione della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023.

PRIMO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO

PARTE ORDINARIA: punto 1.2

Il Presidente dell'Assemblea dispone pertanto che l'Assemblea prosegua con la trattazione del punto 1.2 dell'Ordine del Giorno della Parte Ordinaria:

"1.2 destinazione del risultato d'esercizio".

Il Presidente rende edotta l'Assemblea che, dal bilancio approvato nel punto che precede, risulta una perdita di esercizio pari ad Euro 9.443.858,95 (euro novemilioniquattrocentoquarantatremilaottocentocinquantotto e novantacinque) e prosegue dando quindi lettura della proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sulla destinazione del predetto risultato d'esercizio:

"L'Assemblea degli Azionisti:

DELIBERA

- di riportare a nuovo la perdita di esercizio pari a Euro 9.443.858,95".

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti e apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul punto 1.2 all'Ordine del Giorno.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 7.167.813 azioni ordinarie, pari al 65,084699% del capitale sociale e al 100% del capitale sociale presente e votante in Assemblea;

- astenuti: 0

- contrari: 0

Egli dichiara pertanto approvata la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul punto 1.2 all'Ordine del Giorno circa la destinazione del risultato d'esercizio.

SECONDO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO

PARTE ORDINARIA: punto 2.1

Il Presidente dell'Assemblea dispone pertanto che l'Assemblea prosegua con la trattazione del punto 2.1 dell'Ordine del Giorno della Parte Ordinaria:

"2. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58:

2.1 approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti;"

Egli rammenta che, come già attestato, la Relazione sulla Remunerazione, allegata al presente verbale sotto la lettera "D", è stata resa disponibile al pubblico presso la sede sociale, sul meccanismo di stoccaggio 1info e sul sito internet della Società.

Il Presidente rammenta inoltre che la Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti si compone di due sezioni: (i) l'una dedicata all'illustrazione chiara e comprensibile della politica di remunerazione dei componenti dell'organo di amministrazione, del direttore generale (ove nominato) e dei dirigenti con responsabilità strategiche e, fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 del codice civile, dei componenti dell'organo di controllo, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica (la "Politica di Remunerazione"); (ii) l'altra volta a fornire in modo chiaro e comprensibile un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione degli organi di amministrazione e controllo, del direttore generale e dei dirigenti con responsabilità strategiche e a descrivere i compensi corrisposti nell'esercizio 2023.

In considerazione della scadenza della Politica di Remunerazione 2021-2023 approvata dall'Assemblea degli Azionisti in data 26 aprile 2021, ai sensi del vigente art. 123-ter del TUF l'Assemblea dei Soci è chiamata ad approvare la nuova Politica di Remunerazione 2024-2026 della Società descritta nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione. Inoltre ai sensi del vigente art. 123-ter, comma 6, TUF, l'Assemblea è tenuta a esprimere il proprio voto, non vincolante, sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, di cui al successivo punto 2.2 all'ordine del giorno.

Il Presidente dell'Assemblea dà quindi lettura della proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione con riguardo alla politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla Remunerazione:

“L'Assemblea degli Azionisti:

- visti gli artt. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e 84-*quater* del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971/99;
- preso atto della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione;
- tenuto conto che, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-ter, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, la presente deliberazione sarà vincolante per il Consiglio di Amministrazione;

DELIBERA

di approvare la politica di remunerazione di Next Re SIIQ S.p.A. illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58”.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea.

Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di

comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul punto 2.1 all'Ordine del Giorno della Parte Ordinaria.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 7.167.813 azioni ordinarie, pari al 65,084699% del capitale sociale e al 100% del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: 0
- contrari: 0

Egli dichiara pertanto approvata la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul punto 2.1 all'Ordine del Giorno circa l'approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.

**SECONDO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO
PARTE ORDINARIA: punto 2.2**

Il Presidente dell'Assemblea dispone pertanto che l'Assemblea prosegua con la trattazione del punto 2.2 dell'Ordine del Giorno della Parte Ordinaria:

"2.2 voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti."

Il Presidente dell'Assemblea dà quindi lettura della proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione con riguardo alla seconda sezione della Relazione sulla Remunerazione:

“L’Assemblea degli Azionisti:

- visti gli artt. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e 84-quater del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99;
- preso atto della Politica in materia di remunerazione per il triennio 2021-2023 approvata dall’Assemblea dei Soci in data 26 aprile 2021;
- preso atto della seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione;
- tenuto conto che, ai sensi dell’art. 123-ter, comma 6, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, la presente deliberazione non sarà vincolante per il Consiglio di Amministrazione;

DELIBERA

di esprimere parere favorevole in merito alla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione di NEXT RE SIIQ S.p.A. ai sensi dell’art. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58”.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea.

Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul punto 2.2 all'Ordine del Giorno della

Parte Ordinaria.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 7.167.813 azioni ordinarie, pari al 65,084699 del capitale e al 100% del capitale sociale presente e votante in Assemblea;

- astenuti: 0

- contrari: 0

Egli dichiara pertanto approvata la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul punto 2.2 all'Ordine del Giorno della Parte Ordinaria circa il parere favorevole in merito alla seconda sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.

TERZO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO PARTE ORDINARIA

Il Presidente dell'Assemblea dispone pertanto che l'Assemblea prosegua con la trattazione del terzo punto del l'Ordine del Giorno della Parte Ordinaria:

"3. Nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2024-2026; determinazione del compenso; deliberazioni inerenti e conseguenti:

3.1 nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente;

3.2 determinazione dei compensi del Collegio Sindacale".

Il Presidente attesta che, come rappresentato nella Relazione ai sensi dell'art. 125-ter TUF sul punto 3 all'OdG della parte Ordinaria, allegata sub "B" al presente verbale, occorre far luogo alla nomina del nuovo Collegio Sindacale in quanto l'attuale organo di controllo scade con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

Il Presidente rammenta che, ai sensi dell'art. 22 dello statuto sociale, il Collegio Sindacale è costituito da tre Sindaci effettivi e due Sindaci supplenti, che durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili.

Il Presidente ricorda che la nomina del Collegio Sindacale viene effettuata, ai sensi dell'art. 22 dello statuto sociale, sulla base di liste presentate dagli Azionisti, nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo. Ciascuna lista si compone di due sezioni: una per i candidati alla carica di Sindaco effettivo, l'altra per i candidati alla carica di Sindaco supplente. Il Presidente dà atto che nei termini di legge sono state regolarmente depositate due liste, corredate dalla documentazione richiesta dalla normativa vigente, composte in conformità all'art. 22 dello statuto sociale in modo tale da assicurare all'interno del Collegio Sindacale l'equilibrio tra i generi nella misura richiesta dalla vigente normativa (il genere meno rappresentato deve ottenere almeno i due quinti dei membri effettivi del Collegio Sindacale) e precisamente:

i) la prima è stata presentata dal socio di maggioranza CPI Property Group S.A. e risulta composta dai seguenti 5 (cinque) candidati (Presidente, due sindaci effettivi e due sindaci supplenti):

- MAZZEI Roberto, nato a Lamezia Terme (CZ) il 16 agosto 1962, C.F. MZZ RRT 62M16M208P, quale PRESIDENTE;

- MATTIUSI Sara, nata a Monza (MB) il 19 settembre 1979, C.F. MTT SRA 79P59F704H, quale SINDACO EFFETTIVO;

- LORI Stefano, nato a Roma (RM) il 12 agosto 1973, C.F. LRO SFN 73M12 H501K, quale SINDACO EFFETTIVO;

- DI GIOVANNI Roberta, nata a Roma (RM) il 23 febbraio 1985, C.F.

DVGRRT85B63 H501U, quale SINDACO SUPPLENTE;

- COLAPINTO Matteo, nato a Roma (RM) il 9 aprile 1987, C.F. CLP MTT 87D09 H501I, quale SINDACO SUPPLENTE;

ii) la seconda è stata presentata dal socio Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali che ha attestato l'assenza di rapporti di collegamento e di relazioni significative rilevanti tra il medesimo ed il socio di maggioranza e risulta composta dai seguenti 2 (due) candidati (un sindaco effettivo ed uno supplente):

- MANDOLESI Luigi, nato a Roma (RM) il 21 giugno 1943, C.F. MND LGU 43H21 H501F, quale SINDACO EFFETTIVO;

- MARIOTTI Sergio, nato a Roma (RM) il 3 novembre 1966, C.F. MRT SRG 66S03 H501L, C.F. CLP MTT 87D09 H501I, quale SINDACO SUPPLENTE.

Il Presidente rammenta che ai sensi dell'art. 22 dello statuto sociale:

- dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, due membri effettivi ed uno supplente;

- dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, il restante membro effettivo, che assume altresì la carica di Presidente del Collegio Sindacale, e l'altro membro supplente.

Qualora al termine delle votazioni la composizione del Collegio Sindacale non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, si procederà a sostituire il secondo Sindaco effettivo e/o il Sindaco supplente tratti dalla lista risultata prima per numero di voti con il successivo candidato alla medesima carica indicato nella stessa lista appartenente al genere meno rappresentato.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla nomina del Collegio Sindacale sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea.

Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- per la lista presentata dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. l'espressione del voto favorevole da parte di n.6.561.263 azioni ordinarie, pari al 91,537865% del capitale sociale presente e votante in Assemblea;

- per la lista presentata dal socio Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali l'espressione del voto favorevole da parte di n.605.550 pari all'8,462135% del capitale sociale presente e votante in Assemblea;

- astenuti: 0

- contrari: 0

Il Presidente dichiara pertanto eletti, tenuto conto del disposto dell'articolo 22 dello statuto sociale, quali membri del nuovo Collegio

Sindacale, per il triennio 2024-2026, e dunque fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, i signori:

- MANDOLESI Luigi, nato a Roma (RM) il 21 giugno 1943, C.F. MND LGU 43H21 H501F, quale PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE;
- MAZZEI Roberto, nato a Lamezia Terme (CZ) il 16 agosto 1962, C.F. MZZ RRT 62M16M208P, quale SINDACO EFFETTIVO;
- MATTIUSSI Sara, nata a Monza (MB) il 19 settembre 1979, C.F. MTT SRA 79P59 F704H, quale SINDACO EFFETTIVO;
- DI GIOVANNI Roberta, nata a Roma (RM) il 23 febbraio 1985, C.F. DVGRRT85B63 H501U, quale SINDACO SUPPLENTE;
- MARIOTTI Sergio, nato a Roma (RM) il 3 novembre 1966, C.F. MRT SRG 66S03 H501L, C.F. CLP MTT 87D09 H501I, quale SINDACO SUPPLENTE.

Infine, il Presidente attesta che la composizione del Collegio Sindacale rispetta l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa vigente.

Il Presidente dispone, quindi, di passare alla votazione della seguente ulteriore proposta di delibera formulata dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. relativa al punto 3.2:

"L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti

DELIBERA

di stabilire in:

- i. Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) il compenso lordo per ciascun esercizio da attribuire al Presidente del Collegio Sindacale;
- ii. Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) il compenso lordo per ciascun esercizio da attribuire a ciascun Sindaco effettivo."

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea.

Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione di cui è stata data lettura.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 7.167.813 azioni ordinarie, pari al 65,084699% del capitale e al 100% del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: 0
- contrari: 0

Egli dichiara pertanto approvata la proposta di deliberazione formulata dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. sul punto 3.2 all'Ordine del giorno della parte ordinaria di stabilire in:

- i. Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) il compenso lordo per ciascun esercizio da attribuire al Presidente del Collegio Sindacale;
- ii. Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) il compenso lordo per ciascun esercizio da attribuire a ciascun Sindaco effettivo.

QUARTO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO

PARTE ORDINARIA

Il Presidente dell'Assemblea dispone pertanto che l'Assemblea prosegua con la trattazione del quarto punto dell'Ordine del Giorno della Parte Ordinaria:

"4. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 16 maggio 2023 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti."

Il Presidente rammenta che la Relazione del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 125-ter del TUF sulle materie all'ordine del giorno, allegata al presente verbale sotto la lettera "A", illustra tra l'altro le ragioni per le quali si ritiene opportuno autorizzare il Consiglio di Amministrazione all'acquisto ed alla disposizione di azioni proprie della Società, in conformità con la normativa, legislativa e regolamentare, in vigore.

Il tutto previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 16 maggio 2023 per quanto non utilizzato.

In detta delibera è stato autorizzato l'acquisto di azioni ordinarie proprie in misura non eccedente la quinta parte del capitale sociale, e così per massime n. 2.202.610 (duemilioniduecentoduemilaseicentodieci) azioni ordinarie, per un periodo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data della deliberazione.

Il Presidente dell'Assemblea dà quindi lettura della seguente proposta deliberazione del Consiglio di Amministrazione:

“L'Assemblea degli Azionisti, preso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione e delle vigenti disposizioni di legge e di regolamento,

DELIBERA

1) di revocare la delibera assembleare del 16 maggio 2023 che ha autorizzato l'acquisto e la disposizione di azioni proprie, per quanto non utilizzato;

2) di autorizzare operazioni di acquisto e di disposizione di azioni ordinarie proprie per le finalità indicate nella menzionata Relazione degli Amministratori con le seguenti modalità e termini:

- l'acquisto potrà avvenire anche in più riprese fino ad un massimo del 20% delle complessive azioni ordinarie della Società *pro tempore* in circolazione e pertanto, alla data odierna, per massime n. 2.202.610 (duemilioniduecentoduemilaseicentodieci) azioni ordinarie, nel rispetto in ogni caso del limite del quinto del capitale sociale *pro tempore* ai sensi dell'art. 2357 cod. civ., tenuto conto delle azioni tempo per tempo detenute dalla Società e dalle sue eventuali controllate e nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio regolarmente approvato;

- l'autorizzazione all'acquisto di azioni ordinarie proprie è deliberata per un periodo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data odierna;

- l'autorizzazione include la facoltà di disporre successivamente delle azioni in portafoglio, in una o più volte, anche prima di aver esaurito gli acquisti, ed eventualmente riacquistare le azioni stesse sempre in conformità con i limiti e le condizioni stabiliti dalla presente autorizzazione;

- le operazioni di acquisto potranno essere effettuate in conformità con le disposizioni dell'art. 5 del Reg. UE n. 596/2014, dell'art. 132 del D. Lgs. 24

febbraio 1998 n. 58, dell'art. 144-*bis* del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99, delle prassi di mercato ammesse e/o delle linee guida adottate dall'Autorità di Vigilanza, e quindi, tra l'altro: (i) per il tramite di offerta pubblica di acquisto o di scambio, (ii) sul mercato od eventualmente sui sistemi multilaterali di negoziazione, secondo le modalità operative stabilite dalla società di gestione del mercato, (iii) mediante acquisto e vendita, in conformità con le disposizioni regolamentari di volta in volta vigenti, di strumenti derivati negoziati nei mercati regolamentati od eventualmente nei sistemi multilaterali di negoziazione che prevedano la consegna fisica delle azioni sottostanti; (iv) mediante attribuzione ai Soci, proporzionalmente alle azioni da questi possedute, di un'opzione di vendita da esercitare nei termini individuati dal Consiglio di Amministrazione entro il termine massimo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data odierna; (v) con le modalità stabilite da prassi di mercato ammesse dalla Consob ai sensi dell'art. 13 del Reg. UE n. 596/2014 ove applicabili; (vi) con le diverse modalità consentite dalla normativa di volta in volta vigente e/o dalle linee guida adottate dall'Autorità di Vigilanza; in ogni caso dovrà essere assicurata la parità di trattamento tra gli Azionisti e il rispetto di ogni norma, anche europea, applicabile;

- il prezzo di acquisto di ciascuna delle azioni ordinarie proprie dovrà essere, come minimo, non inferiore del 20% (venti per cento) e come massimo non superiore del 20% (venti per cento) al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul mercato Euronext Milan il giorno precedente l'acquisto o l'annuncio dell'operazione, a seconda delle modalità tecniche individuate dal Consiglio di Amministrazione;

- il prezzo della vendita a terzi dovrà essere non inferiore al 90% (novanta per cento) della media dei prezzi ufficiali registrati sul mercato Euronext Milan nei cinque giorni precedenti la vendita. Tale limite di prezzo potrà essere derogato sia nei casi di scambi o cessioni di azioni proprie (o di costituzione di garanzie sulle medesime) nell'ambito della realizzazione di operazioni connesse a progetti industriali e/o commerciali e/o comunque di interesse per l'Emittente, sia nel caso di assegnazione di bonus share, nonché di assegnazione e/o cessione, a titolo oneroso o gratuito, di azioni o di opzioni a valere sulle medesime in relazione (i) a piani di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-*bis* del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (a favore, tra l'altro, di amministratori, dipendenti, collaboratori, agenti, consulenti della Società), e/o (ii) all'emissione di strumenti finanziari convertibili in azioni e/o (iii) a programmi di assegnazione gratuita di azioni ai Soci e/o (iv) ad un'offerta pubblica di vendita o di scambio;

- l'autorizzazione a disporre delle azioni ordinarie proprie, anche prima che vengano esauriti gli acquisti, è data senza limiti di tempo;

3) di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere necessario od opportuno per dare esecuzione alle predette deliberazioni e, in via meramente esemplificativa e non esaustiva: (i) determinare il numero di azioni ordinarie da acquistare in una o più soluzioni; (ii) determinare le modalità tecniche, nel rispetto dell'art. 5 del Reg. UE n. 596/2014, dell'art. 132 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, dell'art.144-*bis* del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99 e delle prassi di mercato ammesse, con cui effettuare l'acquisto e/o gli acquisti delle azioni proprie tenuto conto delle motivazioni dell'acquisto; (iii) determinare il corrispettivo dell'acquisto sulla base dei criteri oggetto dell'autorizzazione rilasciata in data odierna, avendo

riguardo - in caso di acquisto di azioni ordinarie proprie tramite OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita - al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul mercato Euronext Milan il giorno precedente la comunicazione al mercato della deliberazione consiliare riguardante il programma di acquisto di azioni proprie tramite OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita; (iv) in caso di acquisto mediante OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita, identificare e stabilire il periodo di adesione all'OPA e/o la finestra temporale per l'esercizio delle opzioni di vendita, nel rispetto in ogni caso del termine massimo oggetto dell'autorizzazione rilasciata in data odierna (non superiore, pertanto, a 18 mesi a far tempo dalla data odierna); e (v) sottoscrivere ogni atto, contratto o documento e compiere ogni adempimento e formalità presso

qualsivoglia ufficio, autorità od ente al fine di dare attuazione alla presente delibera assembleare, ivi compresi gli adempimenti presso le competenti autorità regolamentari”.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea.

Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione di cui è stata data lettura.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 7.167.813 azioni ordinarie, pari al 65,084699% del capitale sociale e al 100% del capitale sociale presente e votante in Assemblea;

- astenuti: 0

- contrari: 0

Egli dichiara pertanto approvata la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul quarto punto all'Ordine del Giorno circa l'approvazione dell'Autorizzazione alle operazioni di acquisto e di disposizione di azioni proprie.

PARTE STRAORDINARIA

PRIMO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO

PARTE STRAORDINARIA

Il Presidente dell'Assemblea dispone di iniziare con la trattazione del primo punto all'Ordine del Giorno della Parte Straordinaria:

"1. Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 500.000.000, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, ai sensi degli articoli 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti;".

Il Presidente attesta che la relazione sull'attribuzione al Consiglio di Amministrazione della delega ad aumentare in una o più volte il capitale sociale per un importo massimo di **Euro 500.000.000,00 (cinquecentomilioni virgola zero zero)** anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art.2441 comma 4 e comma 5 c.c., redatta ai sensi dell'art. 2443 c.c. dell'art.125-ter del TUF nonchè degli artt. 70, 72 e 84-ter del Regolamento emittenti è stata messa a disposizione del pubblico nei termini di legge presso la sede sociale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.nextresiiq.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato [1Info](http://www.1info.it) all'indirizzo www.1info.it e si trova allegata sotto la lettera "A" al presente verbale.

Il Presidente quindi procede ad illustrare il contenuto della delega da attribuirsi al Consiglio di Amministrazione con particolare riguardo a:

- motivazioni e destinazioni della delega;
- ammontare della delega;
- Informazioni relative ai risultati di Next Re;
- consorzi di garanzia e/o collocamento;
- criteri di determinazione del prezzo di emissione
- valore di conferimento di beni in natura;
- periodo previsto per l'esecuzione della delega
- disponibilità a sottoscrivere le azioni;
- data di godimento delle azioni;
- effetti economici patrimoniali e finanziari ed effetti sul valore unitario delle azioni a causa dell'eventuale diluizione.

Il Presidente dell'Assemblea dà lettura della proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione:

“L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti, preso atto di quanto rappresentato nella Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione e riconosciuto l'interesse della Società per le ragioni illustrate dal Consiglio di Amministrazione

DELIBERA

1) di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi degli articoli 2420-ter e 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, anche mediante emissione di obbligazioni convertibili e/o warrant, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, per l'importo massimo di Euro 500.000.000,00 (cinquecentomilioni/00), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, sia con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile sia anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, del codice civile in quanto, anche alternativamente: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti all'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: beni immobili, partecipazioni, strumenti finanziari in generale, contratti di leasing, aziende e/o rami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un

revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati dall'organo amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici;

2) di approvare la modificazione all'art. 5 dello statuto sociale secondo il testo proposto nella Relazione del Consiglio di Amministrazione, mediante l'inserimento in calce, ed in sostituzione dei precedenti ultimi due commi dello stesso articolo, dei seguenti commi:

«L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 23 aprile 2024, ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi degli articoli 2420-ter e 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, anche mediante emissione di obbligazioni convertibili e/o warrant, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, per l'importo massimo di Euro 500.000.000,00 (cinquecentomilioni virgola zero zero), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, sia con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile sia anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art.2441, commi 4 e 5, del codice civile in quanto, anche alternativamente: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti all'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: beni immobili, partecipazioni, strumenti finanziari in generale, contratti di leasing, aziende e/o rami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati dall'organo amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici.

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i) fissare, per ogni singola tranche, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale e delle emissioni di azioni e/o obbligazioni convertibili e/o warrant, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola tranche, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni e/o delle obbligazioni convertibili e/o dei warrant da emettere (ivi inclusa l'emissione di azioni con caratteristiche diverse da quelle in circolazione alla data della loro emissione), l'eventuale assegnazione di warrant abbinati, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o, ove del caso, all'ammissione a quotazione di tutte o parte delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali obbligazioni

convertibili e warrant) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.»;

3) di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i) fissare, per ogni singola tranche, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale e delle emissioni di azioni e/o obbligazioni convertibili e/o warrant, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola tranche, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni e/o delle obbligazioni convertibili e/o dei warrant da emettere (ivi inclusa l'emissione di azioni con caratteristiche diverse da quelle in circolazione alla data della loro emissione), l'eventuale assegnazione di warrant abbinati, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o, ove del caso, all'ammissione a quotazione di tutte o parte delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali obbligazioni convertibili e warrant) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato”.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea.

Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul primo punto all'Ordine del Giorno della Parte Straordinaria.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 18.179.868 azioni ordinarie, pari all'82,541557% del capitale sociale avente diritto al voto e al 100% del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: 0
- contrari: 0

Egli dichiara pertanto approvata la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul primo punto all'Ordine del Giorno della Parte Straordinaria.

SECONDO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO

PARTE STRAORDINARIA

Il Presidente dell'Assemblea dispone, a questo punto, di proseguire con la trattazione del secondo punto all'Ordine del Giorno della Parte Straordinaria:

"2. Modifica dell'art. 11 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti."

Il Presidente attesta che, come rappresentato nella relazione ex art. 125-ter TUF relativa al punto 2 all'Ordine del Giorno della Parte Straordinaria, allegata al presente verbale sotto la lettera "A", la proposta di modifica dello statuto sociale di cui si propone l'adozione è essenzialmente finalizzata a recepire nello statuto sociale le facoltà in materia di intervento in Assemblea mediante il rappresentante designato previste dalle recenti novità normative introdotte dalla Legge 5 marzo 2024, n. 21 rubricata "Interventi a sostegno della competitività dei capitali e delega al Governo per la riforma organica delle disposizioni in materia di mercati dei capitali recate dal testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e delle disposizioni in materia di società di capitali contenute nel codice civile applicabili anche agli emittenti" (c.d. "Legge Capitali"), pubblicata in G.U. del 12 marzo 2024.

Il Presidente rinvia quindi a quanto indicato nella predetta relazione del Consiglio di Amministrazione in merito alle motivazioni della modifica che si propone di apportare all'articolo 11 dello statuto sociale e dà lettura della proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione:

“L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti,
preso atto di quanto illustrato nella Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione e della proposta ivi formulata

DELIBERA

1) di modificare l'articolo 11 dello Statuto che assumerà, pertanto, la seguente formulazione:

«Articolo 11 - Intervento e rappresentanza in Assemblea

Possono intervenire all'Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto e per i quali sia pervenuta alla Società, in osservanza della normativa di volta in volta vigente, la relativa comunicazione dell'intermediario autorizzato ai sensi di legge.

Per la rappresentanza in Assemblea valgono le norme - anche regolamentari - di volta in volta vigenti.

La delega potrà essere notificata alla Società mediante posta elettronica certificata in osservanza delle applicabili disposizioni di volta in volta vigenti.

La Società non designa rappresentanti ai quali i soggetti legittimati possano conferire una delega con istruzioni di voto, salvo che il Consiglio di Amministrazione, per una o più determinate assemblee, abbia deliberato tale

designazione dandone notizia nell'avviso di convocazione della relativa assemblea.

Il Consiglio di Amministrazione può altresì prevedere nell'avviso di convocazione di una o più determinate Assemblee che l'intervento in Assemblea e l'esercizio del diritto di voto avvengano esclusivamente tramite il rappresentante designato dalla Società nel rispetto della normativa – anche regolamentare – di volta in volta vigente.

Se indicato nell'avviso di convocazione, coloro che hanno diritto al voto possono intervenire all'Assemblea mediante mezzi di telecomunicazione ed esercitare il diritto di voto in via elettronica secondo le modalità previste nell'avviso stesso e/o nel regolamento assembleare, laddove esistente.

Nei limiti consentiti dalla normativa, anche eccezionale, pro tempore vigente, se indicato nell'avviso di convocazione, l'Assemblea potrà svolgersi anche esclusivamente mediante mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, senza indicazione di un luogo fisico di convocazione.»;

2) di conferire mandato al Consiglio di Amministrazione, e per esso al Presidente e all'Amministratore Delegato, affinché gli stessi, disgiuntamente, anche a mezzo di procuratori speciali, con ogni più ampio potere, nessuno escluso o eccettuato, procedano a depositare il testo dello Statuto sociale aggiornato e ad eseguire tutti gli adempimenti e le formalità connessi all'esecuzione della presente delibera.”.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea.

Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul secondo punto all'Ordine del Giorno della Parte Straordinaria.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 18.179.868 azioni ordinarie, pari all'82,541557% del capitale avente diritto al voto e al 100% del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: 0
- contrari: 0

Egli dichiara pertanto approvata la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul secondo punto all'Ordine del Giorno della Parte Straordinaria relativa alla modifica dell'art.11 dello Statuto sociale.

Il nuovo testo dello Statuto sociale, comprensivo delle modifiche apportate agli articoli 5 e 11, viene allegato a questo verbale sotto la lettera "F".

CHIUSURA ASSEMBLEA

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno più chiedendo la parola, il Presidente dichiara chiusa la presente assemblea alle ore diciassette (ore

17,00).

Inoltre, il Presidente attesta che il collegamento audio - video è perdurato per tutta la durata della presente assemblea in modo da consentire agli intervenuti di partecipare alla discussione su tutti gli argomenti all'ordine del giorno come ciascuno di essi espressamente conferma.

ALLEGAZIONE ESITO VOTAZIONI

A richiesta del comparente si allegano sotto la lettera "G" i prospetti relativi all'esito delle votazioni forniti da Computershare S.p.A.

SPESE

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della Società.

Il comparente mi dispensa espressamente dalla lettura di quanto sopra allegato, per averne preso prima d'ora esatta e completa visione, come dichiara.

Atto scritto da persona di mia fiducia su quarantacinque pagine di dodici fogli e da me Notaio letto, in Assemblea, al comparente che, su mia richiesta, lo ha approvato e sottoscritto alle ore diciotto (ore 18,00).

F.to: Mirko Bertaccini

F.to: Valerio VANGHETTI, Notaio

A
9488

NEXT RE SIIQ S.P.A.

SOCIETÀ SOGGETTA AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

DI CPI PROPERTY GROUP S.A.

SEDE LEGALE IN VIA ZARA N. 28 – 00198 ROMA – CAPITALE SOCIALE EURO 63.264.527,93 I.V.

CF/P.IVA/REGISTRO IMPRESE N. 00388570426 – R.E.A. N. 1479336

**RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI NEXT RE SIIQ S.P.A. AI SENSI
DELL'ART. 125-TER DEL D. LGS. 24 FEBBRAIO 1998 N. 58**

**SUL PRIMO, SECONDO E QUARTO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO DELLA PARTE
ORDINARIA E SUL PRIMO E SECONDO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO DELLA PARTE
STRAORDINARIA DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI AZIONISTI
CONVOCATA PER IL 23 APRILE 2024 IN PRIMA CONVOCAZIONE**

Signori Azionisti,

in osservanza dell'art. 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (c.d. "TUF"), come successivamente integrato e modificato, nonché degli artt. 73 e 84-ter del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 11971/99 (c.d. "Regolamento Emittenti"), come successivamente modificato e integrato, e nel rispetto di quanto previsto nell'Allegato 3A del Regolamento Emittenti, il Consiglio di Amministrazione di NEXT RE SIIQ S.p.A. (di seguito anche la "Società" o l'"Emittente" o "NEXT RE") mette a Vostra disposizione la presente relazione illustrativa sul primo, secondo e quarto punto all'ordine del giorno della parte ordinaria e sul primo e secondo punto all'ordine del giorno della parte straordinaria dell'Assemblea dei Soci convocata, in sede ordinaria e straordinaria, presso la sede legale della Società in Roma, Via Zara n. 28, in prima convocazione per il giorno 23 aprile 2024 alle ore 16:00 ed, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 24 aprile 2024, stessi luogo ed ora, per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO**PARTE ORDINARIA**

1. *Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
 - 1.1 *approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione;*
 - 1.2 *destinazione del risultato d'esercizio.*
2. *Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58:*



A handwritten signature in black ink, appearing to be "J.B.".

- 2.1 *approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti;*
- 2.2 *voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.*
3. *Nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2024-2026; determinazione del compenso; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
 - 3.1 *nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente;*
 - 3.2 *determinazione dei compensi del Collegio Sindacale.*
4. *Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 16 maggio 2023 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

PARTE STRAORDINARIA

1. *Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 500.000.000, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, ai sensi degli articoli 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
2. *Modifica dell'art. 11 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

§ § §

PARTE ORDINARIA

1. *Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
 - 1.1 *approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione;*
 - 1.2 *destinazione del risultato d'esercizio.*

Signori Azionisti,

si informa che ogni informazione relativa al primo punto all'ordine del giorno della parte ordinaria dell'Assemblea, inclusa la relativa proposta di deliberazione, è ampiamente

contenuta nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023, comprendente il Progetto di Bilancio d'esercizio, il Bilancio consolidato, la Relazione sulla gestione degli Amministratori, e l'attestazione di cui all'art. 154-*bis*, comma 5, del TUF, che verrà messa a disposizione del pubblico entro i termini di legge e regolamentari presso la sede legale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.nextresiiq.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it, insieme con la Relazione del Collegio Sindacale e le Relazioni della Società di Revisione.

§ § §

2. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58:

2.1 approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti;

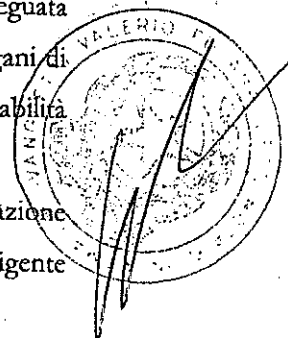
2.2 voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.

Signori Azionisti,

si informa che ogni informazione relativa al secondo punto all'ordine del giorno della parte ordinaria dell'Assemblea è ampiamente contenuta nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF, che sarà messa a disposizione del pubblico entro i termini di legge e regolamentari presso la sede legale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.nextresiiq.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

Si rammenta che la Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti si compone di due sezioni: (i) l'una dedicata all'illustrazione chiara e comprensibile della politica di remunerazione dei componenti dell'organo di amministrazione, del direttore generale (ove nominato) e dei dirigenti con responsabilità strategiche e, fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 del codice civile, dei componenti dell'organo di controllo, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica (la "Politica di Remunerazione"); (ii) l'altra volta a fornire in modo chiaro e comprensibile un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione degli organi di amministrazione e controllo, del direttore generale e dei dirigenti con responsabilità strategiche e a descrivere i compensi corrisposti nell'esercizio 2023.

Si precisa che, in considerazione della prossima scadenza della Politica di Remunerazione 2021-2023 approvata dall'Assemblea degli Azionisti in data 26 aprile 2021, ai sensi del vigente



art. 123-ter del TUF l'Assemblea dei Soci sarà chiamata ad approvare la nuova Politica di Remunerazione 2024-2026 della Società descritta nella "Prima Sezione" della Relazione sulla politica di remunerazione. Si rammenta inoltre che, ai sensi del vigente art. 123-ter, comma 6, del TUF, l'Assemblea è tenuta a esprimere il proprio voto, non vincolante, sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.

PROPOSTE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

2.1 Approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti;

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

"L'Assemblea degli Azionisti:

- *visti gli artt. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e 84-quater del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971/99;*
- *preso atto della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione;*
- *tenuto conto che, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-ter, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, la presente deliberazione sarà vincolante per il Consiglio di Amministrazione;*

DELIBERA

di approvare la politica di remunerazione di Next Re SIIQ S.p.A. illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58".

§ § §

2.2 Voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.

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

"L'Assemblea degli Azionisti:

- *visti gli artt. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e 84-quater del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99;*
- *preso atto della Politica in materia di remunerazione per il triennio 2021-2023 approvata dall'Assemblea dei Soci in data 26 aprile 2021;*

- preso atto della seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione;

- tenuto conto che, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, la presente deliberazione non sarà vincolante per il Consiglio di Amministrazione;

DELIBERA

di esprimere parere favorevole in merito alla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione di NEXT RE SIIQ S.p.A. ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58”.

§ § §

4. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 16 maggio 2023 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

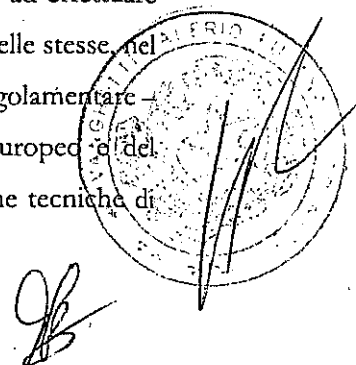
Vi rammentiamo che, con deliberazione assunta il 16 maggio 2023, avete autorizzato l'acquisto di azioni ordinarie proprie in misura non eccedente la quinta parte del capitale sociale per un periodo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data della deliberazione.

Con l'occasione della prossima Assemblea, riteniamo utile sottoporre alla Vostra approvazione una nuova proposta di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea il 16 maggio 2023, per quanto non utilizzato.

Vi informiamo che alla data di approvazione della presente Relazione la Società detiene direttamente n. 38.205 azioni ordinarie proprie.

4.1 Motivazioni per le quali è richiesta l'autorizzazione all'acquisto ed alla disposizione di azioni proprie.

Come da prassi invalsa tra gli emittenti quotati, la richiesta di autorizzazione ad effettuare operazioni di acquisto di azioni proprie e, a certe condizioni, di disposizione delle stesse, nel rispetto della parità di trattamento degli Azionisti e della normativa – anche regolamentare – applicabile, ivi inclusi il Regolamento UE n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 relativo agli abusi di mercato e le relative norme tecniche di



regolamentazione, è motivata dall'opportunità di consentire alla Società:

- di poter acquistare, cedere e/o assegnare azioni proprie (od opzioni a valere sulle medesime) in relazione (i) a piani di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-*bis* del TUF a favore, tra l'altro, di amministratori, dipendenti, collaboratori, agenti, consulenti della Società, nonché (ii) all'emissione di strumenti finanziari convertibili in azioni e (iii) a programmi di assegnazione gratuita di azioni ai Soci;
- di poter intervenire, nell'interesse della Società e di tutti i Soci, in rapporto a situazioni contingenti di mercato, per svolgere un'attività che migliori la liquidità del titolo stesso, favorendo il regolare andamento delle contrattazioni;
- di poter utilizzare le azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse a progetti industriali o commerciali o comunque di interesse per la Società in relazione ai quali si concretizzi l'opportunità di scambi o di cessioni di pacchetti azionari o di costituzione di garanzie sui medesimi;
- di poter procedere ad investimenti in azioni ordinarie della Società qualora l'andamento delle quotazioni di borsa o l'entità della liquidità disponibile possano rendere conveniente, sul piano economico, tale operazione; il tutto, naturalmente, nel rispetto della normativa, anche europea, applicabile in materia di abusi di mercato ed assicurando sempre la parità di trattamento degli Azionisti.

4.2 Numero massimo, categoria e valore nominale delle azioni alle quali si riferisce la proposta di autorizzazione.

L'autorizzazione che il Consiglio di Amministrazione richiede all'Assemblea riguarda atti di acquisto delle azioni ordinarie della Società da effettuarsi, anche in più riprese, fino ad un massimo del 20% delle complessive azioni ordinarie della Società *pro tempore* in circolazione – e pertanto, alla data odierna, per massime n. 2.202.610 (duemilioniduecentoduemila seicentodieci) azioni ordinarie senza valore nominale (pari al 20% delle complessive n. 11.013.054 azioni ordinarie della Società in circolazione) – tenuto conto delle azioni ordinarie tempo per tempo detenute dalla Società e dalle sue eventuali controllate.

Le operazioni di acquisto verranno effettuate nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio regolarmente approvato.

L'autorizzazione richiesta include la facoltà di disporre successivamente delle azioni ordinarie in portafoglio, in una o più volte, anche prima di aver esaurito gli acquisti, ed eventualmente riacquistare le azioni stesse sempre in conformità con i limiti e le condizioni stabiliti dalla presente autorizzazione.

4.3 Informazioni utili per la valutazione del rispetto della disposizione prevista

dall'articolo 2357, comma 3 del codice civile.

Come detto, il numero delle azioni ordinarie per le quali si richiede l'autorizzazione all'acquisto non potrà eccedere il 20% delle complessive azioni ordinarie della Società *pro tempore* in circolazione (tenendosi conto a tal fine delle azioni ordinarie tempo per tempo detenute dalla Società e dalle sue eventuali controllate), e pertanto il valore delle azioni ordinarie per le quali si richiede l'autorizzazione non potrà eccedere il limite previsto dall'art. 2357, comma 3, del codice civile corrispondente alla quinta parte del capitale sociale *pro tempore* dell'Emittente.

4.4 Durata per la quale si richiede l'autorizzazione.

L'autorizzazione all'acquisto di azioni ordinarie proprie è richiesta per un periodo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data in cui l'Assemblea adotterà la corrispondente deliberazione.

L'autorizzazione a disporre delle azioni ordinarie proprie, anche prima che vengano esauriti gli acquisti, viene richiesta senza limiti di tempo.

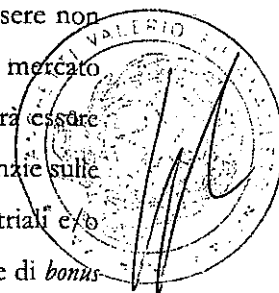
4.5 Corrispettivo minimo e massimo e valutazioni di mercato.

Acquisto di azioni ordinarie proprie

Il prezzo di acquisto di ciascuna delle azioni ordinarie proprie dovrà essere, come minimo, non inferiore del 20% (venti per cento) e, come massimo, non superiore del 20% (venti per cento) al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul mercato Euronext Milan il giorno precedente l'acquisto o l'annuncio dell'operazione, a seconda delle modalità tecniche individuate dal Consiglio di Amministrazione (e, quindi, in caso di acquisto di azioni ordinarie proprie tramite OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita, il Consiglio individuerà il prezzo di acquisto avendo riguardo al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul mercato Euronext Milan il giorno precedente la comunicazione al mercato della deliberazione consiliare riguardante il programma di acquisto di azioni proprie tramite OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita).

Disposizione di azioni ordinarie proprie

Per quanto concerne la successiva disposizione delle azioni ordinarie acquistate, viene definito unicamente il limite di prezzo minimo della vendita a terzi, che dovrà essere non inferiore al 90% (novanta per cento) della media dei prezzi ufficiali registrati sul mercato Euronext Milan nei cinque giorni precedenti la vendita. Tale limite di prezzo potrà essere derogato sia nei casi di scambi o cessioni di azioni proprie (o di costituzione di garanzie sulle medesime) nell'ambito della realizzazione di operazioni connesse a progetti industriali e/o commerciali e/o comunque di interesse per l'Emittente, sia nel caso di assegnazione di *bonus*



A handwritten signature, possibly of the issuer or a representative, located at the bottom right of the page.

share, nonché di assegnazione e/o cessione, a titolo oneroso o gratuito, di azioni o di opzioni a valere sulle medesime in relazione (i) a piani di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-*bis* del TUF (a favore, tra l'altro, di amministratori, dipendenti, collaboratori, agenti, consulenti della Società), e/o (ii) all'emissione di strumenti finanziari convertibili in azioni e/o (iii) a programmi di assegnazione gratuita di azioni ai Soci e/o (iv) ad un'offerta pubblica di vendita o di scambio.

4.6 Modalità attraverso le quali saranno effettuati gli acquisti e la disposizione di azioni ordinarie proprie.

Le operazioni di acquisto potranno essere effettuate in conformità alle disposizioni dell'art. 5 del Reg. UE n. 596/2014, dell'art. 132 del TUF, dell'art. 144-*bis* del Regolamento Emittenti, delle prassi di mercato ammesse e/o delle linee guida adottate dall'Autorità di Vigilanza, e quindi, tra l'altro: (i) per il tramite di offerta pubblica di acquisto o di scambio, o (ii) sul mercato od eventualmente sui sistemi multilaterali di negoziazione, secondo le modalità operative stabilite dalla società di gestione del mercato che non consentano l'abbinamento diretto delle proposte di negoziazione in acquisto con predeterminate proposte di negoziazione in vendita, o (iii) mediante acquisto e vendita, in conformità con le vigenti disposizioni regolamentari, di strumenti derivati negoziati nei mercati regolamentati od eventualmente nei sistemi multilaterali di negoziazione che prevedano la consegna fisica delle azioni sottostanti, o (iv) mediante attribuzione ai Soci, proporzionalmente alle azioni da questi possedute, di un'opzione di vendita da esercitare nei termini individuati dal Consiglio di Amministrazione entro il termine massimo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data in cui l'Assemblea adotterà la corrispondente deliberazione, o ancora (v) con le modalità stabilite da prassi di mercato ammesse dalla Consob ai sensi dell'art. 13 del Reg. UE n. 596/2014 e/o dalle linee guida adottate dall'Autorità di Vigilanza ove applicabili, e in ogni caso in modo da assicurare la parità di trattamento tra gli Azionisti e il rispetto di ogni norma applicabile, ivi comprese le norme europee (ivi incluse, in particolare, le norme tecniche di regolamentazione adottate in attuazione del Regolamento UE n. 596/2014).

L'acquisto di azioni ordinarie proprie potrà avvenire con modalità diverse da quelle sopra indicate ove consentito in ossequio alla normativa di volta in volta vigente e/o alle linee guida adottate dall'Autorità di Vigilanza, tenuto conto dell'esigenza di rispettare in ogni caso il principio di parità di trattamento degli Azionisti. Gli acquisti potranno avvenire in una o più soluzioni.

Per quanto attiene alla disposizione delle azioni in questione, essa potrà avvenire, in una o più volte, anche prima di aver esaurito gli acquisti; la disposizione avverrà mediante alienazione in borsa, fuori mercato, mediante scambio con partecipazioni o altre attività o

attraverso la costituzione di garanzie nell'ambito di operazioni connesse a progetti industriali e/o commerciali e/o comunque di interesse per l'Emittente, assegnazione di *bonus share*, assegnazione e/o cessione, a titolo oneroso o gratuito, di azioni o di opzioni a valere sulle medesime in relazione (i) a piani di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-*bis* del TUF (a favore, tra l'altro, di amministratori, dipendenti, collaboratori, agenti, consulenti della Società), nonché (ii) all'emissione di strumenti finanziari convertibili in azioni e (iii) a programmi di assegnazione gratuita di azioni ai Soci o mediante offerta pubblica di vendita o di scambio. Le azioni potranno essere alienate anche per il tramite di abbinamento ad altri strumenti finanziari.

La disposizione di azioni ordinarie proprie potrà avvenire anche con modalità diverse da quelle sopra indicate ove consentito dalla normativa di volta in volta vigente.

4.7 Informazioni sulla strumentalità dell'acquisto alla riduzione del capitale sociale.

Si fa presente che l'acquisto di azioni ordinarie proprie non è strumentale ad una riduzione del capitale sociale.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

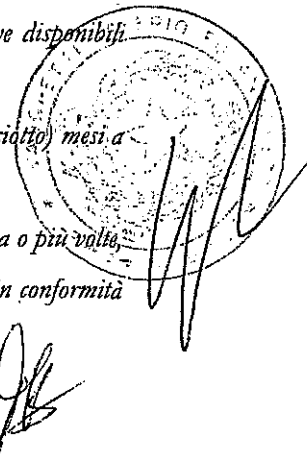
Si invita l'Assemblea ad approvare la seguente proposta di deliberazione:

L'Assemblea degli Azionisti,

preso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione e delle vigenti disposizioni di legge e di regolamento,

DELIBERA

- 1) di revocare la delibera assembleare del 16 maggio 2023 che ha autorizzato l'acquisto e la disposizione di azioni proprie, per quanto non utilizzato;
- 2) di autorizzare operazioni di acquisto e di disposizione di azioni ordinarie proprie per le finalità indicate nella menzionata Relazione degli Amministratori con le seguenti modalità e termini:
 - l'acquisto potrà avvenire anche in più riprese fino ad un massimo del 20% delle complessive azioni ordinarie della Società pro tempore in circolazione e pertanto, alla data odierna, per massime n. 2.202.610 (duemilioni duecentoduemilaseicentodieci) azioni ordinarie, nel rispetto in ogni caso del limite del quinto del capitale sociale pro tempore ai sensi dell'art. 2357 cod. civ., tenuto conto delle azioni tempo per tempo detenute dalla Società e dalle sue eventuali controllate e nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio regolarmente approvato;
 - l'autorizzazione all'acquisto di azioni ordinarie proprie è deliberata per un periodo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data odierna;
 - l'autorizzazione include la facoltà di disporre successivamente delle azioni in portafoglio, in una o più volte, anche prima di aver esaurito gli acquisti, ed eventualmente riacquistare le azioni stesse sempre in conformità



con i limiti e le condizioni stabiliti dalla presente autorizzazione;

- le operazioni di acquisto potranno essere effettuate in conformità con le disposizioni dell'art. 5 del Reg. UE n. 596/2014, dell'art. 132 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, dell'art. 144-bis del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99, delle prassi di mercato ammesse e/o delle linee guida adottate dall'Autorità di Vigilanza, e quindi, tra l'altro: (i) per il tramite di offerta pubblica di acquisto o di scambio, (ii) sul mercato od eventualmente sui sistemi multilaterali di negoziazione, secondo le modalità operative stabilite dalla società di gestione del mercato, (iii) mediante acquisto e vendita, in conformità con le disposizioni regolamentari di volta in volta vigenti, di strumenti derivati negoziati nei mercati regolamentati od eventualmente nei sistemi multilaterali di negoziazione che prevedano la consegna fisica delle azioni sottostanti; (iv) mediante attribuzione ai Soci, proporzionalmente alle azioni da questi possedute, di un'opzione di vendita da esercitare nei termini individuati dal Consiglio di Amministrazione entro il termine massimo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data odierna; (v) con le modalità stabilite da prassi di mercato ammesse dalla Consob ai sensi dell'art. 13 del Reg. UE n. 596/2014 ove applicabili; (vi) con le diverse modalità consentite dalla normativa di volta in volta vigente e/o dalle linee guida adottate dall'Autorità di Vigilanza; in ogni caso dovrà essere assicurata la parità di trattamento tra gli Azionisti e il rispetto di ogni norma, anche europea, applicabile;

- il prezzo di acquisto di ciascuna delle azioni ordinarie proprie dovrà essere, come minimo, non inferiore del 20% (venti per cento) e come massimo non superiore del 20% (venti per cento) al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul mercato Euronext Milan il giorno precedente l'acquisto o l'annuncio dell'operazione, a seconda delle modalità tecniche individuate dal Consiglio di Amministrazione;

- il prezzo della vendita a terzi dovrà essere non inferiore al 90% (novanta per cento) della media dei prezzi ufficiali registrati sul mercato Euronext Milan nei cinque giorni precedenti la vendita. Tale limite di prezzo potrà essere derogato sia nei casi di scambi o cessioni di azioni proprie (o di costituzione di garanzie sulle medesime) nell'ambito della realizzazione di operazioni connesse a progetti industriali e/o commerciali e/o comunque di interesse per l'Emittente, sia nel caso di assegnazione di bonus share, nonché di assegnazione e/o cessione, a titolo oneroso o gratuito, di azioni o di opzioni a valere sulle medesime in relazione (i) a piani di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-bis del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (a favore, tra l'altro, di amministratori, dipendenti, collaboratori, agenti, consulenti della Società), e/o (ii) all'emissione di strumenti finanziari convertibili in azioni e/o (iii) a programmi di assegnazione gratuita di azioni ai Soci e/o (iv) ad un'offerta pubblica di vendita o di scambio;

- l'autorizzazione a disporre delle azioni ordinarie proprie, anche prima che vengano esauriti gli acquisti, è data senza limiti di tempo;

3) di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere necessario od opportuno per dare esecuzione alle predette deliberazioni e, in via meramente esemplificativa e non esaustiva: (i) determinare il numero di azioni ordinarie da acquistare in una o più soluzioni; (ii) determinare le modalità tecniche, nel rispetto dell'art. 5 del Reg. UE n. 596/2014, dell'art. 132 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, dell'art.

144-bis del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99 e delle prassi di mercato ammesse, con cui effettuare l'acquisto e/o gli acquisti delle azioni proprie tenuto conto delle motivazioni dell'acquisto; (iii) determinare il corrispettivo dell'acquisto sulla base dei criteri oggetto dell'autorizzazione rilasciata in data odierna, avendo riguardo - in caso di acquisto di azioni ordinarie proprie tramite OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita - al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul mercato Euronext Milan il giorno precedente la comunicazione al mercato della deliberazione consiliare riguardante il programma di acquisto di azioni proprie tramite OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita; (iv) in caso di acquisto mediante OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita, identificare e stabilire il periodo di adesione all'OPA e/o la finestra temporale per l'esercizio delle opzioni di vendita, nel rispetto in ogni caso del termine massimo oggetto dell'autorizzazione rilasciata in data odierna (non superiore, pertanto, a 18 mesi a far tempo dalla data odierna); e (v) sottoscrivere ogni atto, contratto o documento e compiere ogni adempimento e formalità presso qualsivoglia ufficio, autorità od ente al fine di dare attuazione alla presente delibera assembleare, ivi compresi gli adempimenti presso le competenti autorità regolamentari?.

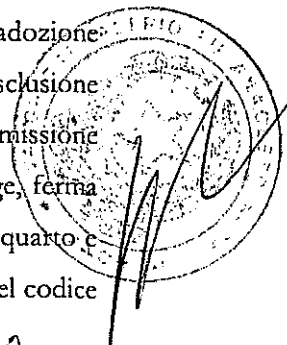
§ § §

PARTE STRAORDINARIA

1. Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 500.000.000, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, ai sensi degli articoli 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, lo Statuto può attribuire agli Amministratori la facoltà di aumentare in una o più volte il capitale fino ad un ammontare predeterminato e per il periodo massimo di cinque anni e, ai sensi dell'art. 2420-ter del codice civile, anche mediante emissione di obbligazioni convertibili; tale facoltà può prevedere anche l'adozione delle deliberazioni di cui all'articolo 2441, commi 4 e 5 del codice civile, ossia con esclusione del diritto di opzione in favore degli Azionisti. Nel caso di aumento del capitale o di emissione di obbligazioni convertibili, è riservato il diritto di opzione ai Soci, ai sensi di legge, ferma restando l'esclusione del diritto di opzione nei casi previsti dall'art. 2441, commi quarto e quinto, del codice civile. Ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, del codice



A handwritten signature is located at the bottom right of the page, below the circular stamp.

civile, la Società può deliberare aumenti del capitale con esclusione del diritto di opzione nei limiti del dieci per cento del capitale sociale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in una apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione legale.

Il Consiglio di Amministrazione Vi ha convocato in sede straordinaria per sottoporre alla Vostra attenzione la proposta di conferire al Consiglio medesimo la delega ad aumentare in una o più volte il capitale sociale per un importo massimo di Euro 500.000.000, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più *tranche*, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, ai sensi degli articoli 2420-ter e 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile anche mediante (i) l'emissione di obbligazioni convertibili e/o *warrant* e (ii) l'emissione di azioni con caratteristiche diverse da quelle in circolazione alla data della loro emissione, anche di compendio alla conversione di obbligazioni convertibili e/o all'esercizio di *warrant* (la "Delega").

Tramite la Delega si propone di conferire al Consiglio di Amministrazione:

- 1) ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile e anche mediante emissione di obbligazioni convertibili e/o *warrant*, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026 ai sensi degli articoli 2420-ter e 2443 del codice civile, per l'importo massimo di Euro 500.000.000 (cinquecentomilioni), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, sia con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile sia anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, del codice civile in quanto, anche alternativamente: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti all'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: beni immobili, partecipazioni, strumenti finanziari in generale, contratti di *leasing*, aziende e/o rami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati dall'organo amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o *partner* commerciali e/o finanziari e/o strategici;
- 2) di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i)

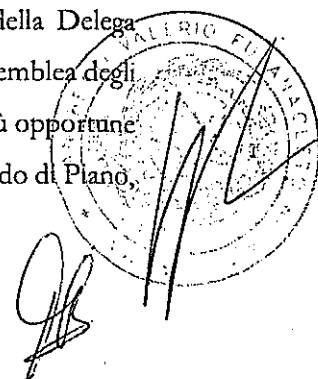
fissare, per ogni singola *tranche*, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale e delle emissioni di azioni e/o obbligazioni convertibili e/o *warrant*, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola *tranche*, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità; il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni e/o obbligazioni convertibili e/o *warrant* da emettere, l'eventuale assegnazione di *warrant* abbinati, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o, ove del caso, all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali obbligazioni convertibili e/o *warrant*) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.

1.1 Motivazioni e destinazione della Delega.

Signori Azionisti,

come Vi è noto, in data 12 marzo 2024, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano Industriale 2024-2028 di Next Re (il "Piano") che prevede, tra l'altro, (i) l'efficientamento della struttura economica e finanziaria della Società, (ii) la rotazione del portafoglio immobiliare tramite la cessione di *asset* a minore redditività al fine di reinvestire la liquidità riveniente in immobili di maggior rendimento e (iii) il conseguente ampliamento del portafoglio immobiliare della Società tramite operazioni di apporto alla SIIQ di portafogli detenuti anche da investitori istituzionali.

Al fine di perseguire gli obiettivi di Piano – riassumibili nella crescita patrimoniale della Società – il Consiglio di Amministrazione intende eseguire, previo rilascio della Delega oggetto del presente punto all'ordine del giorno della parte straordinaria dell'Assemblea degli Azionisti, uno o più aumenti di capitale con le modalità che verranno ritenute più opportune alla luce, tra l'altro, delle condizioni di mercato, in modo da conseguire, nel periodo di Piano, i risultati attesi.



Più in particolare, Next Re intende accrescere significativamente nell'arco del prossimo triennio il proprio portafoglio immobiliare, effettuando – in coerenza con le caratteristiche del mercato *real estate* e delle SIIQ in Italia e a livello europeo – operazioni di patrimonializzazione rivolte principalmente ad investitori istituzionali, che prevedano sia il conferimento in natura di *asset* con caratteristiche in linea con le strategie e l'*asset allocation* della Società, sia la raccolta sul mercato di nuove risorse finanziarie da utilizzare per incrementare il patrimonio immobiliare della Società, individuando la natura e le caratteristiche degli *asset* ritenuti coerenti con il perseguimento degli obiettivi di Piano, con l'auspicio di poter trarre vantaggio dall'attesa fase di rilancio del settore immobiliare.

Tenuto conto di quanto sopra, la Delega proposta assicura al Consiglio di Amministrazione la necessaria flessibilità e tempestività nell'esecuzione di uno o più aumenti di capitale sociale, riducendo il rischio di oscillazione dei corsi di borsa tra il momento dell'annuncio e quello dell'avvio dell'operazione e consentendo di beneficiare con prontezza di contesti di mercato e condizioni più favorevoli.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene che la Delega sia lo strumento più idoneo per assicurare la soddisfazione degli interessi della Società e dei suoi *stakeholders*, consentendo all'organo amministrativo di definire, volta per volta: (i) l'ammontare degli aumenti di capitale, anche in via scindibile, nei limiti dell'importo massimo della Delega; (ii) la determinazione delle condizioni degli aumenti di capitale, inclusi il prezzo di emissione, l'eventuale emissione di obbligazioni convertibili e l'eventuale assegnazione di *warrant*, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, anche in ragione del *trend* del mercato e delle esigenze della Società; (iii) le modalità più idonee a cogliere eventuali opportunità strategiche, consentendo di procedere in maniera rapida ed opportunistica all'acquisizione di *asset* congeniali al perseguimento delle strategie della Società, sia mediante conferimenti in natura con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-*ter* del codice civile, sia mediante conferimenti in denaro, anche con esclusione del diritto di opzione, che consentano di ampliare la compagine sociale e di incrementare il flottante e/o la liquidità del titolo.

1.2 Ammontare della Delega.

Si propone di stabilire che la somma del controvalore complessivo – comprensivo di sovrapprezzo – delle azioni, che potranno essere emesse a valere sulla Delega, non potrà eccedere l'importo di Euro 500.000.000,00 (cinquecentomilioni/00).

1.3 Informazioni relativi ai risultati di Next Re.

Per una descrizione dell'andamento gestionale della Società e del Gruppo Next Re, si rinvia a quanto indicato nella relazione finanziaria annuale relativa all'esercizio chiuso al 31

dicembre 2023, che sarà messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.nextresiq.it (sezione "Investitori – Bilanci e presentazioni") e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it entro ventuno giorni prima della data dell'Assemblea in prima convocazione, insieme alla Relazione del Collegio Sindacale e alla Relazione della Società di Revisione.

1.4 Consorzi di garanzia e/o di collocamento.

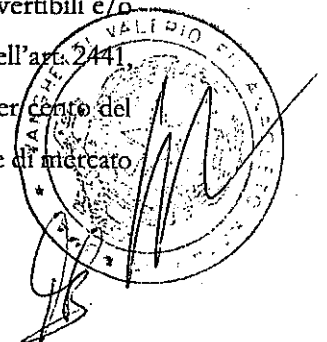
Alla data odierna non sono previsti consorzi di garanzia e/o di collocamento. L'eventuale esistenza di consorzi di collocamento e garanzia sarà in ogni caso resa nota nella relazione illustrativa che il Consiglio approverà e diffonderà, nei termini di legge e di regolamento, in caso di effettivo esercizio della Delega.

1.5 Criteri di determinazione del prezzo di emissione – valore di conferimento di beni in natura.

Le nuove azioni saranno offerte al prezzo che verrà di volta in volta stabilito dal Consiglio di Amministrazione (inclusivo dell'eventuale sovrapprezzo), facendo riferimento alle metodologie di valutazione più comunemente riconosciute e utilizzate, tenendo altresì conto della prassi di mercato. In caso di esclusione del diritto d'opzione, troveranno applicazione le previsioni dell'art. 2441, comma 6, del codice civile, il quale stabilisce che il prezzo di emissione sia determinato in base al valore del patrimonio netto (da intendersi in senso economico e non solamente contabile), tenendo conto anche dell'andamento delle quotazioni nell'ultimo semestre, e che ciò sia confermato in apposita relazione da parte di un revisore legale o di una società di revisione legale.

Si precisa che, per la valutazione di eventuali conferimenti in natura, il Consiglio di Amministrazione potrà avvalersi anche delle modalità previste dall'art. 2343-*ter* del codice civile.

La Delega include altresì la facoltà per il Consiglio di Amministrazione di aumentare il capitale sociale, a pagamento, anche mediante (i) l'emissione di obbligazioni convertibili e/o *warrant* e (ii) l'emissione di azioni con caratteristiche diverse da quelle in circolazione alla data della loro emissione (tra cui eventuali azioni speciali con diritto di voto limitato a particolari argomenti e/o escluso nelle deliberazioni assembleari riguardanti la nomina e/o la revoca degli Amministratori), anche di compendio alla conversione di obbligazioni convertibili e/o all'esercizio di *warrant*, e (iii) anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile, da effettuarsi nel limite del dieci per cento del capitale preesistente a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato



delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione.

1.6 Periodo previsto per l'esecuzione della Delega – disponibilità a sottoscrivere le azioni.

Si propone di stabilire che la Delega possa essere esercitata in qualsiasi momento, in una o più volte, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026 ai sensi degli articoli 2420-ter e 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile e anche mediante emissione di obbligazioni convertibili e/o *warrant*.

Fermo quanto precede, le tempistiche di esercizio della delega, ai sensi degli articoli 2420-ter e 2443 del codice civile, nonché i termini e le condizioni delle eventuali emissioni, dipenderanno dalle concrete opportunità che si presenteranno e verranno comunicati al mercato ai sensi di legge e di regolamento non appena saranno determinati dal Consiglio di Amministrazione.

1.7 Data di godimento delle azioni.

Il godimento delle azioni di nuova emissione rivenienti da ciascun aumento di capitale sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione per ogni *tranche*, ferma restando l'attribuzione ai possessori di pari diritti rispetto alle azioni della medesima categoria in circolazione alla data della loro emissione.

La Delega include la facoltà per il Consiglio di Amministrazione di emettere anche azioni con caratteristiche diverse da quelle in circolazione alla data della loro emissione (tra cui eventuali azioni speciali con diritto di voto limitato a particolari argomenti e/o escluso nelle deliberazioni assembleari riguardanti la nomina e/o la revoca degli Amministratori), anche di compendio alla conversione di obbligazioni convertibili e/o all'esercizio di *warrant*.

1.8 Effetti economici, patrimoniali e finanziari ed effetti sul valore unitario delle azioni dell'eventuale diluizione.

In sede di esecuzione della Delega, il Consiglio di Amministrazione darà adeguata informativa al mercato in merito agli effetti economico-patrimoniali e finanziari dell'operazione di volta in volta interessata, nonché agli effetti sul valore unitario delle azioni e alla eventuale diluizione derivante dall'operazione.

In ogni caso, si rileva che la Delega prevede anche aumenti di capitale con conferimenti in natura e aumenti di capitale in denaro (ove del caso anche) con esclusione del diritto di opzione; è evidente quindi che, nei limiti in cui il Consiglio di Amministrazione si avvarrà di

<p>Le azioni ordinarie attribuiscono i medesimi diritti sia patrimoniali che amministrativi stabiliti dalla legge e dal presente statuto.</p> <p>Le Azioni di Categoria B attribuiscono gli stessi diritti delle azioni ordinarie fatta eccezione esclusivamente per quanto segue:</p> <p>(a) non attribuiscono il diritto di intervento né il diritto di voto nell'assemblea ordinaria della Società né quello di richiederne la convocazione;</p> <p>(b) fermo restando quanto previsto al successivo art. 24, 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;</p> <p>(c) sono liberamente disponibili e si convertono in azioni ordinarie nel rapporto di 1:1 (i) automaticamente (senza necessità di deliberazione da parte dell'assemblea della Società) in caso di: (aa) cessione delle Azioni di Categoria B da parte del titolare delle stesse a favore di terzi che non siano già titolari di Azioni di Categoria B e che non siano già titolari di Azioni di Categoria B e che non siano soggetti controllanti, controllati, collegati ovvero soggetti a comune controllo con i titolari di Azioni di Categoria B; (bb) cambio di controllo sulla</p>	<p>Le azioni ordinarie attribuiscono i medesimi diritti sia patrimoniali che amministrativi stabiliti dalla legge e dal presente statuto.</p> <p>Le Azioni di Categoria B attribuiscono gli stessi diritti delle azioni ordinarie fatta eccezione esclusivamente per quanto segue:</p> <p>(a) non attribuiscono il diritto di intervento né il diritto di voto nell'assemblea ordinaria della Società né quello di richiederne la convocazione;</p> <p>(b) fermo restando quanto previsto al successivo art. 24, 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;</p> <p>(c) sono liberamente disponibili e si convertono in azioni ordinarie nel rapporto di 1:1 (i) automaticamente (senza necessità di deliberazione da parte dell'assemblea della Società) in caso di: (aa) cessione delle Azioni di Categoria B da parte del titolare delle stesse a favore di terzi che non siano già titolari di Azioni di Categoria B e che non siano già titolari di Azioni di Categoria B e che non siano soggetti controllanti, controllati, collegati ovvero soggetti a comune controllo con i titolari di Azioni di Categoria B; (bb) cambio di controllo sulla</p>
---	---

Società, ove "controllo" ha il significato di cui all'art. 2359 del Codice Civile e all'art. 93 del TUF; (cc) ammissione a negoziazione su Euronext Milan delle Azioni di Categoria B; (ii) su richiesta del titolare delle stesse, da inviarsi al presidente del Consiglio di Amministrazione della Società e in copia al presidente del Collegio Sindacale, a condizione che le Azioni di Categoria B di cui viene chiesta la conversione, unitamente alle eventuali ulteriori azioni detenute dal richiedente, non attribuiscono al richiedente medesimo diritti di voto e/o diritti agli utili in misura superiore al 60%.

Qualunque aumento di capitale senza limitazione o esclusione del diritto di opzione sarà effettuato mediante emissione di azioni ordinarie e/o di Azioni di Categoria B in misura proporzionale alle azioni ordinarie e alle Azioni di Categoria B esistenti al momento della delibera di aumento di capitale.

Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse. L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile. I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.

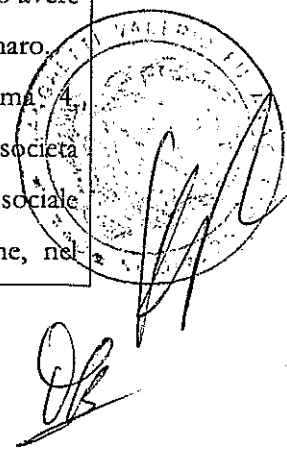
Ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile, la società può deliberare aumenti del capitale sociale con esclusione del diritto d'opzione, nel

Società, ove "controllo" ha il significato di cui all'art. 2359 del Codice Civile e all'art. 93 del TUF; (cc) ammissione a negoziazione su Euronext Milan delle Azioni di Categoria B; (ii) su richiesta del titolare delle stesse, da inviarsi al presidente del Consiglio di Amministrazione della Società e in copia al presidente del Collegio Sindacale, a condizione che le Azioni di Categoria B di cui viene chiesta la conversione, unitamente alle eventuali ulteriori azioni detenute dal richiedente, non attribuiscono al richiedente medesimo diritti di voto e/o diritti agli utili in misura superiore al 60%.

Qualunque aumento di capitale senza limitazione o esclusione del diritto di opzione sarà effettuato mediante emissione di azioni ordinarie e/o di Azioni di Categoria B in misura proporzionale alle azioni ordinarie e alle Azioni di Categoria B esistenti al momento della delibera di aumento di capitale.

Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse. L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile. I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.

Ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile, la società può deliberare aumenti del capitale sociale con esclusione del diritto d'opzione, nel



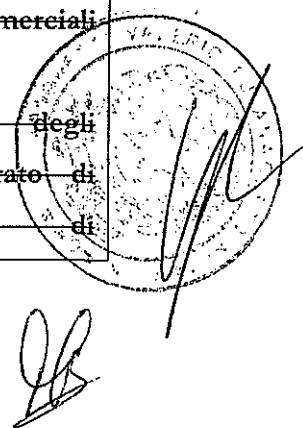
<p>limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione.</p> <p>È consentita, nei modi e nelle forme di legge, l'assegnazione di utili ai prestatori di lavoro dipendenti della Società o di società controllate, mediante l'emissione di azioni ai sensi del primo comma dell'art. 2349 del codice civile.</p> <p>Le azioni sono nominative e indivisibili e ogni azione dà diritto a un voto, salvo quanto sopra previsto.</p> <p>Nel caso che, per qualsiasi causa, una azione appartenga a più persone, i diritti inerenti alla detta azione non potranno essere esercitati che da una sola persona o da un mandatario di tutti i compartecipi.</p> <p>L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 26 aprile 2021, ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, per l'importo massimo di Euro 2.000.000.000,00 (due miliardi virgola zero zero), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, sia con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile sia anche con</p>	<p>limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione.</p> <p>È consentita, nei modi e nelle forme di legge, l'assegnazione di utili ai prestatori di lavoro dipendenti della Società o di società controllate, mediante l'emissione di azioni ai sensi del primo comma dell'art. 2349 del codice civile.</p> <p>Le azioni sono nominative e indivisibili e ogni azione dà diritto a un voto, salvo quanto sopra previsto.</p> <p>Nel caso che, per qualsiasi causa, una azione appartenga a più persone, i diritti inerenti alla detta azione non potranno essere esercitati che da una sola persona o da un mandatario di tutti i compartecipi.</p> <p>L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 26 aprile 2021, ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, per l'importo massimo di Euro 2.000.000.000,00 (due miliardi virgola zero zero), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, sia con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile sia</p>
---	--

esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441; commi 4 e 5, del codice civile in quanto, anche alternativamente: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti all'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: beni immobili, partecipazioni, strumenti finanziari in generale, contratti di leasing, aziende e/o rami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere - nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento - eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati dall'organo amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici.

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i) fissare, per ogni singola tranche, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di

~~anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, del codice civile in quanto, anche alternativamente: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti all'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: beni immobili, partecipazioni, strumenti finanziari in generale, contratti di leasing, aziende e/o rami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere - nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento - eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati dall'organo amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici.~~

~~L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di~~

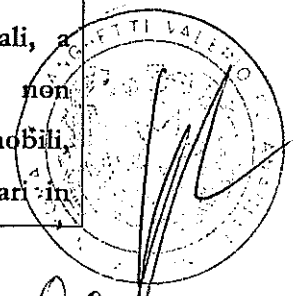


determinare per ogni singola *tranche*, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni da emettere, l'eventuale assegnazione di *warrant*, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali *warrant*) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.

Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i) fissare, per ogni singola *tranche*, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola *tranche*, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni da emettere, l'eventuale assegnazione di *warrant*, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali *warrant*) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna,

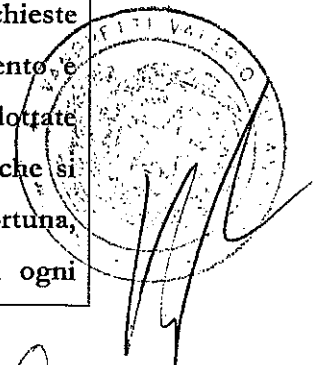
~~anche a seguito di richiesta di ogni
Autorità competente ovvero in sede di
iscrizione, e in genere per compiere
tutto quanto occorra per la completa
esecuzione delle deliberazioni stesse,
compreso l'incarico di depositare presso
il competente registro delle imprese lo
statuto sociale aggiornato.~~

L'Assemblea, convocata in sede
Straordinaria, in data 23 aprile 2024, ha
deliberato di attribuire al Consiglio di
Amministrazione, ai sensi degli articoli
2420-ter e 2443 del codice civile, la
facoltà di aumentare il capitale sociale,
a pagamento, in una o più volte, anche
in via scindibile, anche mediante
emissione di obbligazioni convertibili
e/o *warrant*, entro la data di
approvazione del bilancio d'esercizio al
31 dicembre 2026, per l'importo
massimo di Euro 500.000.000,00
(cinquecentomilioni virgola zero zero),
comprensivo dell'eventuale
sovrapprezzo, sia con riconoscimento
del diritto di opzione ai sensi dell'art.
2441, comma 1, del codice civile sia
anche con esclusione del diritto di
opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4
e 5, del codice civile in quanto, anche
alternativamente: (i) da effettuarsi
mediante conferimenti di beni in natura
afferenti all'oggetto sociale (quali, a
mero titolo esemplificativo e non
esaustivo: beni immobili,
partecipazioni, strumenti finanziari in



	<p>generale, contratti di leasing, aziende e/o rami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni, e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati dall'organo amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o <i>partner</i> commerciali e/o finanziari e/o strategici.</p> <p>L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i) fissare, per ogni singola tranche, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale e delle emissioni di azioni e/o obbligazioni convertibili e/o <i>warrant</i>, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola tranche, i destinatari, la scindibilità o</p>
--	---

inscindibilità, il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni e/o delle obbligazioni convertibili e/o dei *warrant* da emettere (ivi inclusa l'emissione di azioni con caratteristiche diverse da quelle in circolazione alla data della loro emissione), l'eventuale assegnazione di *warrant* abbinati, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o, ove del caso, all'ammissione a quotazione di tutte o parte delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali obbligazioni convertibili e *warrant*) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento, e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni



A handwritten signature, possibly 'J.B.', located at the bottom right of the page.

	<p>Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.</p>
--	---

Si precisa che la modifica statutaria proposta non rientra in alcuna delle fattispecie di rcesso ai sensi dello Statuto sociale e delle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

“L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti,

preso atto di quanto illustrato nella Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione e riconosciuto l'interesse della Società per le ragioni illustrate dal Consiglio di Amministrazione

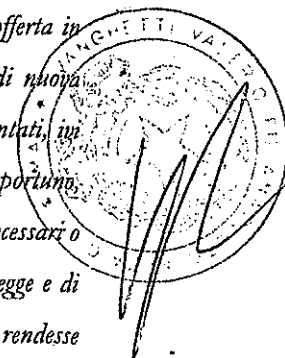
DELIBERA

- 1) *di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi degli articoli 2420-ter e 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, anche mediante emissione di obbligazioni convertibili e/o warrant, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, per l'importo massimo di Euro 500.000.000,00 (cinquecentomilioni/00), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, sia con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile sia anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, del codice civile in quanto, anche alternativamente: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti all'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: beni immobili, partecipazioni, strumenti finanziari in generale, contratti di leasing, aziende e/o rami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati dall'organo amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici;*

2) di approvare la modificazione all'art. 5 dello statuto sociale secondo il testo proposto nella Relazione del Consiglio di Amministrazione, mediante l'inserimento in calce dei seguenti commi:

«L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 23 aprile 2024, ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi degli articoli 2420-ter e 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, anche mediante emissione di obbligazioni convertibili e/o warrant, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, per l'importo massimo di Euro 500.000.000,00 (cinquecentomilioni virgola zero zero), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, sia con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile sia anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, del codice civile in quanto, anche alternativamente: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti all'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: beni immobili, partecipazioni, strumenti finanziari in generale, contratti di leasing, aziende e/o rami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati dall'organo amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici.

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i) fissare, per ogni singola tranche, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale e delle emissioni di azioni e/o obbligazioni convertibili e/o warrant, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola tranche, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni e/o delle obbligazioni convertibili e/o dei warrant da emettere (ivi inclusa l'emissione di azioni con caratteristiche diverse da quelle in circolazione alla data della loro emissione), l'eventuale assegnazione di warrant abbinati, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o, ove del caso, all'ammissione a quotazione di tutte o parte delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali obbligazioni convertibili e warrant) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse



A handwritten signature is located at the bottom right of the page.

necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.»;

- 3) *di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i) fissare, per ogni singola tranche, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale e delle emissioni di azioni e/o obbligazioni convertibili e/o warrant, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola tranche, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni e/o delle obbligazioni convertibili e/o dei warrant da emettere (ivi inclusa l'emissione di azioni con caratteristiche diverse da quelle in circolazione alla data della loro emissione), l'eventuale assegnazione di warrant abbinati, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o, ove del caso, all'ammissione a quotazione di tutte o parte delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali obbligazioni convertibili e warrant) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato”.*

§ § §

2. Modifica dell'art. 11 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

si illustra nel seguito la proposta di modifica dello Statuto sociale di cui si propone l'adozione e le relative motivazioni, presentando in forma comparativa, il testo del vigente articolo dello Statuto e, in grassetto nella colonna adiacente, la proposta di modifica che si intende apportare.

La proposta di modifica è essenzialmente finalizzata a recepire nello Statuto sociale le facoltà in materia di intervento in Assemblea mediante il rappresentante designato previste dalle recenti novità normative introdotte dalla Legge 5 marzo 2024, n. 21 rubricata “Interventi a

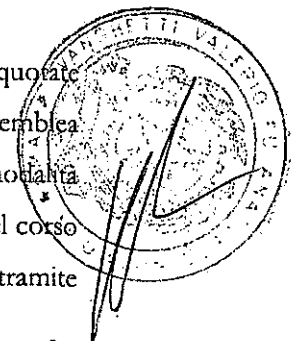
sostegno della competitività dei capitali e delega al Governo per la riforma organica delle disposizioni in materia di mercati dei capitali recate dal testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e delle disposizioni in materia di società di capitali contenute nel codice civile applicabili anche agli emittenti” (c.d. “Legge Capitali”) pubblicata in G.U. del 12 marzo 2024, sulla scia di quanto consentito ex lege dalla normativa emanata per far fronte all'emergenza epidemiologica da COVID-19 e, segnatamente, dall'articolo 106 del decreto-legge 17 marzo 2020 n. 18, convertito con modificazioni dalla legge 24 aprile 2020, n. 27 (c.d. Decreto Cura Italia), la cui efficacia è stata prorogata nel tempo, da ultimo con il Decreto Legge 30 dicembre 2023 n. 215 (c.d. “Decreto Milleproroghe 2024”, convertito con Legge 23 febbraio 2024 n. 18) e con la Legge Capitali.

2.1 Motivazione e illustrazione della modifica statutaria relativa all'introduzione della facoltà di designare il rappresentante designato ai sensi dell'articolo 135-undecies del TUF.

Come noto, l'articolo 106 del Decreto Cura Italia ha riconosciuto *inter alia* alle società con azioni quotate la facoltà di designare per le assemblee ordinarie o straordinarie il rappresentante designato previsto dall'art. 135-undecies del TUF, anche in deroga alle disposizioni statutarie, nonché di prevedere nell'avviso di convocazione che l'intervento in assemblea si svolga esclusivamente tramite il rappresentante designato ai sensi dell'art. 135-undecies del TUF, con possibilità di conferire al medesimo anche deleghe o sub-deleghe ai sensi dell'art. 135-novies del TUF e in deroga all'art. 135-undecies, comma 4, del TUF.

Tale norma, introdotta nel periodo dell'emergenza pandemica allo scopo di contemperare il diritto degli azionisti alla partecipazione e al voto in assemblea con le misure di sicurezza imposte in relazione alla pandemia da COVID-19, con efficacia limitata alle assemblee convocate entro il 31 luglio 2020 ovvero entro la successiva data di vigenza dello stato di emergenza sul territorio nazionale relativo al rischio sanitario connesso alla pandemia da COVID-19, è stata successivamente prorogata nel tempo, da ultimo con l'art. 3, comma 12-duodecies del Decreto Milleproroghe 2024 (che ha esteso il termine di applicabilità delle norme sullo svolgimento delle assemblee disposte dall'art. 106 del Decreto Cura Italia alle assemblee tenute entro il 30 aprile 2024) e con l'art. 11, comma 2, della Legge Capitali (che ha differito il termine di applicabilità delle norme sullo svolgimento delle assemblee disposte dall'art. 106 del Decreto Cura Italia alle assemblee tenute entro il 31 dicembre 2024).

Come emerge anche dai più recenti Rapporti sulla *corporate governance* delle società quotate italiane pubblicati dalla Consob, la modalità di partecipazione e voto in assemblea esclusivamente tramite il rappresentante designato è divenuta negli ultimi anni la modalità privilegiata di tenuta delle assemblee societarie: la Consob ha infatti rilevato come nel corso del 2022, l'83% delle assemblee si è svolto senza la partecipazione fisica dei soci e tramite



A handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page, below the official stamp.

l'esclusivo conferimento di deleghe a un rappresentante designato (il dato si attesta addirittura al 93% delle assemblee tenutesi fino al 31 luglio), mentre nel 2021 e nell'anno precedente la quasi totalità delle assemblee (95% dei casi) si è svolta senza la partecipazione fisica degli azionisti, i quali hanno trasmesso la delega di voto al rappresentante designato.

Preso atto del successo riscontrato da tale istituto nella prassi e dell'evoluzione, da tempo in corso, del modello decisionale dei soci nelle società quotate, il legislatore con l'art. 11 della Legge Capitali ha introdotto il nuovo art. 135-*undecies.1* del TUF il cui primo comma, applicabile alle società con azioni quotate e alle società con azioni ammesse alla negoziazione su un sistema multilaterale di negoziazione, dispone che *“Lo statuto può prevedere che l'intervento in assemblea e l'esercizio del diritto di voto avvengano esclusivamente tramite il rappresentante designato dalla società ai sensi dell'articolo 135-undecies. Al rappresentante designato possono essere conferite anche deleghe o sub-deleghe ai sensi dell'articolo 135-novies, in deroga all'articolo 135-undecies, comma 4”*.

Il nuovo art. 135-*undecies.1* del TUF definisce poi la disciplina applicabile per i casi di intervento e voto in assemblea esclusivamente tramite il rappresentante designato, chiarendo che in tali casi:

- (i) non è consentita la presentazione di proposte di deliberazione in assemblea (comma 2);
- (ii) fermo restando quanto previsto in tema di integrazione dell'ordine del giorno dall'art. 126-*bis*, comma 1, primo periodo, del TUF, coloro che hanno diritto al voto possono presentare individualmente proposte di delibera sulle materie all'ordine del giorno, ovvero proposte la cui presentazione è altrimenti consentita dalla legge, entro il quindicesimo giorno precedente la data della prima o unica convocazione dell'assemblea, precisando che tali proposte di delibera sono messe a disposizione del pubblico sul sito *internet* della società entro i due giorni successivi alla scadenza del termine e che la legittimazione alla presentazione individuale di proposte di delibera è subordinata alla ricezione da parte della società della comunicazione prevista dall'articolo 83-*sexies* del TUF (ovvero della comunicazione che attesta la legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto, effettuata dall'intermediario, in conformità alle proprie scritture contabili, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto) (comma 2);
- (iii) il diritto di porre domande di cui all'art. 127-*ter* del TUF è esercitato unicamente prima dell'assemblea e la società fornisce almeno tre giorni prima dell'assemblea le risposte alle domande pervenute (comma 3).

Anche alla luce delle recenti esperienze assembleari, si propone pertanto l'inserimento della predetta facoltà statutaria introdotta dalla recente Legge Capitali modificando l'art. 11 dello Statuto sociale e attribuendo al Consiglio di Amministrazione della Società la facoltà di prevedere che l'intervento in Assemblea e l'esercizio del diritto di voto avvenga

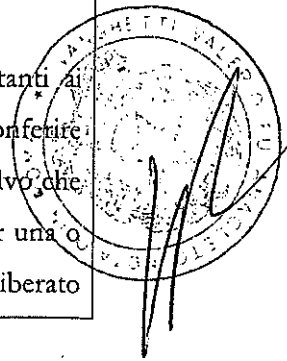
esclusivamente per il tramite del rappresentante designato dalla Società ai sensi dell'art. 135-*undecies* del TUF.

Si precisa che l'introduzione della predetta facoltà statutaria prevista dall'art. 135-*undecies.1* del TUF non comporterebbe l'obbligo per la Società di avvalersi, da ora in avanti, del rappresentante designato ai sensi dell'art. 135-*undecies* del TUF, bensì consentirebbe al Consiglio di Amministrazione della Società di decidere, di volta in volta per ciascuna Assemblea, le modalità di intervento e di esercizio del diritto di voto dei Soci in Assemblea, con facoltà di avvalersi, anche in via esclusiva, del rappresentante designato dalla Società ai sensi dell'articolo 135-*undecies* del TUF.

2.2 Esposizione a confronto dell'articolo dello Statuto di cui si propone la modifica.

L'illustrazione dettagliata delle proposte di modifica è contenuta nella tabella sotto riportata, nella quale viene messo a confronto il testo vigente e il nuovo testo proposto dell'art. 11 dello Statuto sociale, con evidenziazione delle modifiche conseguenti all'approvazione della proposta.

Statuto sociale vigente Art. 11 – Intervento e rappresentanza in Assemblea	Statuto sociale proposto Art. 11 – Intervento e rappresentanza in Assemblea
<p>Possono intervenire all'Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto e per i quali sia pervenuta alla Società, in osservanza della normativa di volta in volta vigente, la relativa comunicazione dell'intermediario autorizzato ai sensi di legge.</p> <p>Per la rappresentanza in Assemblea valgono le norme - anche regolamentari - di volta in volta vigenti.</p> <p>La delega potrà essere notificata alla Società mediante posta elettronica certificata in osservanza delle applicabili disposizioni di volta in volta vigenti.</p> <p>La Società non designa rappresentanti ai quali i soggetti legittimati possano conferire una delega con istruzioni di voto, salvo che il Consiglio di Amministrazione, per una o più determinate assemblee, abbia deliberato</p>	<p>Possono intervenire all'Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto e per i quali sia pervenuta alla Società, in osservanza della normativa di volta in volta vigente, la relativa comunicazione dell'intermediario autorizzato ai sensi di legge.</p> <p>Per la rappresentanza in Assemblea valgono le norme - anche regolamentari - di volta in volta vigenti.</p> <p>La delega potrà essere notificata alla Società mediante posta elettronica certificata in osservanza delle applicabili disposizioni di volta in volta vigenti.</p> <p>La Società non designa rappresentanti ai quali i soggetti legittimati possano conferire una delega con istruzioni di voto, salvo che il Consiglio di Amministrazione, per una o più determinate assemblee, abbia deliberato</p>



A handwritten signature is located at the bottom right of the page, below the circular stamp.

<p>tale designazione dandone notizia nell'avviso di convocazione della relativa assemblea.</p> <p>Se indicato nell'avviso di convocazione, coloro che hanno diritto al voto possono intervenire all'Assemblea mediante mezzi di telecomunicazione ed esercitare il diritto di voto in via elettronica secondo le modalità previste nell'avviso stesso e/o nel regolamento assembleare, laddove esistente.</p> <p>Nei limiti consentiti dalla normativa, anche eccezionale, <i>pro tempore</i> vigente, se indicato nell'avviso di convocazione, l'Assemblea potrà svolgersi anche esclusivamente mediante mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, senza indicazione di un luogo fisico di convocazione.</p>	<p>tale designazione dandone notizia nell'avviso di convocazione della relativa assemblea.</p> <p>Il Consiglio di Amministrazione può altresì prevedere nell'avviso di convocazione di una o più determinate Assemblee che l'intervento in Assemblea e l'esercizio del diritto di voto avvengano esclusivamente tramite il rappresentante designato dalla Società nel rispetto della normativa – anche regolamentare – di volta in volta vigente.</p> <p>Se indicato nell'avviso di convocazione, coloro che hanno diritto al voto possono intervenire all'Assemblea mediante mezzi di telecomunicazione ed esercitare il diritto di voto in via elettronica secondo le modalità previste nell'avviso stesso e/o nel regolamento assembleare, laddove esistente.</p> <p>Nei limiti consentiti dalla normativa, anche eccezionale, <i>pro tempore</i> vigente, se indicato nell'avviso di convocazione, l'Assemblea potrà svolgersi anche esclusivamente mediante mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, senza indicazione di un luogo fisico di convocazione.</p>
---	---

2.3 Valutazione sulla ricorrenza del diritto di recesso.

Si precisa che la modifica statutaria proposta non rientra in alcuna delle fattispecie di recesso ai sensi dello Statuto sociale e delle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

2.4 *Iter* decisionale seguito nella formulazione della proposta di modifica statutaria.

La proposta di modifica statutarie di cui alla presente Relazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 12 marzo 2024. La decisione è stata assunta direttamente dal Consiglio di Amministrazione, trattandosi di materie estranee alle competenze del Comitato Indipendenti.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

*“L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti,
preso atto di quanto illustrato nella Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione e della proposta
ivi formulata*

DELIBERA

1) di modificare l'articolo 11 dello Statuto che assumerà, pertanto, la seguente formulazione:

Articolo 11

“Possono intervenire all'Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto e per i quali sia pervenuta alla Società, in osservanza della normativa di volta in volta vigente, la relativa comunicazione dell'intermediario autorizzato ai sensi di legge.

Per la rappresentanza in Assemblea valgono le norme - anche regolamentari - di volta in volta vigenti.

La delega potrà essere notificata alla Società mediante posta elettronica certificata in osservanza delle applicabili disposizioni di volta in volta vigenti.

La Società non designa rappresentanti ai quali i soggetti legittimati possano conferire una delega con istruzioni di voto, salvo che il Consiglio di Amministrazione, per una o più determinate assemblee, abbia deliberato tale designazione dandone notizia nell'avviso di convocazione della relativa assemblea.

Il Consiglio di Amministrazione può altresì prevedere nell'avviso di convocazione di una o più determinate Assemblee che l'intervento in Assemblea e l'esercizio del diritto di voto avvengano esclusivamente tramite il rappresentante designato dalla Società nel rispetto della normativa - anche regolamentare - di volta in volta vigente.

Se indicato nell'avviso di convocazione, coloro che hanno diritto al voto possono intervenire all'Assemblea mediante mezzi di telecomunicazione ed esercitare il diritto di voto in via elettronica secondo le modalità previste nell'avviso stesso e/o nel regolamento assembleare, laddove esistente.

Nei limiti consentiti dalla normativa, anche eccezionale, pro tempore vigente, se indicato nell'avviso di convocazione, l'Assemblea potrà svolgersi anche esclusivamente mediante mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, senza indicazione di un luogo fisico di convocazione.”;

2) di conferire mandato al Consiglio di Amministrazione, e per esso al Presidente e all'Amministratore Delegato, affinché gli stessi, disgiuntamente, anche a mezzo di procuratori speciali, con ogni più ampio potere,

nessuno escluso o eccettuato, procedano a depositare il testo dello Statuto sociale aggiornato e ad eseguire tutti gli adempimenti e le formalità connessi all'esecuzione della presente delibera.".

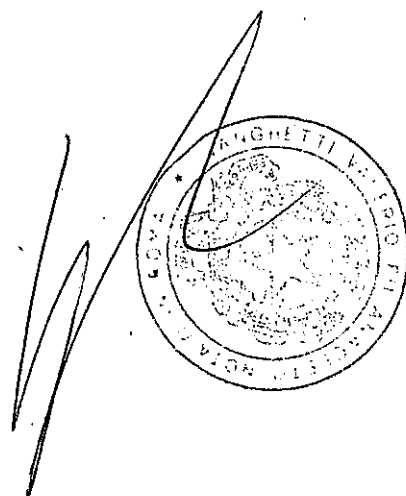
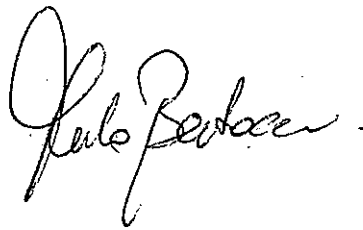
§ § §

Roma, 12 marzo 2024

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Milko Bertaccini



B
3488**NEXT RE SIIQ S.P.A.**

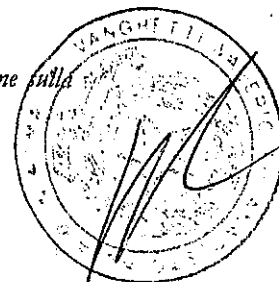
SOCIETÀ SOGGETTA AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI CPI PROPERTY GROUP S.A.
SEDE LEGALE IN VIA ZARA N. 28 – 00198 ROMA – CAPITALE SOCIALE EURO 63.264.527,93 I.V.
CF/P.IVA/REGISTRO IMPRESE N. 00388570426 – R.E.A. N. 1479336

**RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI NEXT RE SIIQ S.P.A. AI SENSI
DELL'ART. 125-TER DEL D. LGS. 24 FEBBRAIO 1998 N. 58
SUL TERZO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO DELLA PARTE ORDINARIA
DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI AZIONISTI
CONVOCATA PER IL 23 APRILE 2024 IN PRIMA CONVOCAZIONE**

Signori Azionisti,
in osservanza dell'art. 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (c.d. "TUF"), come successivamente integrato e modificato, nonché dell'art. 84-ter del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 11971/99 (c.d. "Regolamento Emittenti"), come successivamente modificato e integrato, il Consiglio di Amministrazione di Next Re SIIQ S.p.A. (di seguito anche la "Società" o l'"Emittente" o "Next Re") mette a Vostra disposizione la presente relazione illustrativa sul terzo punto posto all'ordine del giorno della parte ordinaria dell'Assemblea dei Soci convocata, in sede ordinaria e straordinaria, presso la sede legale della Società in Roma, Via Zara n. 28, in prima convocazione per il giorno **23 aprile 2024 alle ore 16:00** ed, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 24 aprile 2024, stessi luogo ed ora, per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO**PARTE ORDINARIA**

1. *Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
 - 1.1 *approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione;*
 - 1.2 *destinazione del risultato d'esercizio.*
2. *Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58:*
 - 2.1 *approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti;*



- 2.2 voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.*
3. *Nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2024-2026; determinazione del compenso; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
- 3.1 nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente;*
- 3.2 determinazione dei compensi del Collegio Sindacale.*
4. *Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 16 maggio 2023 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

PARTE STRAORDINARIA

1. *Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 500.000.000, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, ai sensi degli articoli 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
2. *Modifica dell'art. 11 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

§ § §

3. *Nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2024-2026; determinazione del compenso; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
- 3.1 nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente;*
- 3.2 determinazione dei compensi del Collegio Sindacale.*

Signori Azionisti,

il mandato dell'attuale Collegio Sindacale scadrà con la prossima Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2023; il Vostro Consiglio di Amministrazione ha pertanto convocato l'Assemblea degli Azionisti anche al fine di procedere alla nomina dei nuovi membri del Collegio Sindacale.

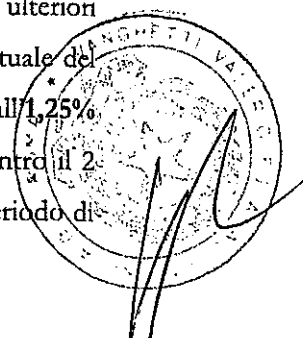
Si rammenta che, ai sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale, il Collegio Sindacale è costituito da tre Sindaci effettivi e due Sindaci supplenti, che durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili.

La nomina del nuovo Collegio Sindacale verrà effettuata, ai sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale, sulla base di liste presentate dagli Azionisti, nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo. Ciascuna lista si compone di due sezioni: una per i candidati alla carica di Sindaco effettivo, l'altra per i candidati alla carica di Sindaco supplente. Ai sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale ed in conformità con la normativa vigente, hanno diritto a presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti il 2,5% del capitale con diritto di voto nell'Assemblea Ordinaria, con onere di comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita documentazione rilasciata da un intermediario abilitato in osservanza della normativa vigente, avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a loro favore nel giorno in cui le liste sono depositate presso la Società; ove non disponibile al momento del deposito della lista, tale documentazione dovrà pervenire alla Società almeno ventuno giorni prima della data fissata per l'Assemblea in prima convocazione.

Le liste di candidati dovranno essere depositate presso la sede legale della Società entro il **29 marzo 2024**, corrispondente al venticinquesimo giorno precedente la data dell'Assemblea in prima convocazione.

Ai sensi degli artt. 147-ter e 148 del TUF e 144-sexies del Regolamento Emittenti, il deposito delle liste per il rinnovo del Collegio Sindacale potrà essere effettuato anche tramite un indirizzo di posta elettronica certificata, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata nextresiiq@legalmail.it.

Qualora entro il termine del **29 marzo 2024** sia stata presentata una sola lista, ovvero soltanto liste presentate da Soci che risultino collegati tra loro ai sensi della normativa – anche regolamentare – vigente, in applicazione dell'art. 144-sexies, comma 5, del Regolamento Consob n. 11971/99 e dell'art. 22 dello statuto sociale potranno essere presentate ulteriori liste sino alle ore 17:00 del 2 aprile 2024. Si rammenta che, in tal caso, la percentuale del capitale sociale necessaria per la presentazione della lista è ridotta alla metà, ossia all'**1,25%** del capitale con diritto di voto nell'Assemblea Ordinaria. La Società procederà entro il 2 aprile 2024 alla pubblicazione delle ulteriori liste presentate durante l'eventuale periodo di riapertura dei termini.



A handwritten signature is located at the bottom right of the page, below the circular stamp.

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale: (i) ogni Azionista, nonché gli Azionisti appartenenti ad un medesimo gruppo, non possono presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista né possono votare liste diverse; (ii) ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità; (iii) non possono essere inseriti nelle liste candidati che ricoprono già incarichi di Sindaco in altre cinque società quotate, con esclusione delle società controllanti e controllate della Società, o che non siano in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente.

Si ricorda che, ai sensi e per gli effetti di cui al D.M. n. 162 del 30 marzo 2000, l'art. 22 dello Statuto sociale precisa che per materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli della Società si intendono le materie (giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche) ed i settori di attività connessi o inerenti all'attività esercitata dalla Società e di cui all'oggetto sociale.

Si rammenta, inoltre, che l'art. 22 dello Statuto sociale prevede che ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Collegio Sindacale sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente. Si rammenta al riguardo che, in attuazione della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, l'art. 148, comma 1-bis, del TUF, per sei mandati consecutivi a partire dal primo rinnovo del Collegio Sindacale successivo al 1° gennaio 2020, riserva al genere meno rappresentato una quota pari ad almeno due quinti dei membri effettivi del Collegio Sindacale; qualora dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero di componenti del Collegio Sindacale appartenenti al genere meno rappresentato, tale numero – essendo il Collegio Sindacale un organo costituito da tre componenti – è arrotondato per difetto all'unità inferiore.

Trattandosi del secondo mandato del Collegio Sindacale successivo al 1° gennaio 2020, e tenuto conto della necessità di rispettare l'equilibrio tra i generi anche in caso di sostituzione dei Sindaci in corso di mandato, ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Collegio Sindacale appartengano al genere meno rappresentato almeno un Sindaco effettivo e un Sindaco supplente che possa sostituirlo.

Unitamente a ciascuna lista, entro i termini sopra indicati, deve essere depositata la documentazione richiesta dalla normativa, anche regolamentare, vigente e dall'art. 22 dello statuto sociale, ivi incluse: (i) le informazioni relative all'identità dei Soci che hanno

presentato la lista, con l'indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta; (ii) la dichiarazione dei Soci presentatori dell'eventuale lista di minoranza attestante l'assenza di rapporti di collegamento ai sensi di legge e di regolamento; (iii) il *curriculum vitae* di ciascun candidato contenente una esauriente descrizione delle caratteristiche personali e professionali del medesimo; (iv) le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti normativamente e statutariamente prescritti per la carica di Sindaco, indicando l'eventuale idoneità a qualificarsi come indipendente anche ai sensi dell'art. 2 del Codice di *Corporate Governance*.

Ai sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale, la lista per la quale non vengono osservate le disposizioni di cui sopra sarà considerata come non presentata.

Si richiama altresì la Comunicazione Consob n. DEM/9017893 del 26 febbraio 2009, con la quale l'Autorità di Vigilanza ha raccomandato ai Soci che presentino una "lista di minoranza" dichiarando l'assenza di rapporti di collegamento di cui all'art. 144-*quinquies* del Regolamento Emittenti di attestare nella predetta dichiarazione anche l'assenza delle relazioni significative indicate nella stessa Comunicazione con gli Azionisti che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, ovvero in caso contrario di indicare le relazioni significative esistenti e le motivazioni per le quali non sono state considerate determinanti per l'esistenza dei rapporti di collegamento di cui all'art. 148, comma 2 del TUF e all'art. 144-*quinquies* del Regolamento Emittenti.

Tenuto conto che, ai sensi dell'art. 2400, ultimo comma, del codice civile, al momento della nomina e prima dell'accettazione dell'incarico devono essere resi noti all'Assemblea gli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dai Sindaci presso altre società, si invita a fornire tali informazioni nell'ambito dei *curricula* depositati presso la sede legale, assicurandone l'aggiornamento sino al giorno della nomina assembleare.

Si raccomanda agli Azionisti che intendano presentare una lista di predisporre e depositare, unitamente alla lista, una proposta di deliberazione assembleare sul terzo punto all'ordine del giorno della parte ordinaria (anche in ordine al compenso da attribuire ai Sindaci).

Per l'elezione del Collegio Sindacale si procede come segue:

- dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, due membri effettivi ed uno supplente;

- dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, il restante membro effettivo, che assume altresì la carica di Presidente del Collegio Sindacale, e l'altro membro supplente.

Nel caso in cui nessuna lista abbia ottenuto un numero di voti maggiore rispetto alle altre, ovvero nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procederà immediatamente ad effettuare una nuova votazione di ballottaggio tra le liste che hanno ottenuto lo stesso numero di voti.

Qualora al termine delle votazioni la composizione del Collegio Sindacale non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, si procederà a sostituire il secondo Sindaco effettivo e/o il Sindaco supplente tratti dalla lista risultata prima per numero di voti con il successivo candidato alla medesima carica indicato nella stessa lista appartenente al genere meno rappresentato. Qualora infine detta procedura non consenta il rispetto della normativa di volta in volta vigente in materia di composizione del Collegio Sindacale, l'Assemblea provvederà alle necessarie sostituzioni con delibera adottata con la maggioranza di legge.

In osservanza della legge e dello statuto sociale, l'Assemblea che nomina i Sindaci ed il Presidente del Collegio Sindacale dovrà determinare il compenso loro spettante.

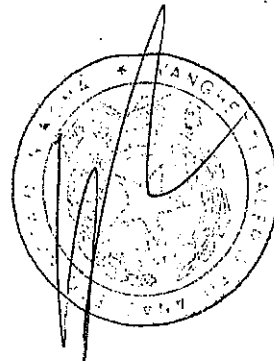
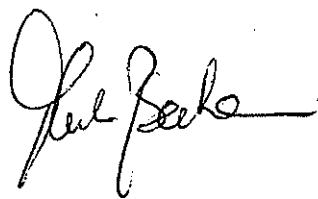
Si precisa, infine, che i Sindaci effettivi e supplenti che saranno nominati dall'Assemblea resteranno in carica per tre esercizi e scadranno alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

Roma, 12 marzo 2024

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Mirko Bertaccini



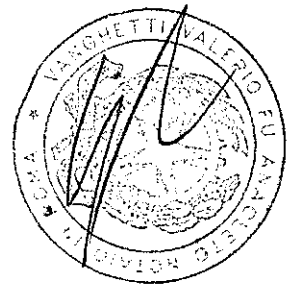
C
9488



NEXT Re

Relazione
Finanziaria
Annuale

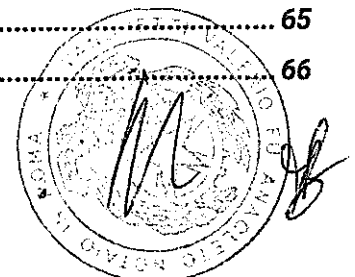
2023





Sommario

1. PROFILO SOCIETARIO	3
Informazioni e struttura societaria	3
Struttura del Gruppo	3
Cariche sociali	4
Assetto Azionario al 31 dicembre 2023	5
2. RELAZIONE SULLA GESTIONE	6
Principali dati economici e patrimoniali consolidati.....	6
Eventi di Rilievo dell'esercizio	8
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	13
Andamento del titolo	14
Il contesto economico e il mercato immobiliare	16
Il portafoglio immobiliare.....	18
Analisi andamento patrimoniale	28
Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ	33
La gestione dei rischi	36
Corporate Governance	41
Relazione sulla remunerazione	44
Modello organizzativo & Codice Etico	44
Partecipazioni detenute da amministratori e membri del collegio sindacale.....	44
Altre informazioni sulla gestione.....	44
Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19	47
Evoluzione prevedibile della gestione.....	47
Next RE SIIQ S.p.A. – Dati significativi	48
Raccordo tra il Patrimonio netto e il Risultato netto della Capogruppo e il Patrimonio netto e il Risultato netto consolidati	52
Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio	53
Indicatori di Performance EPRA.....	54
3. BILANCIO CONSOLIDATO DEL GRUPPO NEXT RE SIIQ S.P.A.	63
Prospetti contabili consolidati	63
Prospetto della Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata.....	64
Prospetto consolidato dell'Utile/Perdita d'esercizio	65
Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo	66





NEXT Re

<i>Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto consolidato</i>	67
<i>Rendiconto finanziario consolidato</i>	68
<i>Note esplicative</i>	70
<i>Attestazione del Bilancio Consolidato.....</i>	106
<i>Allegati.....</i>	107
<i>Relazione della società di revisione.....</i>	109
4. BILANCIO D'ESERCIZIO DI NEXT RE SIIQ S.P.A.....	115
<i>Prospetti contabili di NEXT RE.....</i>	115
<i>Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria.....</i>	116
<i>Prospetto Utile/Perdita d'esercizio.....</i>	117
<i>Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo</i>	118
<i>Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto</i>	119
<i>Rendiconto finanziario</i>	120
<i>Note esplicative</i>	121
<i>Attestazione del Bilancio d'Esercizio</i>	170
<i>Allegati.....</i>	171
<i>Relazione della società di revisione</i>	173
<i>Relazione del Collegio Sindacale.....</i>	179
<i>Valutazioni degli esperti indipendenti</i>	199

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.

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.



Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione

La composizione del Consiglio di Amministrazione - nominato dall'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ed integrato dall'Assemblea dei Soci del 10 novembre 2021 - risultava la seguente fino alla data del 16 maggio 2023:

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

A seguito dell'Assemblea dei Soci del 16 maggio 2023, la composizione del Consiglio di Amministrazione è stata rideterminata come segue:

Mirko Bertaccini	Presidente
Giovanni Naccarato	Amministratore Delegato
Giuseppe Colombo	Vicepresidente
Luca Matrigiani	Consigliere Indipendente
Camilla Giugni	Consigliere Indipendente
Eleonora Linda Lecchi	Consigliere Indipendente
Maria Spilabotte	Consigliere Indipendente

Collegio Sindacale

Alla data di approvazione della presente Relazione, e fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, 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 2023

Azionista	Percentuale % sul capitale
CPI Property Group S.A.	79,79%
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	12,29%
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 2023 confrontati con il 31 dicembre 2022.

PERFORMANCE		31/12/2023	31/12/2022
Ricavi da locazione	<i>Euro/milioni</i>	6,4	5,8
Net operating income (NOI)	<i>Euro/milioni</i>	5,1	4,3
Fund from operation (FFO)	<i>Euro/milioni</i>	-2,1	-2,7
EBITDA	<i>Euro/milioni</i>	-0,64	0,03
EBIT (Risultato operativo)	<i>Euro/milioni</i>	-7,7	2,7
Utile/(Perdita) dell'esercizio consolidato	<i>Euro/milioni</i>	-9,44	0,35

ASSET		31/12/2023	31/12/2022
Totale attivo	<i>Euro/milioni</i>	140,9	157,2
Investimenti Immobiliari	<i>Euro/milioni</i>	130,1	135,9
Superficie lorda	<i>m²</i>	43.879	43.879
Occupancy	<i>%</i>	100%	98%
WALT	<i>anni</i>	4	3,8
Asset in portafoglio	<i>No.</i>	6	6

INDEBITAMENTO		31/12/2023	31/12/2022
Patrimonio netto consolidato	<i>Euro/milioni</i>	76,5	85,9
EPRA NRV	<i>Euro/milioni</i>	76,5	85,9
Totale indebitamento finanziario	<i>Euro/milioni</i>	57,08	53,17
Net loan to value (NET LTV)	<i>%</i>	44%	39%
EPRA LTV	<i>%</i>	44%	40%
Loan to value (LTV) del portafoglio	<i>%</i>	42%	44%

Si riportano di seguito i principali risultati dell'esercizio 2023:

- il **Risultato netto consolidato** per l'esercizio 2023 evidenzia una perdita pari a -9,44 milioni di Euro rispetto all'utile pari a 0,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- l'**EBITDA** per l'esercizio 2023 è negativo e pari a -0,64 migliaia di Euro rispetto ai 0,03 milioni di Euro dell'esercizio 2022;
- il **Patrimonio Netto** è pari a 76,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2023 rispetto a 85,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- il **Totale indebitamento finanziario** è pari a 57,08 milioni di Euro al 31 dicembre 2023 rispetto a 53,17 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- il **Net Loan to Value** è pari al 44% al 31 dicembre 2023 rispetto al 39% al 31 dicembre 2022.

L'**Utile/(Perdita) consolidato** dell'esercizio è pari a -9,44 milioni di Euro e riflette la variazione del *fair value* degli asset in portafoglio negativa per complessivi -7 milioni di Euro derivante dall'adeguamento dei valori degli asset come stimati dall'esperto indipendente. Il risultato negativo riflette altresì l'impatto della svalutazione di attività per imposte anticipate pari a 0,2 milioni di Euro.

L'**EBITDA consolidato** che rappresenta il margine prima del risultato della gestione finanziaria, degli adeguamenti e rettifiche delle attività e delle imposte, è pari a -0,64 milioni di Euro e recepisce, oltre al margine dei Ricavi netti da locazione pari a 5,1 milioni di Euro (Euro 4,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2022), anche Costi del personale pari a 2,7 milioni di Euro e Costi generali pari a 2,9 milioni di Euro. I costi del personale e i Costi generali recepiscono gli effetti economici, pari a circa 2,2 milioni di Euro, degli accordi transattivi con il precedente *top management* deliberati dal Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2023 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 anticipata dalle cariche del Presidente e dell'Amministratore Delegato.

Il **Totale indebitamento finanziario** subisce un incremento pari a 3,9 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2022. La variazione è principalmente attribuibile: i) alla riduzione dei debiti finanziari a seguito dei rimborsi anticipati di finanziamenti bancari e di *leasing* immobiliari per complessivi 6,3 milioni di Euro che ha comportato una corrispondente diminuzione della liquidità, ii) all'incremento, per la rilevazione degli interessi maturati nell'anno per 1,3 milioni di Euro, dei debiti finanziari relativi ai *Credit facility agreement* erogati da CPI Property Group S.A. per i quali la Società ha facoltà di ripagamento alla scadenza nel 2026 e iii) alle uscite finanziarie connesse ai sopra richiamati accordi transattivi.

Il **Net Loan to Value** è al 44% e si incrementa a fronte degli effetti sopra indicati in relazione al **Totale indebitamento finanziario**. Il valore degli **Investimenti immobiliari** si decrementa di circa il 4% rispetto al 31 dicembre 2022 a seguito della rilevazione degli adeguamenti al *fair value* degli immobili oggetto di valutazione da parte dell'esperto indipendente.

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 2023. 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 2023.

In data **1° gennaio 2023**, la Società ha reso noto che è venuto a scadenza il termine per l'avveramento delle condizioni sospensive previste dall'accordo quadro (il "**Framework Agreement**") sottoscritto in data 5 agosto 2021 con l'azionista di controllo CPI PG, DeA Capital S.p.A., De Agostini S.p.A. e DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., modificato in data 5 luglio 2022 con il "Deed of Reinstatement and Amendment to the Framework Agreement" (il "**Deed of Reinstatement**"), che ha perso efficacia in data 31 dicembre 2022.

Pertanto, la Società ha comunicato che: (i) non si sono realizzati entro le tempistiche auspiccate i presupposti per l'esecuzione parziale, fino ad un importo di Euro 1 miliardo, dell'aumento di capitale a valere sulla delega conferita in data 26 aprile 2021 dall'Assemblea straordinaria dei Soci di NEXT RE al Consiglio di Amministrazione della Società, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile; (ii) le pattuizioni parasociali contenute nel Framework Agreement, come modificato dal Deed of Reinstatement, hanno perduto efficacia in data 31 dicembre 2022 per decorso naturale del termine.

In data **6 febbraio 2023**, la Società ha reso noto di aver approvato i dati preconsuntivi al 31 dicembre 2022, riportando quali principali risultati preliminari dell'esercizio 2022 i seguenti:

- il **Risultato netto preliminare** per l'esercizio 2022 ha evidenziato 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 risultato positivo e stimato in misura pari a 1 migliaio di Euro rispetto ai -1,7 milioni di Euro dell'esercizio 2021;
- il **Patrimonio Netto preliminare** è stato stimato in misura 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 stato stimato in misura 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 stato stimato in misura pari al 39% al 31 dicembre 2022 rispetto al 44% al 31 dicembre 2021.



In pari data, il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato il Piano Industriale 2023-2026, prevedendo i seguenti tre obiettivi strategici (il "Piano Industriale"):

- 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 **21 marzo 2023**, la Società ha reso noto di aver approvato la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2022, redatta secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS), riportando quali principali risultati dell'esercizio 2022, che non si sono discostati significativamente dai dati preliminari già comunicati al mercato in data 6 febbraio 2023, i seguenti:

- l'**Utile/(Perdita) consolidato dell'esercizio** ha evidenziato 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 consolidato** è risultato positivo pari a 30 migliaia di Euro rispetto ai -1,7 milioni di Euro dell'esercizio 2021;
- il **Patrimonio Netto consolidato** è risultato 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 consolidato** è risultato pari a 53,17 milioni di Euro al 31 dicembre 2022 rispetto a 61,03 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- L'**Utile/(Perdita) dell'esercizio** ha evidenziato un utile pari a 0,35 milioni di Euro rispetto all'utile pari a 0,43 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- il **Patrimonio Netto** è risultato pari a 85,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2022 rispetto a 85,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- il **Net Loan to Value** è risultato pari al 39% al 31 dicembre 2022 rispetto al 44% al 31 dicembre 2021.

In pari data, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto delle valutazioni espresse dall'azionista di controllo CPI PG, il quale, nell'ambito del ribilanciamento economico-finanziario previsto dal Piano Industriale, che riguarda il mantenimento di un equilibrio gestionale, assumendo solo una moderata - ed eventuale - crescita del portafoglio, ha proposto un diverso bilanciamento dei costi dell'attuale struttura di governance e manageriale finalizzato, tra l'altro, ad un'ulteriore e sensibile razionalizzazione dei medesimi. In tale contesto, a fronte della disponibilità manifestata dal Presidente del CdA, Giancarlo Cremonesi, dall'Amministratore Delegato (nonché Direttore Generale) Stefano Cervone e dal *Chief Investment Officer* Claudio Carsera - tutti parti correlate della Società ai sensi dell'art. 2.1, lett. (a) della "Procedura sulle Operazioni con Parti Correlate di NEXT RE SIIQ S.P.A." - ad agevolare il predetto percorso, il Consiglio di Amministrazione ha approvato gli accordi transattivi aventi a oggetto i termini e le condizioni (i) della risoluzione consensuale anticipata dei rapporti di lavoro dirigenziale del Direttore Generale e del *Chief Investment Officer* con efficacia dal 30 aprile 2023 nonché (ii) della cessazione dalle cariche del Presidente e dell'Amministratore Delegato con efficacia a decorrere dalla conclusione dei lavori dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2022 (gli "Accordi Transattivi").

In pari data, a seguire, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto altresì delle contestuali dimissioni dei Consiglieri Giuseppe Colombo, Luca Nicodemi (Amministratore indipendente e Presidente del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione), Giovanni Naccarato (Amministratore esecutivo e CFO della

Società) e Camilla Giugni (Amministratore indipendente e componente del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione) dalle rispettive cariche (dimissioni efficaci dalla conclusione dei lavori dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2022), ritenute opportune, anche tenuto conto del piano di razionalizzazione dei costi aziendali in corso di attuazione, al fine di rimettere all'Assemblea dei Soci ogni determinazione in merito alla nuova composizione del Consiglio di Amministrazione.

Pertanto, a seguito delle dimissioni della maggioranza degli amministratori in carica, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale, il Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ed integrato dall'Assemblea del 10 novembre 2021, ha preso atto della propria decadenza, rimanendo in carica fino dalla data di ricostituzione del nuovo Consiglio di Amministrazione da parte dell'Assemblea dei Soci di approvazione del bilancio 2022. E' stato quindi modificato il calendario degli eventi societari, che prevedeva quale data per l'Assemblea dei Soci di approvazione del bilancio 2022 il 27 aprile 2023.

In data **27 marzo 2023** la Società ha deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in prima convocazione per il giorno 16 maggio 2023 alle ore 16:00 ed, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 17 maggio 2023, stessi luogo ed ora, per deliberare in merito a: (i) l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022; (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) la nomina del Consiglio di Amministrazione e del Presidente, previa determinazione del numero dei Consiglieri, della durata della carica e del compenso; (iv) il rinnovo dell'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile nonché dell'art. 132 del TUF, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 26 aprile 2022 per quanto non utilizzato.

In data **21 aprile 2023** la Società ha reso noto di aver messo a disposizione del pubblico presso la sede legale, sul sito internet della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info le liste regolarmente presentate – unitamente alla documentazione richiesta dalla normativa e dall'articolo 16 dello Statuto sociale – per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione rispettivamente: (i) dall'Azionista di maggioranza CPI Property Group S.A. e (ii) dall'Azionista di minoranza Associazione Cassa di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali.

In data **27 aprile 2023** la Società ha approvato le Informazioni finanziarie aggiuntive al 31 marzo 2023, riportando quali principali risultati consolidati del primo trimestre 2023 i seguenti:

- **l'Utile/(Perdita) di Gruppo** ha evidenziato una perdita pari a -2,9 milioni di Euro al 31 marzo 2023 (-0,6 milioni di Euro al 31 marzo 2022);
- **l'EBITDA consolidato** è risultato negativo per -2,5 milioni di Euro al 31 marzo 2023 (-0,2 milioni di Euro al 31 marzo 2022);
- **il Patrimonio Netto consolidato** è risultato pari a 83 milioni di Euro al 31 marzo 2023 rispetto a 85,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- **il Totale Indebitamento finanziario consolidato** è risultato pari a 58,5 milioni di Euro al 31 marzo 2023 rispetto a 53,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- **il Net Loan to Value** al 31 marzo 2023 è risultato pari al 43% rispetto al 39% al 31 dicembre 2022.

In data **16 maggio 2023**, l'Assemblea degli Azionisti della Società ha assunto le seguenti deliberazioni:

- approvato all'unanimità il Bilancio d'esercizio 2022, nella versione predisposta dal Consiglio di Amministrazione e pubblicata in data 20 aprile 2023 sul sito internet della Società nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info;
- 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 ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. 58/1998;
- nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione, determinando in sette il numero dei componenti e fissando la durata del Consiglio di Amministrazione in tre esercizi, e dunque fino alla data



dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025, nelle persone di:

- 1) Mirko Bertaccini, in qualità di Presidente;
- 2) Giovanni Naccarato;
- 3) Giuseppe Colombo;
- 4) Camilla Giugni (*);
- 5) Maria Spilabotte (*);
- 6) Luca Matrigiani (*);
- 7) Eleonora Linda Lecchi (*).

(*) Consigliere dichiaratosi indipendente ai sensi della normativa, anche regolamentare, vigente e del Codice di Corporate Governance.

I Consiglieri sono stati tratti dalla lista presentata dall'Azionista di maggioranza CPI Property Group S.A. che ha conseguito voti favorevoli pari al 92,07% 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 a circa il 7,92% del capitale presente e votante;

- 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, previa revoca della delibera assembleare del 26 aprile 2022 che autorizzava l'acquisto e la disposizione di azioni proprie, per quanto non utilizzato.

In pari data, il Consiglio di Amministrazione della Società, riunitosi sotto la presidenza del neoletto Mirko Bertaccini, ha nominato Giovanni Naccarato Amministratore Delegato della Società, attribuito al Presidente Mirko Bertaccini, oltre alla rappresentanza legale della Società, la carica di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nominandolo altresì Datore di lavoro e ha eletto quale Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione il Consigliere Giuseppe Colombo. Il Consiglio di Amministrazione ha poi provveduto ad accertare la sussistenza dei requisiti normativi e statutari, anche sotto il profilo dell'equilibrio tra i generi, in capo ai propri componenti ai fini della regolare costituzione dell'organo amministrativo; ha valutato sussistenti, in particolare, i requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma, e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. 2, raccomandazione 7, del Codice di Corporate Governance a cui la Società aderisce, nonché dall'art. 16 del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 20249/2017 in capo ai Consiglieri Camilla Giugni, Luca Matrigiani, Maria Spilabotte e Eleonora Linda Lecchi. Il Consiglio ha altresì deliberato di costituire il Comitato Indipendenti con funzioni propositive e consultive in materia di controlli, rischi, nomine, remunerazioni, operatività con parti correlate, investimenti e disinvestimenti, composto da soli Amministratori non esecutivi ed indipendenti nelle persone di Luca Matrigiani (Presidente), Camilla Giugni ed Eleonora Linda Lecchi.

In data **13 giugno 2023**, la Società ha reso noto che il Consiglio di Amministrazione, nel contesto della riorganizzazione della *governance* aziendale, ha deliberato di nominare la dott.ssa Francesca Rossi - che ricopre altresì la carica di Responsabile della Direzione Amministrazione, Bilancio e Contabilità nonché di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari - quale nuovo *Chief Financial Officer*, con efficacia fino alla data dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2025.

In data **27 luglio 2023**, la Società ha reso noto di aver approvato i Risultati consolidati preliminari al 30 giugno 2023, come di seguito sintetizzati:

- il **Risultato netto preliminare** per il primo semestre 2023 ha evidenziato una perdita pari a -6,1 milioni di Euro rispetto all'utile pari a 0,2 milioni di Euro al 30 giugno 2022;

- l'**EBITDA preliminare** per il primo semestre 2023 è risultato negativo e stimato pari a -1,9 milioni di Euro rispetto ai -0,5 milioni di Euro del primo semestre 2022;
- il **Patrimonio Netto preliminare** è stato stimato pari a 79,8 milioni di Euro al 30 giugno 2023 rispetto a 85,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- il **Totale indebitamento finanziario preliminare** è stato stimato pari a 58,3 milioni di Euro al 30 giugno 2023 rispetto a 53,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- il **Net Loan to Value preliminare** è stato stimato pari al 44% al 30 giugno 2023 rispetto al 39% al 31 dicembre 2022.

In data **14 settembre 2023** la Società ha reso noto di aver approvato la Relazione finanziaria semestrale abbreviata al 30 giugno 2023, redatta secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS). I principali risultati del primo semestre 2023 non si sono discostati dai dati preliminari comunicati al mercato in data 27 luglio 2023, come di seguito riportato:

- l'**Utile/(Perdita) consolidato del periodo** evidenzia per il primo semestre 2023 una perdita pari a 6,1 milioni di Euro rispetto all'utile pari a 0,16 milioni di Euro al 30 giugno 2022;
- l'**EBITDA consolidato** per il primo semestre 2023 è negativo e pari a -1,9 milioni di Euro rispetto ai -0,5 milioni di Euro del primo semestre 2022;
- il **Patrimonio Netto consolidato** è pari a 79,8 milioni di Euro al 30 giugno 2023 rispetto a 85,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- il **Totale indebitamento finanziario consolidato** è pari a 58,3 milioni di Euro al 30 giugno 2023 rispetto a 53,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- il **Net Loan to Value** è pari al 44% al 30 giugno 2023 rispetto al 39% al 31 dicembre 2022.

In data **24 ottobre 2023**, la Società ha reso noto di aver approvato le Informazioni finanziarie aggiuntive al 30 settembre 2023, i cui principali risultati consolidati sono di seguito riportati:

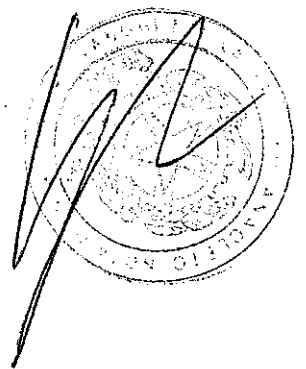
- l'**Utile/(Perdita) di Gruppo** evidenzia una perdita pari a -5,8 milioni di Euro al 30 settembre 2023 (-0,3 milioni di Euro al 30 settembre 2022);
- l'**EBITDA consolidato** è negativo per -1,3 milioni di Euro al 30 settembre 2023 (-0,7 milioni di Euro al 30 settembre 2022);
- il **Patrimonio Netto consolidato** risulta pari a 80 milioni di Euro al 30 settembre 2023 rispetto a 85,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- il **Totale indebitamento finanziario consolidato** ammonta a 57,4 milioni di Euro al 30 settembre 2023 rispetto a 53,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- il **Net Loan to Value** al 30 settembre 2023 è pari al 43% rispetto al 39% al 31 dicembre 2022.

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo nell'esercizio.



Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

In data 4 marzo 2024 il Consiglio di Amministrazione ha approvato termini e condizioni della proposta relativa alla cessione della partecipazione totalitaria detenuta da Next Re nella controllata Fidelio Engineering S.r.l., per un corrispettivo pari al valore di Patrimonio Netto della Fidelio alla data dell'atto di cessione. L'operazione si configura come operazione con parte correlata di minore rilevanza.

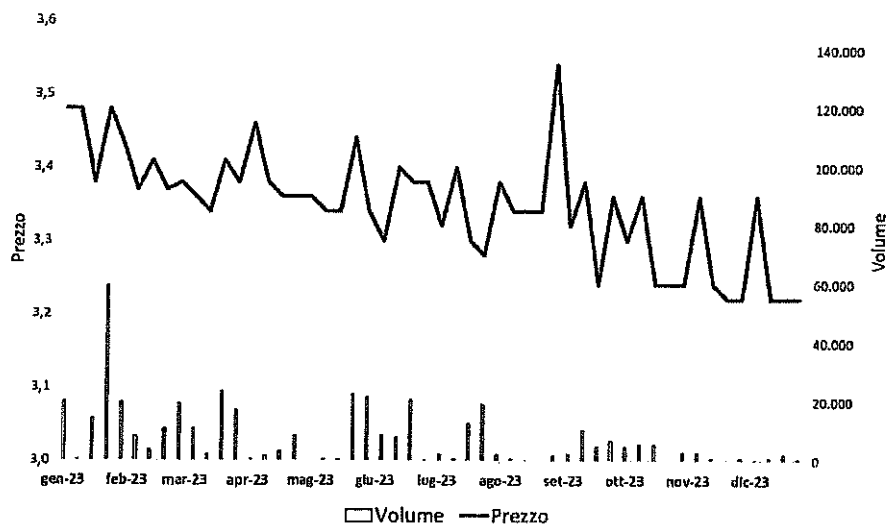


Andamento del titolo

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 2 gennaio 2023 – 29 dicembre 2023 e i volumi negoziati su Euronext Milan nel corso dell'esercizio 2023.

Grafico 1



Fonte: Bloomberg

L'andamento del prezzo del titolo NEXT RE nel corso dell'anno 2023 è stato influenzato, *inter alia*, dai seguenti elementi: (i) la pubblicazione, in data 06 febbraio 2023, dei risultati preliminari consolidati per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022; (ii) l'approvazione, in pari data, del piano industriale per il periodo 2023 – 2026; (iii) l'approvazione da parte del Consiglio d'amministrazione, in data 21 marzo 2023, del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 e la delibera in merito alla posticipazione dell'assemblea dei soci al 16 maggio 2023 chiamata ad approvare il bilancio e a rinnovare l'intero Consiglio d'Amministrazione; (iv) la pubblicazione, in data 20 aprile 2023 della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2022; (v) la pubblicazione, in data 21 aprile 2023, delle liste per la nomina del nuovo Consiglio di amministrazione; (vi) l'approvazione, in data 27 aprile 2023, delle informazioni finanziarie aggiuntive al 31 marzo 2023; (vii) l'approvazione, in data 16 maggio 2023, della relazione finanziaria annuale e la nomina, nella medesima data, del nuovo Consiglio d'amministrazione e del nuovo amministratore delegato; (viii) la nomina, in data 13 giugno 2023, del nuovo CFO; (ix) la pubblicazione, in data 28 settembre 2023, della Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2023; x) l'approvazione, in data 24 ottobre 2023, delle informazioni finanziarie aggiuntive al 30 settembre 2023.

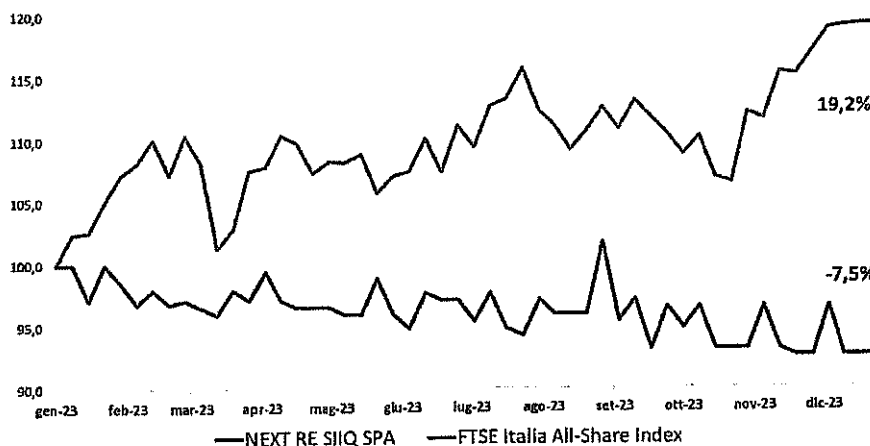
Nel corso del 2023 i volumi negoziati complessivamente su Euronext Milan sono stati pari a 400 mila azioni ordinarie quotate per un controvalore complessivo di circa Euro 1.355 mila, corrispondente a un prezzo medio ponderato per i volumi scambiati su Euronext Milan di Euro 3,4 per azione. I volumi medi settimanali sono stati pari a circa n. 7.694 azioni, con un massimo di n. 59.684 azioni scambiate nella settimana tra il 23 e il 27 gennaio del 2023.

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 2 gennaio 2023 – 29 dicembre 2023.

Grafico 2



Fonte: Bloomberg

Nel corso del 2023 il titolo NEXT RE ha registrato una riduzione (-7,5%) rispetto all'andamento positivo dell'indice FTSE Italia All-Share (19,2%).

Riportiamo di seguito i dati registrati dal titolo NEXT RE nel periodo 2 gennaio 2023 – 29 dicembre 2023 (estremi inclusi).

Tabella 1

		Data
Prezzo ufficiale massimo (Eu)	3,54	31/08/2023
Prezzo ufficiale minimo (Eu)	3,16	24/07/2023
Ultimo prezzo ufficiale (Eu)	3,22	29/12/2023
N. azioni ordinarie quotate ¹	10.974.849	31/12/2023
Capitalizzazione delle azioni ordinarie quotate ¹ (Eu)	35.339.014	31/12/2023
Percentuale flottante relativa alle azioni ordinarie quotate ^{2,3} (%)	35,56%	31/12/2023

Note: 1) N. 11.013.054 azioni ordinarie quotate al netto di n. 38.205 azioni proprie. Si ricorda che 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 ordinaria 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

In primavera l'economia mondiale ha rallentato. La crescita è rimasta solida negli Stati Uniti ma si è ridotta nettamente in Cina. A livello globale, alla contrazione del ciclo manifatturiero si sono aggiunti in estate segnali di indebolimento nei servizi; si è attenuata la ripresa del commercio internazionale. Nel terzo trimestre le riduzioni dell'offerta di petrolio hanno indotto un rialzo delle quotazioni; anche i corsi del gas naturale sono aumentati. Negli Stati Uniti e nel Regno Unito l'inflazione di fondo, pur rimanendo elevata, ha continuato a scendere e l'orientamento delle politiche monetarie è rimasto restrittivo. Sulle prospettive globali continuano a gravare le tensioni geopolitiche, accentuate dai tragici eventi in Medio Oriente.

In Italia la fase ciclica ha mostrato di recente una spiccata volatilità. Dopo il forte rialzo nel primo trimestre, il PIL si è ridotto nel secondo, rispecchiando la flessione del valore aggiunto nell'industria e il venire meno dell'espansione nei servizi, pressoché ininterrotta dalla primavera del 2021 a seguito delle progressive riaperture dopo la crisi pandemica. Nel terzo trimestre l'attività sarebbe rimasta ancora fiacca sia nella manifattura sia nel terziario. Il netto rialzo del PIL nel primo trimestre è stato in buona parte compensato dal calo registrato nel secondo, maggiore delle attese.

L'inflazione al consumo, in calo, dalla fine dello scorso anno, è lievemente salita in settembre soprattutto per effetto dei rincari dei carburanti. Quella di fondo è rimasta sostanzialmente invariata, dopo essere gradualmente scesa da aprile grazie all'allentamento delle pressioni alla produzione e all'indebolimento della domanda interna. Nelle attese delle famiglie e delle imprese la dinamica dei prezzi si attenuerà nei prossimi mesi.

Andamento del mercato immobiliare in Italia

Nel corso dei primi nove mesi del 2023 il volume investito è stato pari a circa 3 – 4 miliardi, con una riduzione di quasi il 70% rispetto allo stesso periodo del 2022. Il generale rallentamento degli investimenti è stato riscontrato in tutte le *asset class*, ed in particolare nel settore uffici, in cui si osserva un crescente atteggiamento *wait-and-see* e la conferma di una ridotta presenza di transazioni di grandi dimensioni. Le difficili condizioni del mercato del debito contribuiscono a un mercato particolarmente depresso, con un impatto sia sulle operazioni *Core*, dove gli investitori sono obbligati a procedere *full equity*, sia sulle operazioni *value-add* dove il costo del finanziamento ha un impatto spesso critico sul potenziale prezzo di acquisto delle opportunità sul mercato.

In termini di *prime yield*, l'aumento dei tassi di interesse e il clima di incertezza generale derivante dal contesto macroeconomico continua a spingere al rialzo i rendimenti netti. La stabilizzazione registrata nel secondo trimestre del 2023 vede confermato al 4% il *prime net yield* per gli uffici a Milano, mentre a Roma - per la stessa *asset class* - si registra un incremento al 4,5%. Per quanto riguarda la Logistica, il *prime net yield* che era rimasto stabile nel primo e nel secondo trimestre del 2023, si è attestato ora al 5,3% guadagnando 100 bps rispetto al secondo trimestre del 2022.

Il mercato Direzionale a Roma

Nel corso dei primi nove mesi del 2023 il volume investito ha registrato una riduzione di quasi il 70% rispetto allo stesso periodo del 2022. Il generale rallentamento degli investimenti è stato riscontrato in tutte le *asset class*, ed in particolare nel settore uffici, in cui si osserva un crescente atteggiamento *wait-and-see*. Le difficili condizioni del mercato del debito contribuiscono a un mercato particolarmente depresso. In termini di *prime yield*, l'aumento dei tassi di interesse e il clima di incertezza generale derivante dal contesto macroeconomico continua a spingere al rialzo i rendimenti netti. La stabilizzazione registrata nel secondo trimestre del 2023 vede confermato al 4% il *prime net yield* per gli uffici a Milano, mentre a Roma - per la stessa *asset class* - si registra un incremento al 4,5%. Ad oggi, il volume di *take up* registrato nei primi tre periodi del 2023 per la città di Roma, ha già superato il *take-up* dell'intero anno 2022, registrando già un incremento del +28% sull'intero anno solare (dal 2022 al 2023), anche se il confronto con il solo Q3 dell'anno precedente evidenzia un decremento di circa il 20% (Q3 2022 vs Q3 2023).



Per quanto riguarda la *vacancy*, il livello complessivo di spazi liberi a Roma nel Q3 2023 è stato pari allo 8,4%, ritornando al valore registrato nel Q1 2023, a conferma degli ottimi volumi di *take-up* registrati per l'appunto nel primo semestre 2023. Sul fronte dei canoni durante il Q3 2023 i canoni medi di locazione sono aumentati in quasi tutti i quartieri della Capitale. Dall'inizio del 2023 a Roma, gli investimenti nel settore degli uffici hanno registrato un calo del 67% rispetto al trimestre dell'anno precedente. In generale, anche in questa seconda metà dell'anno, si conferma un atteggiamento di attesa da parte degli investitori. In termini di rendimenti, l'aumento dei tassi di interesse e l'accresciuto rischio della situazione macroeconomica hanno spinto i rendimenti verso l'alto a partire dal Q2 2022; tuttavia, dopo una forte crescita registrata nel corso dell'ultimo anno, i *prime yield* sembrano essersi stabilizzati nell'ultimo trimestre.

Il mercato Direzionale a Milano

Nel corso del terzo trimestre del 2023, il mercato milanese mostra, una buona dinamicità degli indicatori, sia in termini di assorbimento che di canoni. Il mercato delle locazioni a Milano registra una fase positiva grazie all'elevata domanda verso prodotto nuovo e di qualità; inoltre, la flessione registrata sul mercato degli investimenti non ha ancora avuto riflessi sui volumi del *take up*. Nel corso degli ultimi due anni, e dopo la pausa del Covid, i canoni hanno registrato una progressiva crescita. A Milano, la scarsa offerta di prodotto di qualità ha continuato a spingere al rialzo i canoni prime, attestandosi ormai ad oltre 600 /mq/a con picchi di 700 /mq/a nel CBD Duomo. Nel terzo trimestre dell'anno (Q3 2023) i canoni prime confermano il trend già visto nel corso del primo semestre dell'anno 2023, registrando un nuovo incremento in quasi tutte le aree della città. Sul versante degli investimenti, si registra una importante riduzione legata al contesto macroeconomico, all'aumento dell'inflazione e dei tassi di interesse e al conseguente clima di incertezza che hanno impattato indirettamente sui volumi, che risultano in diminuzione rispetto alla forte crescita registratasi durante il 2022 (anno record post-Covid, in cui vi era stato un aumento significativo dei volumi investiti). Con circa 851 milioni di investimenti a Milano da inizio anno, si osserva un forte rallentamento del mercato degli investimenti nell'*asset class* uffici, con una variazione negativa rispetto allo stesso trimestre del 2022 pari a circa l'80%. In termini di *prime yield*, l'aumento dei tassi di interesse e il clima di incertezza generale derivante dal contesto macroeconomico continua a spingere al rialzo i rendimenti netti. La stabilizzazione registrata nel secondo trimestre del 2023, vede confermato al 4% il *prime net yield* per gli uffici a Milano. Per quanto riguarda i rendimenti, dopo la crescita a cui si è assistito nel corso del 2022 (+100 punti base dal Q2 2022 al Q2 2023), nel corso del terzo trimestre del 2023 i rendimenti *prime* sembrano essersi stabilizzati, attestandosi al 4% per lo spazio degli uffici Prime del CBD, pur riflettendo le condizioni macroeconomiche e la generale incertezza e instabilità dei mercati (soprattutto a causa del continuo aumento del costo del denaro).

Il mercato Direzionale a Bari

A seguito dello slancio che si era protratto dalla fine delle restrizioni pandemiche sino alla prima metà del 2022, il mercato direzionale di Bari ha continuato a registrare i segnali di raffreddamento iniziati lo scorso semestre. Nella prima metà del 2023 le transazioni relative al mercato direzionale si attestano a 30, circa il 30% in meno rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Anche i dati relativi ai prezzi non sono incoraggianti: le variazioni semestrali negative di tutte le zone cittadine, con punte nel *business district* e in periferia - rispettivamente -1,6% e -2,2% - trainano ulteriormente verso il basso le quotazioni degli uffici. Si segnalano variazioni semestrali negative anche sul fronte dei canoni (-0,7% semestrale di media urbana) e una leggera riduzione dei tempi di locazione, dai 5,5 mesi dello scorso semestre agli attuali 4,8 mesi.

Il Mercato Retail a Roma

Il mercato romano dei negozi ha registrato un incremento del 7% tendenziale, confermando un trend di crescita che vede oggi gli scambi del semestre superare del 24% il primo semestre 2019, anno pre-pandemia. I prezzi medi scontano un calo generalizzato, intorno al -1,3% semestrale, evidenziando una tendenza al ribasso, solo in parte riscontrabile nel dato annuale. A fronte di sconti medi stabili, si riducono leggermente i tempi di vendita (8 mesi). Sul fronte della locazione, il livello medio dei canoni rimane sostanzialmente stabile sia su base semestrale che annuale, ma con flessioni nelle zone più centrali, associato a stabilità del rendimento medio lordo annuo da locazione (7,5%). I tempi di locazione si riducono leggermente a 6 mesi. Il risultato ancora positivo delle compravendite associate ai primi segnali di flessione dei prezzi porta gli



operatori a formulare per il primo semestre 2024 revisioni di cautela sul numero degli scambi, ma più pessimistiche con riferimento al livello dei prezzi. Le previsioni sul numero di compravendite sono di stabilità, associate a variazioni al ribasso dei prezzi medi. Con riferimento alla locazione, le attese sono di flessione per il numero dei contratti e di stabilità per il livello dei canoni.

Il Mercato Retail a Milano

Nel primo semestre 2023 il volume di compravendite di negozi al dettaglio sul mercato milanese ha scontato una lieve battuta di arresto su base tendenziale (-2,6%), pur nel contesto di un trend di superamento dei livelli pre-pandemia. Nel comparto dei negozi, l'andamento medio delle quotazioni si conferma in ulteriore rialzo su base annuale (+1,8% semestrale), per il quarto semestre consecutivo post-pandemia, con variazioni molto eterogenee nelle diverse aree cittadine. La frenata delle compravendite sembra essersi riflessa tuttavia sulla performance semestrale, stazionaria in centro e negativa in semicentro (- 1,6%), con un buon risultato in periferia (+1,6%). La velocità di assorbimento decresce per le localizzazioni progressivamente più centrali, con tempi medi di vendita di 4-5 mesi in centro e 6-7 mesi in periferia. Cresce leggermente lo sconto medio concesso sul prezzo richiesto (9-10%).

Una dinamica più performante riguarda il comparto locativo, con i canoni medi di locazione in crescita su base semestrale (+1,3%). Il mercato registra tempi di assorbimento rapidi (3-4 mesi), leggermente più distesi in periferia. I rendimenti medi annui lordi si mantengono pressoché stabili al 6,7%. Le attese sulla performance del comparto commerciale al dettaglio per il primo semestre 2024 indicano aspettative di leggero calo del numero degli scambi e del livello medio dei prezzi. Attesi stabili i canoni di locazione.

Il portafoglio immobiliare

Al 31 dicembre 2023 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 2023, di 132,05 milioni di Euro di cui 130,07 milioni di Euro classificati, nel Bilancio d'esercizio e nel Bilancio Consolidato, alla voce Investimenti immobiliari e 1,99 milioni di Euro classificati alla voce Altre immobilizzazioni materiali ma rilevati per 1,7 milioni di Euro al netto dei relativi ammortamenti (in quanto porzione strumentale e non di investimento).

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 2023 non sono stati effettuati nuovi investimenti da parte di Next Re SIIQ.

Alla data del 31 dicembre 2023 risultano completamente locati/utilizzati tutti gli immobili del portafoglio della Società.

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 siti al 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 solo 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;



- in data 20 aprile 2023, per la porzione uffici del terzo piano dell'immobile di Milano, via Spadari 2, oggetto di recente ristrutturazione, è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione con la società Luisa Via Roma S.p.A.

I conduttori/utilizzatori degli immobili in portafoglio – al netto di NEXT RE - sono pertanto 7: OVS S.p.A., Ministero della Giustizia, Guardia di Finanza, Ambasciata del Canada, Dico S.p.A., ITX Italia S.r.l. e Luisa Via Roma S.p.A.

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

Tabella 2

Numero Immobili	Città	Indirizzo	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)	Conduttori	Valore di mercato 31/12/2023
1A	Milano	Via Spadari, 2	Commerciale	2.858	2.014	OVS S.p.A.	47.500
1B	Milano	Via Spadari, 2	Direzionale	285	267	ITX Italia S.r.l.	
1C	Milano	Via Spadari, 2	Direzionale	591	541	Luisa Via Roma	8.250
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.	25.950
3	Milano	Corso San Gottardo, 29/31	Commerciale	4.928	2.620	OVS S.p.A.	15.650
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	13.717
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	1.983
5	Bari	Viale Saverio Dioguardi, 1	Direzionale	19.118	10.485	Ministero della Giustizia	14.300
6	Roma	Via Vinicio Cortese, 147	Direzionale/Archivio	4.580	2.496	Guardia di Finanza	4.700
				43.879	24.819		132.050

Principali eventi del 2023 relativi al portafoglio immobiliare della NEXT RE

Nel corso dell'esercizio 2023 sono state implementate da Next RE le attività di *asset management* sul patrimonio immobiliare ed è proseguita la gestione dei rapporti con i conduttori dei singoli immobili il tutto come meglio dettagliato nei paragrafi successivi, immobile per immobile.

Milano – via Spadari, 2

Per l'immobile di via Spadari, si rammenta che NEXT RE è proprietaria dei piani primo, secondo e terzo dell'immobile, oltre che dei piani primo e secondo interrato.

In relazione all'intero immobile si rappresenta che nel corso del 2022 NEXT RE ha avviato, con i proprietari delle altre unità immobiliari, un importante intervento di rifacimento delle porzioni comuni del complesso – facciate, portineria, collegamenti verticali e aree comuni - deliberato dall'assemblea di condominio alla fine del 2021 e terminato nel secondo semestre 2023.

Inoltre, per quanto attiene la porzione posta al terzo piano, di esclusiva proprietà di NEXT RE, sono stati ultimati i lavori di valorizzazione e riqualificazione delle superfici (Mq 541 commerciali).

Altresì, a seguito della conclusione delle opere di valorizzazione del terzo piano, in data 20 aprile 2023, la Società ha sottoscritto un nuovo contratto di locazione con Luisa Via Roma S.p.A. per una durata di 6 anni con possibilità di rinnovo per un ulteriore periodo di 6 anni, ad un canone a regime pari a 300 mila euro. Alla data della presente relazione il tasso di occupazione dell'immobile è pari al 100%.

Milano – via Cuneo, 2

Per l'immobile in oggetto, nel corso dell'esercizio 2023, è proseguito senza particolari elementi di criticità il rapporto con il conduttore OVS S.p.A.. Non si rilevano altresì eventi significativi nell'esercizio, a seguito del termine del 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 all'emergenza COVID-19, la guerra tra Ucraina e Russia e l'aumento dei prezzi delle materie prime.

Milano – corso San Gottardo, 29/31

Per l'immobile in oggetto, nel corso dell'esercizio 2023, è proseguito senza particolari elementi di criticità il rapporto con il conduttore OVS S.p.A.. Non si rilevano altresì eventi significativi nell'esercizio di riferimento, a



seguito del termine del 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 all'emergenza COVID-19, la guerra tra Ucraina e Russia e l'aumento dei prezzi delle materie prime.

Roma – via Zara 22/32

Nel corso dell'esercizio 2023 sono proseguiti senza particolari elementi di rilievo i rapporti locativi con l'Ambasciata del Canada e con DICO S.p.A. e l'utilizzo strumentale di alcuni locali da parte di NEXT RE.

Bari – viale Saverio Dioguardi, 1

Nel corso del 2023 è proseguito senza particolari elementi di criticità 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 con la Guardia di Finanza è scaduto in data 30 settembre 2021. Tuttavia, alla data della presente relazione la Guardia di Finanza conduce in locazione l'immobile in regime di indennità di occupazione.

Nel corso del 2023 NEXT RE ha effettuato sull'immobile mirati interventi di manutenzione straordinaria, 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.

Eventi successivi al 31 dicembre 2023 relativi al portafoglio immobiliare

Per l'immobile di Milano, via Spadari – in relazione alla porzione commerciale - si rappresenta che, in data 25 gennaio 2024, a seguito delle interlocuzioni avute durante il secondo semestre 2023, anche in considerazione dell'impatto che l'intervento di rifacimento delle porzioni comuni del complesso ha avuto sulla porzione *retail*, è stato rinegoziato il contratto di locazione con la società OVS S.p.A.. Il nuovo contratto di locazione, pur mantenendo invariato il canone e la superficie di riferimento, prevede (i) la concessione di uno sconto *una tantum* (ii) la facoltà del locatore da esercitare entro il 31 dicembre 2024 di estendere unilateralmente il primo termine del contratto di ulteriori 18 mesi e (iii) la rinuncia al diritto di prelazione legale a favore del conduttore, mantenendo la prelazione convenzionale limitata alle società che operano nel medesimo settore di riferimento.

Il portafoglio immobiliare in sintesi al 31 dicembre 2023

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 2023 determinati in base a quanto riportato più avanti nel presente capitolo.

**Tabella 3**

Portafoglio Immobiliare	Valore di mercato 31/12/2023 (A)	Canoni di locazione al 31/12/2023 (B)	Rendimento medio lordo al 31/12/2023 (B/A)	Superficie lorda (mq)	Superficie locabile (mq)	Superficie locata (mq)	Superficie sfitta (mq)	Tasso di occupazione
Milano, Via Spadari, 2 (Commerciale)	47.500	1.981	4,17%	2.858	2.014	2.014	0	100%
Milano, Via Spadari, 2 (Direzionale)	8.250	128	1,55%	1028*	808	808	0	100%
Milano, Via Cuneo, 2	25.950	1.329	5,12%	6.395	3.327	3.327	0	100%
Milano, Corso San Gottardo, 29/31	15.650	619	3,96%	4.928	2.620	2.620	0	100%
Roma, Via Zara, 22/32 (Investimento)	13.717	731	5,33%	3.636	2.681	2.681	0	100%
Roma, Via Zara, 28 (Strumentale)	1.983	n.a.	n.a	1.422*	388	388	0	100%
Bari, Viale Saverio D'oguardi, 1	14.300	963	6,73%	19.118	10.485	10.485	0	100%
Roma, Via Vinicio Cortese, 147	4.700	586	12,47%	4.580	2.496	2.496	0	100%
TOTALE	132.050	6.336	4,80%	43.879	24.819	24.819	0	100%

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 consolidato e del Bilancio d'esercizio.

Principali indicatori immobiliari

Valore di mercato del portafoglio immobiliare

Al 31 dicembre 2023 la società NEXT RE possiede un portafoglio immobiliare di 6 asset per un valore complessivo di 132,05 milioni di Euro.

Rispetto alla data del 31 dicembre 2022 il valore del portafoglio immobiliare posseduto ha subito un decremento di 6 milioni di Euro prevalentemente riconducibile (i) agli effetti negativi legati al contesto macroeconomico ed in particolare all'aumento dei tassi di interesse, (ii) al forte rallentamento del trend di ripresa del mercato intervenuto.

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 2023.

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 2023 e il 31 dicembre 2022.

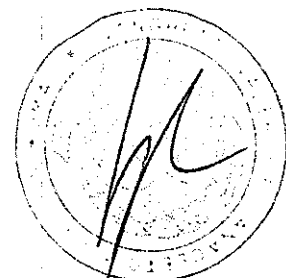
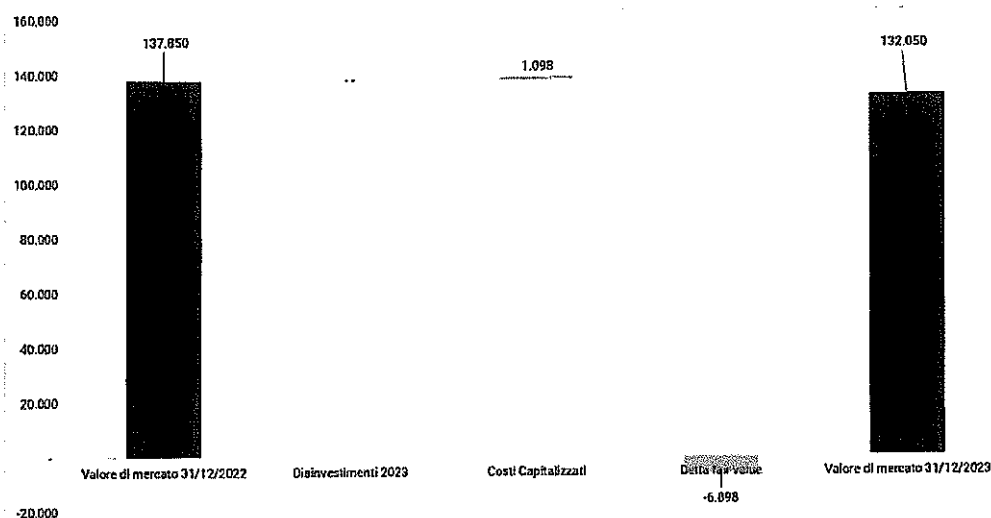
Grafico 3

Tabella 4

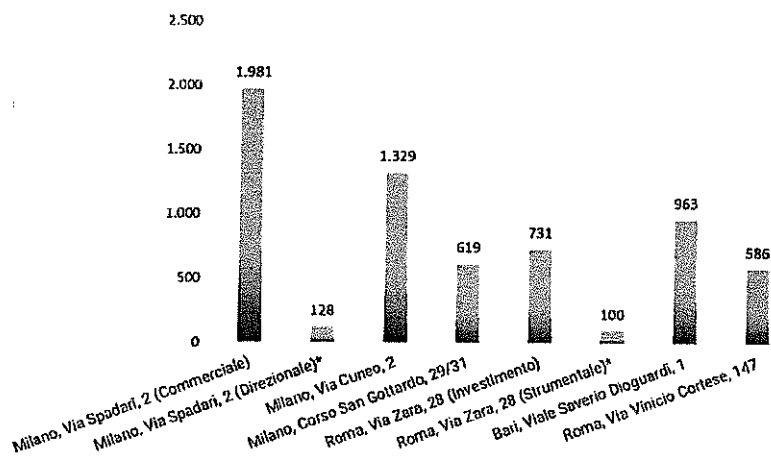
Portafoglio Immobiliare	Valore di mercato 31/12/2022	Disinvestimenti 2023	Costi Capitalizzati	Delta fair value	Valore di mercato 31/12/2023
Milano, Via Spadari, 2 (Commerciale)	53.300	-	585	6.385	47.500
Milano, Via Spadari, 2 (Direzionale)	8.150	-	513	413	8.250
Milano, Via Cuneo, 2	25.850	-	-	100	25.950
Milano, Corso San Gottardo, 29/31	15.900	-	-	250	15.650
Roma, Via Zara, 22/32 (Investimento)	13.193	-	-	524	13.717
Roma, Via Zara, 28 (Strumentale)	1.907	-	-	76	1.983
Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1	14.700	-	-	400	14.300
Roma, Via Vlnicio Cortese, 147	4.850	-	-	150	4.700
TOTALE	137.850	-	1.098	6.897	132.050

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 1.983 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023 (Euro 1.907 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022). Tale porzione non viene contabilizzata al fair value alla voce Investimenti immobiliari ma è ammortizzata e rilevata alla voce Altre immobilizzazioni materiali per 1.723 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023 (1.780 migliaia al 31 dicembre 2022).

Valore dei canoni di locazione annui in essere e dei canoni di locazione annui stabilizzati al 31 dicembre 2023

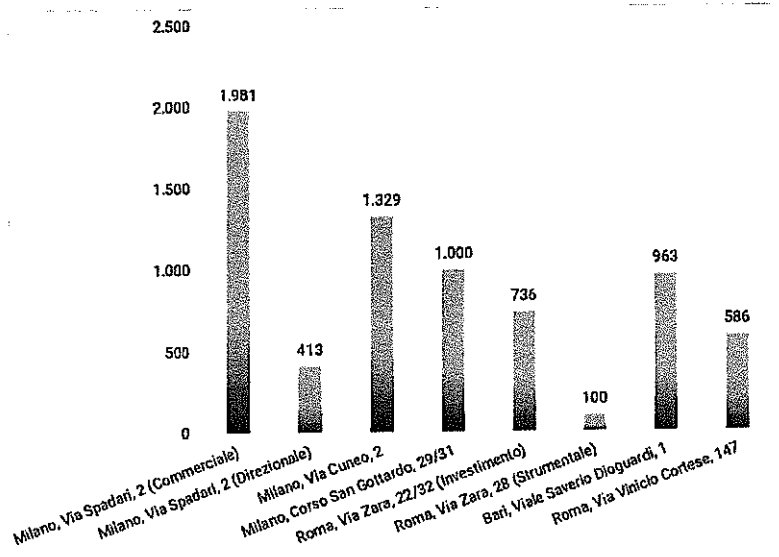
Per **canoni di locazione annui in essere** si intendono i canoni di locazione annui vigenti alla data di riferimento. Per **canoni di locazione annui stabilizzati** si intendono i canoni di locazione a regime dei vari contratti, (considerando quindi il valore massimo del canone contrattualmente previsto 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 ed eventuale componente variabile del canone. Per il solo immobile di Roma Via Vlnicio 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 2023 è pari a Euro 6,43 milioni ripartiti tra i diversi immobili secondo quanto riportato nel seguente grafico.

Grafico 4




Il valore dei canoni di locazione annui stabilizzati è pari a Euro 7,1 milioni secondo quanto riportato nel seguente grafico.

Grafico 5**Ricavi netti di locazione di competenza dell'esercizio 2023**

I ricavi netti di locazione di competenza dell'esercizio 2023 risultanti dal prospetto dell'Utile/(Perdita) dell'esercizio sono pari a:

Tabella 5

Descrizione	31/12/2023 (€/000)
Ricavi di locazione	6.386
Costi netti Immobiliari	(1.285)
Ricavi netti da locazione	5.101



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).



Tabella 6

Destinazione d'uso prevalente	Superficie locabile (mq)	Superficie locata (mq)	Valore di mercato 31/12/2023 (A)	Valore % sul totale del portafoglio	Canoni di locazione al 31/12/2023 (B)	Rendimento medio lordo al 31/12/2023 (B/A)	Tasso di occupazione
Commerciale	7.692	7.692	89.100	67,47%	3.929	4,41%	100%
Direzionale (Investimento)	16.470	16.470	40.967	31,02%	2.407	5,88%	100%
Direzionale (Strumentale)	388	388	1.983	1,50%	n.a.	n.a.	100%
	24.550	24.550	132.050	100%	6.336	4,80%	100%

Le movimentazioni del 2023 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 1.723 migliaia di Euro (*fair value* pari a 1.983 migliaia di Euro).

Tabella 7

(migliaia di Euro)	Commerciale	Direzionale	Totale Portafoglio
Patrimonio immobiliare al 1° gennaio 2023	95.050	40.893	135.943
Acquisizioni	0	0	0
Costi capitalizzati	585	513	1.098
Riclassifiche	0	0	0
Saldo prima della valutazione del patrimonio immobiliare	95.635	41.406	137.041
Rivalutazioni/(Svalutazioni) nette d'esercizio	(6.536)	(438)	(6.974)
Saldo al 31 dicembre 2023	89.099	40.968	130.067

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 2023 è pari a 4,0 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.

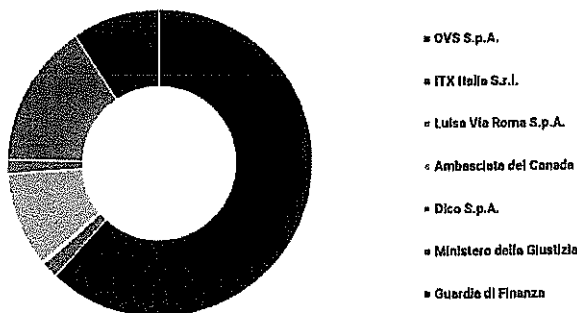
Tabella 8

CITTÀ	IMMOBILE	TENANT	WALT su canoni di locazione al 31/12/2022	WALT su canoni di locazione al 31/12/2023
Milano	Via Spadari, 2 - Direzionale	ITX Italia S.r.l.	0,8	7,8
	Via Spadari, 2 - Direzionale	Luisa Via Roma S.p.A.	n.a.	6,0
	Via Spadari, 2 - Commerciale	OVS S.p.A.	5,0	4,0
	Via Cuneo, 2		5,0	3,3
	Corso San Gottardo, 29/31		5,5	4,5
Roma	Via Zara, 22/32	Ambasciata del Canada	3,1	2,1
		DICO S.p.A.	4,3	3,3
	Via Vinicio Cortese, 147	Guardia di Finanza	0,0	0,0
Bari	Viale Saverio Dioguardi, 1	Ministero della Giustizia	2,0	1,0
WALT SU CANONI VIGENTI PORTAFOGLIO IMMOBILIARE			3,8	4,0

I conduttori

Il portafoglio immobiliare di NEXT RE risulta locato/utilizzato, al 31 dicembre 2023, a 7 (sette) 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., ITX Italia S.r.l. e Luisa Via Roma S.p.A..

Nel grafico seguente viene riportata l'analisi di concentrazione per singolo conduttore in base ai *canoni di locazione annui in essere* al 31 dicembre 2023 (per l'immobile di Roma via Cortese è stata considerata l'indennità di occupazione corrisposta dalla Guardia di Finanza).

Grafico 6


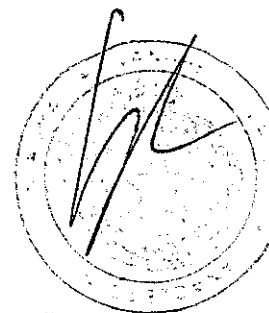
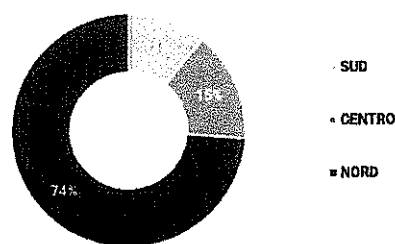
Tasso di occupazione

Il tasso di occupazione del portafoglio immobiliare della società NEXT RE al 31 dicembre 2023 risulta essere pari al 100%, in aumento rispetto al dato del 31 dicembre 2022, per effetto della locazione della porzione immobiliare di Milano, via Spadari al conduttore Luisa Via Roma S.p.A..

Allocazione geografica

Il portafoglio immobiliare della società NEXT RE risulta distribuito, al 31 dicembre 2023, 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 2023.

Grafico 7


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.

Tabella 9

(valori in migliaia di Euro)	31/12/2023	31/12/2022
Ricavi di locazioni	6.386	5.821
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(1.285)	(1.526)
Net Operating Income	5.101	4.295
Proventi/(oneri) netti da cessione immobili	0	676
Altri ricavi e proventi	5	501
Costi del personale	(2.680)	(2.059)
Costi generali	(2.882)	(3.134)
Altri costi ed oneri	(185)	(248)
EBITDA	(641)	30
Ammortamenti e svalutazioni	(112)	(200)
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari	(6.974)	2.892
EBIT	(7.727)	2.722
Adeguamento al fair value di strumenti finanziari	0	(53)
Proventi/(oneri) finanziari	(1.460)	(1.653)
EBT (Risultato ante imposte)	(9.187)	1.017
Imposte	(253)	(666)
Risultato netto consolidato del periodo	(9.440)	352

Il **Net Operating Income**: il margine della gestione immobiliare è pari a 5.101 migliaia di Euro e si incrementa rispetto a quello conseguito nel 2022 di circa 806 migliaia di Euro. La voce Ricavi da locazione subisce un incremento netto per 565 migliaia di Euro principalmente a fronte degli adeguamenti ISTAT dei contratti di locazione rilevati nel periodo e dei canoni per nuovi contratti di locazione rilevati su base lineare. Il saldo della voce Costi inerenti il patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2023 è inferiore rispetto al saldo al 31 dicembre 2022 per 241 migliaia di Euro in ragione della cessione, a fine 2022, dell'asset di Verona che, in quanto affitto, ha generato, nello scorso esercizio, maggiori costi pari a 378 migliaia di Euro per utenze, oneri di gestione, di vigilanza, consulenze e IMU.

La voce **Proventi/(oneri) netti da cessione immobili** presenta saldo pari a zero in quanto lo scorso anno includeva il risultato della vendita dell'asset di Verona avvenuto nel corso del 2022.

La voce **Altri ricavi e proventi** si riduce per 496 migliaia di Euro rispetto al saldo relativo al 2022 che includeva il provento netto pari a 469 migliaia di Euro derivante dall'accordo stipulato in data 28 giugno 2022 avente ad oggetto 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- €" e la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al titolo stesso.

Costi del personale: la variazione rispetto all'esercizio precedente è riconducibile all'effetto, pari a 1.971 migliaia di Euro, degli 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 e alla riduzione dei costi del personale che ne è derivata pari a 759 migliaia di Euro. Inoltre, nell'esercizio precedente la voce includeva anche l'accantonamento per premi da incentivazione di breve e lungo periodo per 598 migliaia di Euro.



Costi generali: la voce presenta un saldo pari a 2.882 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023 e registra un decremento netto rispetto al 31 dicembre 2022 per 252 migliaia di Euro principalmente in relazione a i) minori oneri per consulenze legali per 185 migliaia di Euro, ii) minori costi per comunicazione per 126 migliaia di Euro, iii) maggiori commissioni bancarie per 69 migliaia di Euro sostenute a fronte dei rimborsi anticipati dei finanziamenti con Unicredit Leasing e con Banca Centro Lazio. La voce in oggetto include, inoltre, 729 migliaia di Euro per *asset advisory fee* maturata verso Dea Capital RE SGR nell'ambito dell'*Asset Advisory agreement*.

La voce **Ammortamenti e svalutazioni** include, tra l'altro, la quota di ammortamento della porzione dell'asset di Roma, via Zara ad uso strumentale per 57 migliaia di Euro.

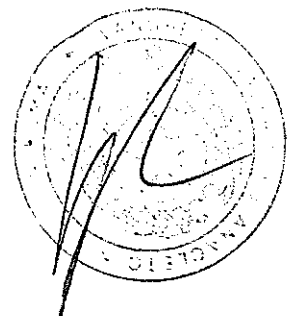
La voce **Altri costi e oneri** include, tra gli altri, i costi ordinari per contributi CONSOB e di Borsa, i contributi associativi e gli oneri da disinvestimento attività finanziarie.

L'**Adeguamento al fair value di strumenti finanziari** è pari a 0 e si riduce per 53 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2022 in quanto i titoli presenti in portafoglio a tale data sono stati disinvestiti nel corso dei primi mesi del 2023.

La voce **Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari** accoglie l'adeguamento netto negativo al *fair value* degli investimenti immobiliari per 6.974 migliaia di Euro.

La voce **Proventi/(Oneri) finanziari** è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG per 1.349 migliaia di Euro e dagli interessi attivi maturati sui conti correnti ordinari e sul *time deposit*, acceso alla fine dell'esercizio, pari a 40 migliaia di Euro.

La voce **Imposte** al 31 dicembre 2023 recepisce la svalutazione delle attività per imposte anticipate per 190 migliaia di Euro e sopravvenienze passive IRAP per 64 migliaia di Euro.



Analisi andamento patrimoniale

La tabella che segue indica la composizione del capitale investito e delle fonti di finanziamento del Gruppo al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

Tabella 10

(Valori in migliaia di Euro)

valori in migliaia di Euro		31/12/2023	31/12/2022
A.	Capitale fisso	131.907	137.893
B.	Strumenti finanziari	0	544
C.	Capitale circolante netto	(743)	(1.806)
D=A.+B.+C.	Capitale investito	131.164	136.630
E.	Patrimonio netto	(76.489)	(85.915)
F.	Altre attività e passività non correnti	2.407	2.459
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	(62.334)	(66.663)
H.	Passività per strumenti derivati a lungo termine	0	0
I.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	(489)	(1.569)
J.	Passività per strumenti derivati a breve termine	0	0
K.	Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
L.	Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	5.742	15.059
M.=G.+H.+I.+J.+K.+L.	Totale indebitamento finanziario	(57.081)	(53.174)
N.=E.+F.+M.	Fonti di finanziamento	(131.164)	(136.630)

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 743 migliaia di Euro.

Il patrimonio netto, comprensivo della perdita del periodo pari a 9.440 migliaia di Euro, risulta pari a 76.489 migliaia di Euro.

Il saldo delle Altre attività e passività non correnti nette ammonta a 2.407 migliaia di Euro e si riferisce a i) altre attività non correnti per 2.471 migliaia di Euro, ii) fondo per trattamento di fine rapporto per -20 migliaia di Euro, iii) fondi rischi per -27 migliaia di Euro e iv) passività fiscali non correnti per -17 migliaia di Euro.

Le tabelle seguenti riportano il Totale indebitamento finanziario del Gruppo al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022, 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.

Tabella 11

	31/12/2023	31/12/2022
A. Disponibilità liquide	2.334	15.059
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	3.408	0
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0
D. Liquidità	5.742	15.059
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	(489)	(1.569)
G.=(E+F) Indebitamento finanziario corrente	(489)	(1.569)
H.=(G-D) Indebitamento finanziario corrente netto	5.253	13.489
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(62.334)	(66.663)
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L.=(I+J+K) Indebitamento finanziario non corrente	(62.334)	(66.663)
H+L Totale indebitamento finanziario	(57.081)	(53.173)

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

Il **Totale indebitamento finanziario** subisce un incremento pari a 3,9 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2022. La variazione è principalmente attribuibile: i) alla riduzione dei debiti finanziari a seguito dei rimborsi anticipati del finanziamento con Banca Centro Lazio e del *leasing* immobiliare con UniCredit Leasing per complessivi 6,3 milioni di Euro che ha comportato una corrispondente diminuzione della liquidità e ii) all'incremento, per la rilevazione degli interessi maturati nel semestre per 1,3 milioni di Euro, dei debiti finanziari relativi ai *Credit facility agreement* erogati da CPI PI per i quali la Società ha facoltà di ripagamento alla scadenza nel 2026. La liquidità si riduce sensibilmente, oltre per effetto dei rimborsi sopra indicati, anche a seguito delle uscite finanziarie connesse agli accordi transattivi sottoscritti con il precedente *top management*. I mezzi equivalenti includono un *time deposit* con vincolo di tre mesi acceso presso UniCredit.

Operazioni con parti correlate

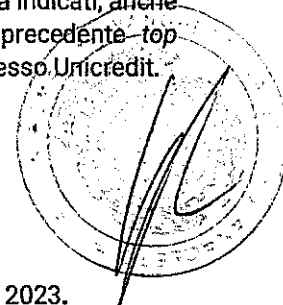
Di seguito vengono fornite le informazioni in merito ai rapporti con "parti correlate".

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI MAGGIORE RILEVANZA

Non si segnalano operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza nel corso dell'esercizio 2023.

OPERAZIONI E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE DI MINORE RILEVANZA

In data **21 marzo 2023** il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato gli accordi transattivi aventi a oggetto i termini e le condizioni: (i) della risoluzione consensuale anticipata dei rapporti di lavoro dirigenziale del Direttore Generale (Stefano Cervone) e del *Chief Investment Officer* (Claudio Carserà) con efficacia dal 30






aprile 2023 nonché (ii) della cessazione dalle rispettive cariche del Presidente del Consiglio di Amministrazione (Giancarlo Cremonesi) e dell'Amministratore Delegato (Stefano Cervone), con efficacia a decorrere dalla conclusione dei lavori dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2022 (gli "Accordi Transattivi").

Essendo tutti i sopra menzionati soggetti parti correlate della Società ai sensi dell'art. 2.1, lett. (a) della "Procedura sulle Operazioni con Parti Correlate di NEXT RE SIIQ S.P.A" (la "Procedura OPC"), le predette operazioni relative agli Accordi Transattivi sono state qualificate come operazioni con parti correlate di minore rilevanza, in applicazione dell'indice del controvalore di cui al par. 1.1., lett. a) dell'Allegato 3 al Regolamento approvato con delibera Consob n. 17221/2010, come successivamente modificato e integrato (il "Regolamento OPC"); pertanto, sono stati previamente acquisiti i pareri del Comitato Parti Correlate ed Investimenti e del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. (a) del Regolamento OPC e degli artt. 4.2 e 4.3 della Procedura OPC nonché il parere del Collegio Sindacale, ciascuno per gli aspetti di rispettiva competenza.

In particolare, il Comitato Parti Correlate e Investimenti ha ritenuto sussistente l'interesse della Società alla sottoscrizione degli Accordi Transattivi al fine di (i) ridurre i costi aziendali ricorrenti, in linea con il piano di efficientamento dei costi previsto dal Piano Industriale 2023-2026, orientato a massimizzare l'andamento prospettico e i risultati della gestione, (ii) preservare il rapporto in essere con l'*advisor* strategico Dea Capital SGR S.p.A., che assicura un idoneo presidio alla gestione del patrimonio immobiliare del Gruppo e delle operazioni di investimento/disinvestimento immobiliare e le cui competenze, esperienze e relazioni risultano utili per cogliere eventuali nuove opportunità di mercato funzionali a perseguire il piano di sviluppo della Società, nonché (iii) evitare rischi di contenziosi di qualsiasi natura con le menzionate parti correlate e definire qualsivoglia questione che possa insorgere in relazione ai rapporti di lavoro e amministrazione e al contempo individuare un percorso di uscita consensuale dalla Società che agevoli un ordinato passaggio di consegne.

Il Comitato Parti Correlate e Investimenti ed il Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione, riunitisi in sessione congiunta prima della riunione consiliare del 21 marzo 2023, hanno ritenuto gli Accordi Transattivi convenienti dal punto di vista economico, al fine di definire *ex ante* i costi per la Società derivanti dalla risoluzione consensuale dei rapporti di lavoro e amministrazione con i menzionati soggetti, riconoscendo agli stessi importi conformi a quanto previsto dai rispettivi contratti di lavoro e dalla vigente Politica di Remunerazione della Società nonché in linea con le prassi di mercato in situazioni similari; inoltre, le condizioni degli Accordi Transattivi sono state ritenute sostanzialmente corrette, in quanto la risoluzione consensuale dei rapporti di lavoro in essere con il Direttore Generale ed il *Chief Investment Officer* è stata formalizzata nel contesto di accordi formali con specifica previsione di rinunce finalizzate a definire in maniera tombale i rapporti, da replicarsi in sede di verbali di conciliazione ex art. 2113 c.c., che esplicheranno anche gli effetti di efficacia della risoluzione consensuale del rapporto ex art. 26, comma 7 del D. Lgs. n. 151/2015.

Alla luce di tutto quanto sopra, il Comitato parti Correlate ed Investimenti ed il Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni hanno espresso il proprio parere favorevole sull'interesse della Società alla sottoscrizione degli Accordi Transattivi e sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

In merito ai termini e condizioni degli Accordi Transattivi, la Società ha reso noto, dapprima mediante comunicato stampa del 21 marzo 2023 e, successivamente, nell'ambito della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, cui si rinvia, che, nel rispetto di quanto previsto dalla Politica di Remunerazione, nonché in linea con le prassi di mercato in situazioni similari:

- all'avv. Giancarlo Cremonesi, anche a fronte delle rinunce ad ogni diritto o pretesa nei confronti della Società e delle sue controllate, è stata riconosciuta una indennità per le dimissioni dalle cariche di Amministratore e Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società nonché di Amministratore Unico della società controllata Fidelio Engineering S.r.l., per un importo corrispondente all'annualità residua del compenso fisso lordo deliberato in relazione alle predette cariche;



- al dott. Stefano Cervone, anche a fronte delle rinunce ad ogni diritto o pretesa nei confronti della Società e delle sue controllate, è stata riconosciuta una indennità per le dimissioni dalle cariche di Amministratore e Amministratore Delegato della Società, per un importo corrispondente all'annualità residua del compenso fisso lordo deliberato in relazione alle predette cariche, nonché l'incentivo all'esodo previsto dall'accordo del 15 febbraio 2018 per la risoluzione consensuale anticipata del rapporto di lavoro subordinato di natura dirigenziale in essere con la Società in qualità di Direttore Generale;
- all'ing. Claudio Carserà, anche a fronte delle rinunce ad ogni diritto o pretesa nei confronti della Società e delle sue controllate, è stato riconosciuto l'incentivo all'esodo previsto dall'accordo del 15 febbraio 2018 per la risoluzione consensuale anticipata del rapporto di lavoro subordinato di natura dirigenziale in essere con la Società in qualità di *Chief Investment Officer*.

In data **16 maggio 2023** il neocostituito Consiglio di Amministrazione della Società, previo parere del neonominato Comitato Indipendenti, ha deliberato in merito alla remunerazione aggiuntiva fissa da attribuirsi agli amministratori investiti di particolari cariche, ai sensi dell'art. 2389, comma 3, del codice civile e, segnatamente, al neoletto Presidente del Consiglio di Amministrazione nonché Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi Mirko Bertaccini e all'Amministratore Delegato Giovanni Naccarato, entrambi soggetti che, ai sensi dell'art. 2.1, lett. a) della Procedura OPC si qualificano come parti correlate della Società.

Il neocostituito Comitato Indipendenti, organo a cui il Consiglio di Amministrazione della Società ha attribuito anche le funzioni di Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate ai sensi del Regolamento OPC e della Procedura OPC, ha rilasciato il proprio parere favorevole ai sensi dell'art. 7 del Regolamento OPC, nonché dell'articolo 4.2 della Procedura OPC, in conformità con quanto previsto – a livello di legislazione primaria – dall'art. 2391-bis del codice civile.

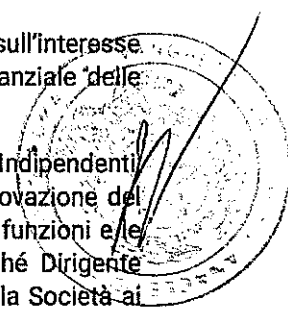
In particolare, il Comitato Indipendenti ha ritenuto: (i) sussistente l'interesse della Società al compimento di ciascuna operazione, al fine di dotarsi di un *management* con deleghe operative e gestionali all'interno dell'organo amministrativo; (ii) convenienti e corretti i termini e le condizioni economiche di ciascuna operazione al fine di remunerare sufficientemente le competenze del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Incaricato e del Consigliere Delegato e dell'Amministratore Delegato nonché le responsabilità derivanti dall'attribuzione delle anzidette deleghe da parte del Consiglio di Amministrazione; (iii) congrue le condizioni economiche anche in ragione della volontà della Società di avviare un processo di razionalizzazione e contenimento dei costi aziendali nonché vista la remunerazione complessiva erogata in favore del precedente amministratore delegato, che teneva conto, *inter alia*, del rapporto di lavoro dipendente dello stesso e della qualifica attribuitagli di direttore generale della Società.

Alla luce di tutto quanto sopra, il Comitato Indipendenti ha espresso il proprio parere favorevole sull'interesse della Società al compimento di ciascuna operazione e sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

In data **13 giugno 2023** il Consiglio di Amministrazione della Società, previo parere del Comitato Indipendenti, ha deliberato di attribuire il ruolo e le funzioni di CFO – sino alla data dell'Assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025 e a fronte del riconoscimento di un compenso integrativo per le funzioni e le relative responsabilità – al Direttore dell'area Amministrazione, Bilancio e Contabilità nonché Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Francesca Rossi, parte correlata della Società ai sensi dell'art. 2.1(a) della Procedura OPC.

L'operazione è stata pertanto qualificata quale operazione di minore rilevanza con parte correlata, non superando la soglia di rilevanza prevista dall'Allegato 3 al Regolamento OPC (*i.e.* indice di rilevanza del controvalore).

In particolare, il Comitato Indipendenti, nella riunione del 13 giugno 2023, ha ritenuto: (i) sussistente l'interesse della Società al compimento dell'operazione al fine di dotarsi di un CFO; (ii) conveniente l'operazione anche alla luce del *saving* di costi generatosi evitando l'apertura di un processo di selezione esterno per tale ruolo;





(iii) corretti i termini e le condizioni dell'operazione che risulta altresì conforme all'interesse della Società e di tutti i suoi *stakeholders*.

Pertanto, il Comitato Indipendenti ha espresso il proprio parere favorevole sull'interesse della Società al compimento dell'operazione e sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Non si segnalano operazioni con parti correlate di minore rilevanza ulteriori rispetto a quanto sopra rappresentato.

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:

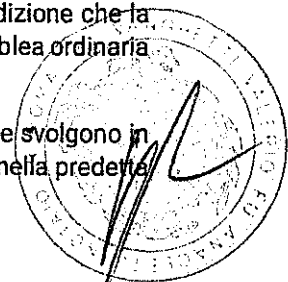
1) una SIIQ o SIINQ (Società di investimento immobiliare non quotata) possieda più del 50% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e del 50% dei diritti di partecipazione agli utili; ovvero

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 possiedono 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 possieda, 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 Legge n. 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 non si considera cessato *tout court*, ma è meramente sospeso sino a quando il requisito partecipativo non venga ristabilito (la circolare n. 32/E/2015 dell'Agenzia delle Entrate, al paragrafo 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...").

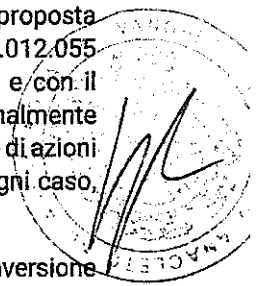
L'esercizio dell'opzione da parte della Società e il mantenimento del regime di SIIQ

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.

Si rammenta che, 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.



In occasione dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di approvazione del bilancio 2022, tenutasi in data 16 maggio 2023, è emerso che CPI PG aveva incrementato la propria partecipazione in azioni ordinarie (n. 7.061.263 azioni ordinarie) corrispondenti al 64,11% del capitale avente diritto di voto nelle assemblee ordinarie della Società, e, per l'effetto, quest'ultima non integrava, al 31 dicembre 2022 il requisito del controllo.

Ad esito delle segnalazioni e verifiche prontamente effettuate dalla Società, CPI PG ha provveduto a ristabilire il requisito del controllo nel corso del mese di giugno 2023 mediante la cessione di n. 500.000 azioni ordinarie (cfr. comunicazione *internal dealing* del 23 giugno 2023).

Alla data del 31 dicembre 2023, dunque, CPI PG detiene una partecipazione complessivamente pari al 79,79% del capitale sociale complessivo sottoscritto della Società, rappresentata da (i) n. 6.561.263 azioni ordinarie con diritto di voto ammesse alle negoziazioni sul mercato *EXM* – pari al 59,57% 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.

Con riferimento ai test di prevalenza effettuati al 31 dicembre 2023 gli stessi hanno evidenziato che sia il parametro patrimoniale (*asset test*) che quello reddituale (*reddit test*) risultano superiori all'80% e pertanto i requisiti oggettivi risultano mantenuti a tale data.

Come anticipato, ai sensi dell'art. 1, comma 119, della Legge n. 296/06, nel caso in cui il requisito del controllo risulti, al termine del periodo d'imposta, superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali, il Regime Speciale è sospeso sino a quando il requisito non sia ristabilito. La sospensione costituisce un'ipotesi diversa ed ulteriore rispetto alla cessazione del Regime Speciale, da cui si differenzia per comportare, al ripristino del requisito del controllo, la possibilità di riapplicare il Regime Speciale a partire dal periodo d'imposta nel quale esso si verifichi, senza la necessità di esercitare una nuova opzione e di pagare una nuova "imposta di ingresso". Pertanto, nel caso di specie, essendo il requisito del controllo verificato il 31 dicembre 2023, la sospensione dell'applicazione del Regime Speciale per la Società ha riguardato solo il periodo d'imposta 2022, con la conseguente rideterminazione del reddito imponibile e l'assoggettamento dell'intero reddito prodotto dalla Società in detta annualità ad IRES ed IRAP secondo le ordinarie regole di tassazione applicabili.

Nello specifico, il ricalcolo delle imposte dovute per l'anno 2022 ha comportato per la Società l'emersione di una maggiore IRAP da versare in ravvedimento di 64 migliaia di Euro e la rilevazione ai fini IRES di una perdita di 3,5 milioni di Euro, da trasferire al consolidato fiscale al quale la Società aderisce. In data 3 novembre 2023, la Società ha provveduto a versare all'Erario la maggiore IRAP, oltre a sanzioni da ravvedimento e interessi, derivante dal ricalcolo delle imposte dovute per il periodo d'imposta 2022 secondo le ordinarie regole di determinazione delle stesse.

Considerando che il requisito del controllo è stato reintegrato nel corso del mese di giugno 2023 e che risulta altresì mantenuto e verificato al 31 dicembre 2023, la Società potrà ritornare ad applicare il Regime Speciale già a partire dal periodo d'imposta 2023. Il ripristino del requisito del controllo e la fine del periodo di sospensione del Regime Speciale sono stati ritualmente e tempestivamente comunicati all'Agenzia delle Entrate.

La gestione dei rischi

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI NEXT RE È ESPOSTA

Nel corso dell'esercizio relativo all'anno 2023 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 neocostituito: (i) ha nominato l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi (ii) ha costituito al suo interno il "Comitato Indipendenti" con funzioni propositive e consultive in materia di controlli, rischi, nomine, remunerazioni, operatività con parti



correlate, investimenti e disinvestimenti. Il Comitato è costituito da Amministratori "Independenti" 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..

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*).

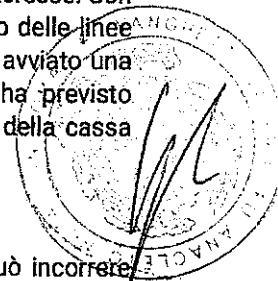
Il rischio di mercato comprende, così, il Rischio di Prezzo, identificabile come il rischio di deprezzamento di uno strumento finanziario o del portafoglio a seguito dello sfavorevole andamento dei mercati. Essendo NEXT RE una società che opera all'interno del mercato immobiliare, è soggetta, pertanto, 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 la Società, nell'ambito delle linee guida del piano Industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione del 6 febbraio 2023 ha avviato una razionalizzazione e snellimento della struttura economica e finanziaria della Società che ha previsto l'estinzione anticipata della quasi totalità 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’adempiere alle future obbligazioni associate alle passività finanziarie e commerciali nella misura e nelle scadenze predefinite.

La Società dispone di liquidità giacente al 31 dicembre 2023 per 5.742 migliaia di Euro e presenta debiti finanziari per 62.823 migliaia di Euro di cui 489 migliaia di Euro entro l’esercizio successivo. La Società aggiorna periodicamente le previsioni finanziarie al fine di monitorare ed individuare tempestivamente eventuali azioni da intraprendere.

La variazione della voce Disponibilità liquide e mezzi equivalenti registrata nel corso del 2023 è imputabile alle uscite finanziarie derivanti dal ripagamento di finanziamenti nonché agli effetti connessi agli Accordi Transattivi in precedenza menzionati.

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.

La Società 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, rappresenta un passo fondamentale per assicurare la competitività a lungo termine dell’economia dell’Unione Europea e globale. La Società prosegue il percorso di adeguamento della propria struttura operativa ed organizzativa, avviato nel corso del 2021, che mira ad introdurre nella propria gestione operativa e dei processi di investimento principi e criteri volti a presidiare e monitorare i rischi ESG.

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. La Policy di sostenibilità ha previsto l’istituzione di un apposito comitato tecnico con funzioni di indirizzo, monitoraggio e supporto al Consiglio di



Amministrazione in relazione alle tematiche ESG (il "Comitato ESG") la cui ricomposizione, all'esito del processo di riorganizzazione della governance aziendale, è in corso.

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 di tutto il portafoglio immobiliare.

Con particolare riferimento ai rischi di transizione e ai potenziali riflessi degli stessi nelle valutazioni al *fair value* del portafoglio immobiliare, come sopra descritto, la Società ha avviato un percorso di integrazione dei fattori ESG nel proprio modello di business, nell'ambito del quale è stata effettuata ed è ancora in corso un'analisi, volta a identificare i potenziali interventi sugli asset finalizzati alla riduzione degli impatti ambientali degli stessi. D'altro canto, allo stato attuale, non sono ancora disponibili parametri oggettivi e banche dati specifiche per riflettere in maniera puntuale nelle valutazioni immobiliari gli impatti correlati alle tematiche "ESG" sebbene, per immobili che raggiungono buoni/ottimi livelli di efficientamento energetico, vi sia un apprezzamento diverso nel mercato immobiliare, dal momento che tali immobili risultano maggiormente appetibili per *tenant* di più elevato standing.

Con riferimento ai fenomeni meteorologici avversi che si sono verificati nel nord Italia nel corso dell'estate del 2023 la Società non ha riscontrato danni sugli immobili di proprietà ubicati a Milano. Si fa inoltre presente che le polizze assicurative sottoscritte da NEXT RE sul portafoglio immobiliare presentano la formula "All risk" che tutela la proprietà in caso di tali eventi; le stesse polizze, in fase di rinnovo avvenuto a fine esercizio 2023, non hanno subito incrementi di prezzo.

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.

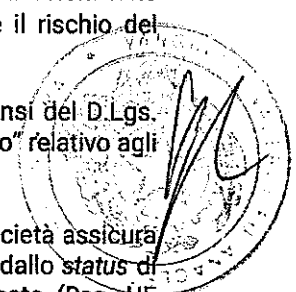
4. RISCHIO DI COMPLIANCE E LEGALI

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 regime SIIQ.

- o *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.
- o *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 agli obblighi di *disclosure* prescritti dal D.Lgs. 58/98 e dal Reg. Consob 11971/99. E' inoltre previsto un monitoraggio costante della evoluzione della normativa e della regolamentazione del mercato e delle possibili ricadute sugli adempimenti della Società.





- o *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 partecipativi (ivi incluso il requisito "del controllo"), si rinvia a quanto già sopra rappresentato al precedente paragrafo della presente Relazione denominato, "*Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ*".

Inoltre, al 31 dicembre 2023 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.

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

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

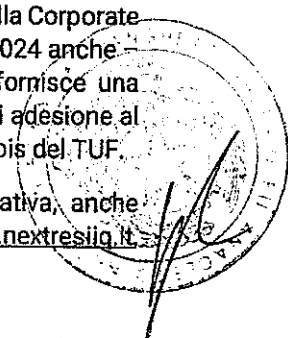
Come descritto nel precedente paragrafo della presente Relazione denominato "*Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ*", l'applicazione del Regime Speciale è stato sospeso per il periodo di imposta 2022 in considerazione del temporaneo venir meno del requisito del controllo da parte di CPI PG, prontamente ristabilito dal mese di giugno 2023, con la conseguente rideterminazione del reddito imponibile e l'assoggettamento dell'intero reddito percepito dalla Società ad IRES ed IRAP secondo le ordinarie regole di tassazione applicabili.

Il successivo reintegro del requisito del controllo nel corso di giugno 2023 e il suo mantenimento e riscontro al 31 dicembre 2023 ha consentito alla Società, assieme al rispetto degli altri requisiti previsti dalla normativa - che, come appena detto, risultano, al 31 dicembre 2023, soddisfatti -, di ritornare ad applicare il Regime Speciale a partire dal periodo d'imposta 2023, come ritualmente e tempestivamente comunicato all'Agenzia delle Entrate.

Corporate Governance

Le informazioni sul sistema di *corporate Governance* di NEXT RE sono riportate nella Relazione sulla Corporate Governance per l'esercizio 2023, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 12 marzo 2024 anche - tra l'altro - per l'approvazione del progetto di Bilancio al 31 dicembre 2023. 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 16 maggio 2023, il Consiglio di Amministrazione - nominato dall'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ed integrato dall'Assemblea dei Soci del 10 novembre 2021 - risultava composto da nove membri, di cui cinque indipendenti, nelle persone dei Signori Giancarlo Cremonesi, in qualità di Presidente, Stefano Cervone, Luca Nicodemi, Giuseppe Colombo, Daniela Becchini, Camilla Giugni, Giovanni Naccarato, Eleonora Linda Lecchi e Maria Spilabotte, in carica sino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023.

Si rammenta che l'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021 aveva determinato il numero dei consiglieri 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 erano 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, riunitosi a sua volta in data 26 aprile 2021, aveva deliberato: (i) di individuare nel Presidente 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, aveva 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 dei Soci aveva rideterminato in nove il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione, con conseguente nomina di due nuovi amministratori, nelle persone di Daniela Becchini e Luca Nicodemi, 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 era 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, modificato in data 23 settembre 2021, e delle relative pattuizioni parasociali, che hanno perso efficacia in data 31 dicembre 2022.

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.

In data 21 marzo 2023, il Consiglio di Amministrazione ha, *inter alia*, approvato gli accordi transattivi aventi a oggetto i termini e le condizioni della cessazione dalle cariche del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Giancarlo Cremonesi, e dell'Amministratore Delegato, Stefano Cervone, con efficacia a decorrere dalla conclusione dei lavori dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2022.

A seguire, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto delle contestuali dimissioni dei Consiglieri Giuseppe Colombo, Luca Nicodemi, Giovanni Naccarato e Camilla Giugni dalle rispettive cariche (anch'esse efficaci dalla conclusione dei lavori dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2022), ritenute opportune, anche tenuto conto del piano di razionalizzazione dei costi aziendali in corso di attuazione, al fine di rimettere all'Assemblea dei Soci ogni determinazione in merito alla nuova composizione del Consiglio di Amministrazione.

Pertanto, a seguito delle dimissioni della maggioranza degli Amministratori in carica, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale, il Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ed integrato dall'Assemblea del 10 novembre 2021, è rimasto in carica fino dalla data di ricostituzione del nuovo Consiglio di Amministrazione avvenuta in occasione dell'Assemblea dei Soci del 16 maggio 2023.

L'Assemblea dei Soci del 16 maggio 2023 ha rideterminato la composizione del Consiglio di Amministrazione in sette membri, di cui quattro indipendenti, nelle persone dei Signori Mirko Bertaccini, in qualità di Presidente, Giovanni Naccarato, Giuseppe Colombo, Luca Matrigiani, Camilla Giugni, Eleonora Linda Lecchi e Maria Spilabotte, in carica sino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026.

I Consiglieri sono stati tratti dalla lista presentata dall'Azionista di maggioranza CPI Property Group S.A. (titolare di una partecipazione complessivamente pari a circa l'82,10% del capitale sociale), che ha conseguito voti favorevoli pari al 92,07% 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 (titolare di una partecipazione complessivamente pari a circa il 2,75% del capitale sociale) che ha conseguito voti favorevoli pari al 7,92% circa del capitale presente e votante.

Il Consiglio di Amministrazione della Società, riunitosi sempre in data 16 maggio 2023, ha nominato Giovanni Naccarato Amministratore Delegato della Società, attribuito al Presidente Mirko Bertaccini, oltre alla rappresentanza legale della Società, la carica di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nominandolo altresì Datore di lavoro e ha eletto quale Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione il Consigliere Giuseppe Colombo.

Il Consiglio di Amministrazione ha poi provveduto ad accertare la sussistenza dei requisiti normativi e statutari, anche sotto il profilo dell'equilibrio tra i generi, in capo ai propri componenti ai fini della regolare costituzione dell'organo amministrativo; ha valutato sussistenti, in particolare, i requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma, e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. 2, raccomandazione 7, del Codice di Corporate Governance a cui la Società aderisce, nonché dall'art. 16 del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 20249/2017 in capo ai Consiglieri Camilla Giugni, Luca Matrigiani, Maria Spilabotte e Eleonora Linda Lecchi.

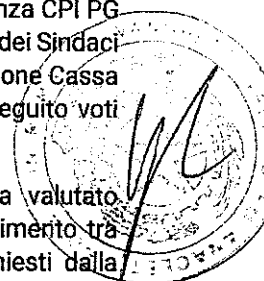
Collegio Sindacale

L'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ha nominato il 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 26 aprile 2021 ha conferito l'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

In data 25 maggio 2022 il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'ultimo aggiornamento del Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001 (di seguito anche "**Modello Organizzativo**") e, segnatamente, la Parte Generale, la Parte Speciale, il Codice Etico, l'Elenco dei Reati Presupposto e gli ulteriori allegati alla Parte Generale.

Tramite tale aggiornamento, la Società ha provveduto a: (i) recepire le novità regolamentari introdotte in materia di Responsabilità Amministrativa degli Enti (i.e. ampliamento delle fattispecie di illecito richiamate nel novero del D.lgs. 231/2001); (ii) rimodulare la mappatura delle attività rischio-reato mediante una logica per "processo aziendale", coerentemente con l'assetto organizzativo assunto dalla Società nonché con i presidi organizzativi in essere, quali elementi mitigatori del rischio di commissione dei reati di cui al D.lgs. 231/2001; (iii) adeguare gli strumenti funzionali all'operatività dell'Organismo di Vigilanza, ivi compresi i flussi informativi.

Le modifiche apportate al Modello Organizzativo sono state preventivamente esaminate e validate dall'Organismo di Vigilanza ex D.lgs. 231/2001 che si è avvalso del supporto di un *advisor* di primario *standing*.

Partecipazioni detenute da amministratori e membri del collegio sindacale

Alla data del 31 dicembre 2023, nessun componente del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale detiene 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 2023 l'organico è composto da 4 dipendenti, di cui 2 dirigenti tra i quali il *Chief Financial Officer* e 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 2023 attività di ricerca e sviluppo.

Azioni proprie e/o di Società controllanti

Alla data del 31 dicembre 2023 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

Alla data del 31 dicembre 2023 la Società non risulta avere sedi secondarie né unità locali, a seguito della cessazione, con efficacia dal 16 giugno 2023, della unità locale in precedenza istituita 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 che è stata rinnovata in data 10 giugno 2022.

In data 26 aprile 2023, è stata effettuata una verifica tesa alla valutazione della conformità del sistema di gestione rispetto allo standard ISO 9001:2015, verifica che ha avuto esito positivo, non evidenziando alcun rilievo.

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.



Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19

Con riferimento agli impatti della pandemia da COVID-19 sul conto economico del 2023 si evidenzia che i ricavi da locazione tengono conto di una riduzione pari a 224 migliaia di Euro relativi al rilascio, per la quota di competenza, delle riduzioni temporanee di canone concesse a OVS negli esercizi precedenti.

Con riferimento, invece, agli impatti futuri si segnala che le riduzioni di canone concesse al cliente OVS avranno un impatto negativo per complessivi 898 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

NEXT RE, nel primo semestre 2023 - a seguito della formalizzazione degli Accordi Transattivi ha conseguito una importante riduzione dei costi *corporate* funzionale all'effettivo perseguimento degli obiettivi di efficientamento e di stabilizzazione dei flussi di cassa operativi e dei risultati economici della Società.

Parimenti, sempre nel primo semestre 2023 e in coerenza con gli indirizzi del "Piano Industriale 2023 – 2026", si è proceduto all'estinzione anticipata della quasi totalità dell'esposizione verso gli istituti di credito al fine di razionalizzare la struttura finanziaria.

L'implementazione delle azioni di cui sopra ha consentito di perseguire un efficientamento dal punto di vista economico-finanziario riflesso nel conto economico e nel *cash flow* previsionali inerziali per il 2024 (cd. *steady state*) approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 12 marzo 2024. Tali risultati previsionali, in mancanza di variazioni di breve-medio termine in ordine al patrimonio immobiliare e alle dinamiche connesse alla gestione dello stesso, consentono di conseguire flussi di cassa e risultati economici positivi.

Per quanto attiene agli esercizi futuri, l'evoluzione della gestione si articolerà secondo tre driver principali che rappresentano le linee guide del Piano Industriale 2024-2028 approvato in data 12 marzo 2024 di seguito sintetizzate: i) aumenti di capitale in natura per 300 milioni di Euro declinati lungo l'arco temporale 2024-2026 in coerenza con la nuova delega ad aumentare il capitale sociale - 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 - richiesta dal Consiglio di Amministrazione all'Assemblea degli Azionisti fino a un massimo di 500 milioni di Euro; ii) rotazione del portafoglio immobiliare esistente mediante cessione di asset a minore redditività al fine di reinvestire il ricavato in immobili a maggiore rendimento e finalizzati al servizio del debito; iii) rimborso dei finanziamenti soci erogati da CPI PG aventi scadenza naturale nel primo semestre 2026 mediante la suddetta rotazione del portafoglio e disponibilità finanziarie generate dai nuovi asset oggetto di apporto.



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:

Tabella 12

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>		
	31/12/2023	31/12/2022
Ricavi da locazioni	6.386	5.821
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(1.293)	(1.526)
Net Operating Income	5.092	4.295
Proventi/(oneri) netti da cessione immobili	0	676
Altri ricavi e proventi	5	501
Costi del personale	(2.680)	(2.059)
Costi generali	(2.880)	(3.142)
Altri costi ed oneri	(184)	(248)
EBITDA	(647)	23
Ammortamenti e svalutazioni	(112)	(200)
Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti immobiliari	(6.974)	2.892
EBIT	(7.733)	2.716
Adeguamento al <i>fair value</i> di strumenti finanziari	0	(53)
Proventi/(oneri) finanziari	(1.460)	(1.653)
EBT (Risultato ante imposte)	(9.193)	1.010
Imposte	(251)	(664)
Risultato netto del periodo	(9.444)	346

Il Net Operating Income: il margine della gestione immobiliare è pari a 5.092 migliaia di Euro e si incrementa rispetto a quello conseguito nel 2022 di circa 797 migliaia di Euro. La voce Ricavi da locazione subisce un incremento netto per 565 migliaia di Euro principalmente a fronte degli adeguamenti ISTAT dei contratti di locazione rilevati nel periodo e dei canoni per nuovi contratti di locazione rilevati su base lineare. Il saldo della voce Costi inerenti il patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2023 è inferiore rispetto al saldo al 31 dicembre 2022 per 233 migliaia di Euro in ragione della cessione, a fine 2022, dell'asset di Verona che, in quanto affitto, ha generato, nello scorso esercizio, maggiori costi pari a 378 migliaia di Euro per utenze, oneri di gestione, di vigilanza, consulenze e IMU.

La voce **Proventi/(oneri) netti da cessione immobili** presenta saldo pari a zero in quanto lo scorso anno includeva il risultato della vendita dell'asset di Verona avvenuto nel corso del 2022.

La voce **Altri ricavi e proventi** si riduce per 496 migliaia di Euro rispetto al saldo relativo al 2022 che includeva il provento netto pari a 469 migliaia di Euro derivante dall'accordo stipulato in data 28 giugno 2022 avente ad oggetto 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- €" e la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al titolo stesso.

Costi del personale: la variazione rispetto all'esercizio precedente è riconducibile all'effetto, pari a 1.971 migliaia di Euro, degli 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 e alla riduzione dei costi del personale che ne è derivata pari a 759 migliaia di Euro. Inoltre, nell'esercizio precedente la voce includeva anche l'accantonamento per premi da incentivazione di breve e lungo periodo per 598 migliaia di Euro.

Costi generali: la voce presenta un saldo pari a 2.880 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023 e registra un decremento netto rispetto al 31 dicembre 2022 per 262 migliaia di Euro principalmente in relazione a i) minori oneri per consulenze legali per 185 migliaia di Euro, ii) minori costi per comunicazione per 126 migliaia di Euro, iii) maggiori commissioni bancarie per 69 migliaia di Euro sostenute a fronte dei rimborsi anticipati dei finanziamenti con Unicredit Leasing e con Banca Centro Lazio. La voce in oggetto include, inoltre, 729 migliaia di Euro per *asset advisory fee* maturata verso Dea Capital RE SGR nell'ambito dell'*Asset Advisory agreement*.

La voce **Ammortamenti e svalutazioni** include, tra l'altro, 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, tra gli altri, i costi ordinari per contributi CONSOB e di Borsa, i contributi associativi e gli oneri da disinvestimento attività finanziarie.

L'**Adeguamento al fair value di strumenti finanziari** è pari a 0 e si riduce per 53 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2022 in quanto i titoli presenti in portafoglio a tale data sono stati disinvestiti nel corso dei primi mesi del 2023.

La voce **Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari** accoglie l'adeguamento netto negativo al *fair value* degli investimenti immobiliari per 6.974 migliaia di Euro.

La voce **Proventi/(Oneri) finanziari** è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG per 1.349 migliaia di Euro e dagli interessi attivi maturati sui conti correnti ordinari e sul *time deposit*, acceso alla fine dell'esercizio, pari a 40 migliaia di Euro.

La voce **Imposte** al 31 dicembre 2023 recepisce la svalutazione delle attività per imposte anticipate per 190 migliaia di Euro, sopravvenienze passive IRAP per 64 migliaia di Euro e l'effetto negativo dell'Ires per 3 migliaia di Euro trasferito al consolidato fiscale dalla controllata Fidelio.

Di seguito si riporta il prospetto riclassificato del capitale investito e delle fonti di finanziamento al 31 dicembre 2023 confrontato con il 31 dicembre 2022.

Tabella 13

(Valori in migliaia di Euro)

Voce	31/12/2023	31/12/2022
A. Capitale fisso	131.914	137.901
B. Strumenti finanziari	0	544
C. Capitale circolante netto	(745)	(1.775)
D=A.+B.+C. Capitale investito	131.169	136.670
E. Patrimonio netto	(76.480)	(85.911)
F. Altre attività e passività non correnti	2.407	2.459
G. Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	(62.334)	(66.663)
H. Passività per strumenti derivati a lungo termine	0	0
I. Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	(489)	(1.569)
J. Passività per strumenti derivati a breve termine	0	0
K. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
L. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	5.728	15.015
M.=G.+H.+I.+J.+K.+L. Totale Indebitamento finanziario	(57.095)	(53.218)
N.=E.+F.+M. Fonti di finanziamento	(131.169)	(136.670)

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 745 migliaia di Euro.

Il patrimonio netto, comprensivo della perdita del periodo pari a 9.444 migliaia di Euro, risulta pari a 76.480 migliaia di Euro.

Il saldo delle Altre attività e passività non correnti nette ammonta a 2.407 migliaia di Euro e si riferisce a i) altre attività non correnti per 2.471 migliaia di Euro, ii) fondo per trattamento di fine rapporto per -20 migliaia di Euro, iii) fondi rischi per -27 migliaia di Euro e iv) passività fiscali non correnti per -17 migliaia di Euro.

Le tabelle seguenti riportano il Totale indebitamento finanziario della Società al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022, 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.


La tabella che segue indica il totale indebitamento finanziario della NEXT RE al 31 dicembre 2023.

Tabella 14

(valori in migliaia di Euro)	31/12/2023	31/12/2022
A. Disponibilità liquide	2.320	15.015
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	3.408	0
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0
D. Liquidità	5.728	15.015
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	(489)	(1.569)
G.= (E+F) Indebitamento finanziario corrente	(489)	(1.569)
H.= (G-D) Indebitamento finanziario corrente netto	5.239	13.445
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(62.334)	(66.663)
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L=(I+J+K) Indebitamento finanziario non corrente	(62.334)	(66.663)
H+L Totale indebitamento finanziario	(57.095)	(53.217)

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

Il **Totale indebitamento finanziario** subisce un incremento pari a 3,9 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2022. La variazione è principalmente attribuibile: i) alla riduzione dei debiti finanziari a seguito dei rimborsi anticipati del finanziamento con Banca Centro Lazio e del *leasing* immobiliare con UniCredit Leasing per complessivi 6,3 milioni di Euro che ha comportato una corrispondente diminuzione della liquidità e ii) all'incremento, per la rilevazione degli interessi maturati nel semestre per 1,3 milioni di Euro, dei debiti finanziari relativi ai *Credit facility agreement* erogati da CPI PG per i quali la Società ha facoltà di ripagamento alla scadenza nel 2026. La liquidità si riduce sensibilmente, oltre per effetto dei rimborsi sopra indicati, anche a seguito delle uscite finanziarie connesse agli accordi transattivi sottoscritti con il precedente *top management*. I mezzi equivalenti includono un *time deposit* con vincolo di tre mesi acceso presso Unicredit.



**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 2023.

Tabella 15

valori in Euro	31/12/2023		31/12/2022	
	Patrimonio netto	Risultato	Patrimonio netto	Risultato
Valori della Capogruppo	76.480.318	(9.443.859)	85.910.546	346.304
Iscrizione patrimonio netto controllata	14.447	0	9.184	0
Risultato esercizio rettificato controllata	4.241	4.241	5.263	5.263
Eliminazione valore di carico partecipazione	(10.000)	0	(10.000)	0
Valori consolidati	76.489.006	(9.439.618)	85.914.993	351.567

Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio

Il bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A., al 31 dicembre 2023, presenta una perdita pari a Euro 9.443.858,95.

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:

- o di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;
- o di riportare a nuovo la perdita di esercizio pari a Euro 9.443.858,95.



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular stamp. The stamp contains the text "CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE" and "VALLEGIO EU ANAGRE". Below the stamp is another handwritten signature.



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, in particolare, talune attività e passività che ci si attende non si manifestino in condizioni di normale funzionamento 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 NNAV**³. 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 2023 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, nell'ambito del quale 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.

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.

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 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.

Tabella 16

	31 dicembre 2023		31 dicembre 2022		Δ Y-Y	Δ Y-Y (%)
	€ mln	€ per azione	€ mln	€ per azione		
EPRA Earning	(2,3)	(0,1)	(3,2)	(0,1)	0,9	27,1%
	%		%			
EPRA Cost Ratio (inclusi costi diretti di vacancy)	111,2%		120,1%		-8,9%	
EPRA Cost Ratio (esclusi costi diretti di vacancy)	110,9%		115,1%		-4,2%	
LIKE FOR LIKE RENTS	8,8%		0,1%		8,7%	
	31 dicembre 2023		31 dicembre 2022		Δ Y-Y	Δ Y-Y (%)
	€ mln	€ per azione	€ mln	€ per azione		
EPRA NRV	76,5	3,5	85,9	3,9	(9,4)	-11,0%
EPRA NTA	76,5	3,5	85,9	3,9	(9,4)	-10,9%
EPRA NDV	79,0	3,6	91,3	4,1	(12,3)	-13,5%
	%		%			
EPRA LTV	43,8%		39,8%		4,1%	
EPRA Net Initial Yield	4,1%		3,5%		0,6%	
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	4,6%		3,9%		0,7%	
EPRA vacancy rate	0,0%		3,4%		-3,4%	

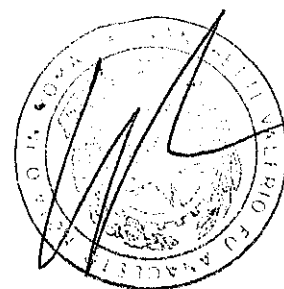



Tabella 17

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

EPRA Earnings (Euro/000)	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022
Risultato netto sulla base dei principi IFRS	(9.440)	352
Variazioni per calcolare l'EPRA Earnings:		
(i) Variazione di fair value degli investimenti Immobiliari, degli immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	6.974	(2.892)
(ii) Utili o perdite derivanti dalla vendita di investimenti immobiliari, immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	0	(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	134	53
(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	(2.332)	(3.163)
<i>Numero di azioni base</i>	<i>22.025.109</i>	<i>22.025.109</i>
EPRA Earnings per Share (EPS - valori in Euro)	(0,1)	(0,1)

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 2023 un valore negativo pari a 2.332 migliaia di Euro e si decrementa rispetto allo scorso anno per circa 831 migliaia di Euro. La variazione è imputabile principalmente, i) all'incremento del margine della gestione immobiliare di circa 753 migliaia di Euro per maggiori ricavi da locazione per 512 migliaia di Euro, a fronte degli adeguamenti ISTAT dei contratti di locazione rilevati nel periodo e dei canoni per nuovi contratti di locazione rilevati su base lineare, e minori costi inerenti il patrimonio immobiliare per 242 migliaia di Euro dovuti alla cessione dell'asset di Verona nel mese di dicembre 2022 che, in quanto sfitto, ha generato maggiori oneri non ribaltabili nel corso del 2022 ii), a minori ricavi netti da cessione immobili per 676 migliaia di Euro, iii) all'incremento del costo del personale per 621 migliaia di Euro, imputabile all'effetto netto derivante dagli oneri derivanti dagli accordi transattivi sottoscritti con il *top management* e dai minori costi che ne sono conseguiti, iv) alla variazione negativa del *fair value* degli investimenti immobiliari per 6.974 migliaia di euro.

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

Tabella 18



EPRA Cost Ratios (Euro/000)		31 dicembre 2023	31 dicembre 2022
Include:			
(i)	Costi amministrativi/operativi riportati nel conto economico IFRS	6.880	6.834
(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	6.880
(ix)	Costi diretti sul portafoglio vacant	(15)	(283)
	Costi EPRA (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)	B	6.865
(x)	Ricavi lordi di locazione (al netto di costi per rendite fondiarie)	6.188	5.688
(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	6.188
	EPRA Cost Ratio (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)	A/C	111,2%
	EPRA Cost Ratio (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)	B/C	110,9%

L'EPRA Cost Ratio al 31 dicembre 2023 mostra un decremento dal 120,1% dello scorso anno al 111,2% (110,9%, escludendo i costi di *vacancy*) principalmente per effetto dei minori costi inerenti il patrimonio immobiliare consuntivati rispetto al saldo al 31 dicembre 2022 che includeva i costi sostenuti sull'immobile di Verona che, in quanto sfitto, non erano ribaltabili nonché per i maggiori ricavi da locazioni registrati nel corso del 2023.

In particolare, i costi amministrativi e operativi sono composti da i) costi immobiliari netti per 1.140 migliaia di euro, ii) costi relativi al personale per 2.680 migliaia di Euro e iii) costi di struttura per 3.060 migliaia di Euro.

I costi diretti sul portafoglio *vacant* si riducono in relazione alla 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 2023 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 2022.

Tabella 19

EPRA Net Asset Value Metrics (Euros'000)	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Patrimonio netto IFRS	76.489	85.915	76.489	85.915	76.489	85.915
Include / Esclude:						
i) Strumenti ibridi						
NAV diluito	76.489	85.915	76.489	85.915	76.489	85.915
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	76.489	85.915	76.489	85.915	76.489	85.915
Esclude:						
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			(37)	(63)		
Include:						
ix) Fair value del debito a tasso fisso					2.532	5.420
x) Rivalutazioni di immobilizzazioni immateriali al FV						
xi) Imposte su trasferimenti di immobili						
NAV	76.489	85.915	76.452	85.852	79.021	91.335
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	3,5	3,9	3,5	3,9	3,6	4,1

L'NRV/NAV risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2022 per effetto della variazione del patrimonio netto che si riduce a seguito del Risultato netto negativo consuntivato pari a 9.440 migliaia di Euro; per lo stesso motivo anche l'NTA si decrementa 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 decremento rispetto all'esercizio precedente di circa il 13,25%. Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette il minore effetto positivo, rispetto allo scorso anno, 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 2023, 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 2022. 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.

Tabella 20

EPRA LTV	Valori di Gruppo	Consolidamento proporzionale			Aggregato 12/12/2023	Aggregato 31/12/2022
		Partecipazioni in Join Venture	Partecipazioni rilevanti	Partecipazioni di minoranza		
Include:						
Finanziamenti da Istituzioni Finanziarie	62.764				62.764	68.022
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	743				743	1.809
Immobili ad uso strumentale (debito)						
Conti correnti (con caratteristiche di equity)						
Escluso:						
Disponibili liquide	5.742				5.742	15.059
Indebitamento netto (a)	57.766	0,0	0,0	0,0	57.766	54.772
Include:						
Immobili ad uso strumentale	1.723				1.723	1.780
Investimenti immobiliari al fair value	130.067				130.067	135.943
Immobili destinati alla vendita						
Immobili a sviluppo						
Attività immateriali						
Crediti correnti netti					-	
Attività finanziarie						
Totale valore Investimenti Immobiliari (b)	131.790	0,0	0,0	0,0	131.790	137.723
LTV (a/b)	43,8%	0,0%	0,0%	0,0%	43,8%	39,8%

L'EPRA LTV si attesta al 43,8 % (rispetto al 39,8% rilevato a dicembre 2022) risultando in aumento di 4 p.p. per l'effetto combinato derivante dall'aumento dell'indebitamento netto e dalla riduzione del valore degli Investimenti immobiliari che riflette gli effetti dell'adeguamento del valore al *fair value*.



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

Tabella 21

EPRA NIY and 'topped-up' NIY (Euro/000)		31/12/2023	31/12/2022
Valore di mercato del portafoglio interamente posseduto		130.067	135.943
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		130.067	135.943
Stima dei costi di trasferimento			
Valore di mercato del portafoglio immobiliare	B	130.067	135.943
Canoni di locazione lordi annualizzati		6.436	6.173
Costi immobiliari non recuperabili		(1.140)	(1.391)
Canoni di locazione netti annualizzati	A	5.295	4.782
Più: Incrementi per variazioni di canoni a regime ed altri incentivi temporanei ai conduttori		671	520
Canoni di locazione netti "Topped-up" annualizzati	C	5.966	5.302
EPRA NIY	A/B	4,1%	3,5%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4,6%	3,9%

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 2023 pari a 0 (era 3,4% al 31 dicembre 2022). La riduzione è imputabile alla cessione dell'immobile sito in Verona che, fino alla data di *closing* dell'operazione di vendita avvenuta a fine 2022, risultava sfitto e al fatto che l'unità immobiliare *vacant* riferibile alla porzione del terzo piano ad uso uffici dell'immobile sito in Milano, via Spadari, è stata affittata a partire da maggio 2023.

Tabella 22

EPRA Vacancy Rate		31/12/2023	31/12/2022
Canoni stimati sugli spazi sfitti	A	-	238
Canoni stimati sul portafoglio complessivo	B	7.135	7.035
EPRA Vacancy Rate	A/B	0,0%	3,4%

Nella tabella seguente si riporta la riconciliazione dei canoni di locazione registrati nel 2023 e nel 2022 con i canoni calcolati a parità di perimetro di riferimento⁴ (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.

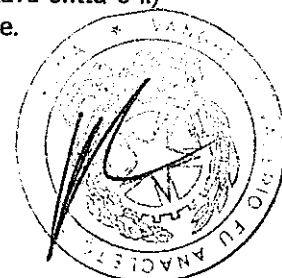
Tabella 23

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 2022	3.455	2.225	8	0	5.688
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2022				(8)	(8)
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2023					
Canoni like for like 31 dicembre 2022 (B)	3.455	2.225	8	(8)	5.680
Nuovi contratti sottoscritti	153				153
Contratti chiusi			(8)		(8)
Rinegoziazione					
Inflazione	289	59			348
Altri movimenti	8				8
Canoni like for like 31 dicembre 2023 (A)	3.904	2.284	0	(8)	6.180
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2022				8	
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2023					
Canoni da locazione 31 dicembre 2023	3.904	2.284	0	(0)	6.188
like for like (A) - (B)	449	59	(8)	0	500
like for like rental Growth %	13%	3%	N/A	N/A	8,8%

Like for like rents (Euro/000)	Milano	Roma	Altre città	variazione perimetro portafoglio immobiliare	totale
Canoni da locazione 31 dicembre 2022	3.452	1.265	971	0	5.688
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2022	0	0	0	(8)	0
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2023	0	0	0		0
Canoni like for like 31 dicembre 2022 (B)	3.452	1.265	971	(8)	5.680
Nuovi contratti sottoscritti	153				153
Contratti chiusi			(8)		(8)
Rinegoziazione					0
Inflazione	298	50			348
Altri movimenti	8				8
Canoni like for like 31 dicembre 2023 (A)	3.910	1.315	963	(8)	6.180
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2022				8	
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2023					0
Canoni da locazione 31 dicembre 2023	3.910	1.315	963	0	6.188
like for like (A) - (B)	458	50	(8)	0	500
like for like rental Growth %	13%	4%	N/A	N/A	8,8%

Il *like for like rental growth* è calcolato sulla base dei canoni di locazione contabilizzati secondo il principio contabile IFRS 16.

L'aumento dei canoni *like for like* rispetto al periodo precedente deriva principalmente i) dalla sottoscrizione, nel corso del 2023, con il conduttore Luisa Via Roma, di un nuovo contratto di affitto sulla porzione del terzo piano ad uso uffici dell'immobile sito in Milano, via Spadari che, al 31 dicembre 2022, risultava sfitta e ii) dall'aumento dei canoni connesso all'adeguamento Istat e ad altre variazioni di natura residuale.



⁴ Il portafoglio immobiliare include i seguenti immobili: Roma, via Zara (Euro 13.717 migliaia), Roma, via Cortese (Euro 4.700 migliaia), Milano, via Spadari (Euro 55.750 migliaia), Milano, C.so San Gottardo (Euro 15.650 migliaia), Milano, via Cuneo (Euro 25.950 migliaia), Bari, via Dioguardi (Euro 14.300 migliaia).



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:

Tabella 24

Capital expenditure - EUR/000	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022
Acquisizioni	-	-
Sviluppo	-	-
Investimenti immobiliari	1.098	851
<i>Incremento superfici affittabili</i>	356	658
<i>No Incremento superfici affittabili</i>	742	193
<i>Incentivi ai conduttori</i>	-	-
<i>Altre tipologie di spese non allocate</i>	-	-
Interessi capitalizzati (se applicabile)	-	-
Total CapEx	1.098	851
Conversione da competenza a cassa		
Total CapEx on cash basis	1.098	851

La voce Costi per incremento superfici affittabili è riferita ai costi di ristrutturazione sostenuti 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 terminati nel corso del primo semestre 2023 finalizzati alla locazione degli spazi.

La Società ha inoltre sostenuto costi, classificati tra quelli non ad incremento delle superfici affittabili, sull'intero immobile di Milano via Spadari per 742 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 di immobili si rimanda a quanto illustrato nelle Note esplicative 1 e 2 dei prospetti contabili consolidati.

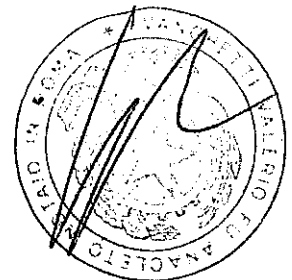
Con riferimento, invece, alla valutazione del portafoglio immobiliare, alla scelta degli esperti indipendenti ed ai criteri di valutazione utilizzati, si rimanda al paragrafo "Il portafoglio immobiliare" della Relazione sulla Gestione e al paragrafo Uso di stime e assunzioni riportato nelle Note esplicative 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	31/12/2023	di cui con parti correlate	31/12/2022	di cui con parti correlate
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	130.066.859	0	135.942.648	0
Altre immobilizzazioni materiali	2	1.749.117	0	1.813.815	0
Diritti d'uso	3	51.046	0	73.542	0
Attività immateriali	4	39.572	0	62.753	0
Attività per imposte anticipate	5	0	0	190.329	0
Altre attività non correnti	6	2.471.161	0	2.435.583	0
Totale attività non correnti		134.377.755	0	140.518.670	0
Attività correnti					
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	7	0	0	543.578	0
Crediti e altre attività correnti	8	813.488	0	1.101.887	0
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	9	5.741.857	0	15.058.512	0
Totale attività correnti		6.555.345	0	16.703.977	0
TOTALE ATTIVO		140.933.100	0	157.222.647	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		12.458.219	0	12.111.652	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(12.780.995)	0	(12.785.995)	0
Altre componenti di conto economico complessivo		55.530	0	41.899	0
Utili/(Perdite) dell'esercizio		(9.439.618)	0	351.567	0
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		76.489.006	0	85.914.993	0
Patrimonio netto di terzi		0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	10	76.489.006	0	85.914.993	0
PASSIVO					
Passività non correnti					
Benefici per i dipendenti	11	19.821	0	66.393	0
Fondi rischi	12	26.971	0	74.224	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	13	62.333.612	61.809.161	66.662.960	60.460.161
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	14	17.726	0	26.876	0
Totale passività non correnti		62.398.130	61.809.161	66.830.453	60.460.161
Passività correnti					
Debiti verso banche e altri finanziatori	13	489.404	0	1.569.018	0
Debiti commerciali e altri debiti	14	1.556.560	576.948	2.908.183	819.058
Totale passività correnti		2.045.964	576.948	4.477.201	819.058
TOTALE PASSIVO		64.444.094	62.386.109	71.307.654	61.279.219
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		140.933.100	62.386.109	157.222.647	61.279.219



Prospetto consolidato dell'Utile/Perdita d'esercizio

	Nota	31/12/2023	di cui con parti correlate	31/12/2022	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	15	6.385.770	0	5.821.399	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	16	(1.284.938)	0	(1.526.490)	0
Ricavi netti da locazione		5.100.832	0	4.294.909	0
Ricavi da cessione immobili		0	0	1.420.000	0
Oneri sostenuti per cessione immobili		0	0	(744.350)	0
Totale proventi/(oneri) da cessione immobili	17	0	0	675.650	0
Costi del personale		(2.680.184)	0	(2.058.978)	0
<i>Salari e stipendi</i>		(501.945)	0	(908.290)	0
<i>Oneri sociali</i>		(165.591)	0	(477.870)	0
<i>Trattamento di fine rapporto</i>		(32.895)	0	(80.737)	0
<i>Altri costi del personale</i>		(1.979.753)	0	(592.081)	0
Costi generali		(2.881.900)	(1.522.496)	(3.134.469)	(1.476.034)
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni		(111.875)	0	(199.797)	0
Totale costi di funzionamento	18	(5.673.959)	(1.522.496)	(5.393.244)	(1.476.034)
Altri ricavi e proventi	19	5.301	0	501.167	0
Altri costi e oneri	20	(184.917)	0	(248.291)	0
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri		(179.616)	0	252.876	0
Rivalutazioni di immobili		624.211	0	3.572.167	0
Svalutazioni di immobili		(7.598.319)	0	(680.000)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	21	(6.974.108)	0	2.892.167	0
Reddito operativo		(7.726.851)	(1.522.496)	2.722.358	(1.476.034)
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	22	0	0	(52.908)	0
Proventi finanziari	23	40.407	0	4.543	0
Oneri finanziari	23	(1.500.494)	(1.349.000)	(1.657.159)	(1.431.888)
Risultato ante imposte		(9.186.938)	(2.871.496)	1.016.834	(2.907.922)
Imposte	24	(252.680)	0	(665.267)	0
Utile/(Perdita) d'esercizio		(9.439.618)	(2.871.496)	351.567	(2.907.922)
Utile/(Perdita) Di Gruppo		(9.439.618)	(2.871.496)	351.567	(2.907.922)
Utile/(Perdita) Di Terzi		0	0	0	0



**Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo**

	31/12/2023	31/12/2022
Utile/ (Perdita) dell'esercizio	(9.439.618)	351.567
Utili/(Perdite) attuariali (*)	13.631	65.666
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	13.631	65.666
Totale utile/(perdita) complessiva	(9.425.987)	417.233
Totale utile/(perdita) complessiva di Gruppo	(9.425.987)	417.233
Totale utile/(perdita) complessiva di Terzi	0	0

(*) voci non riclassificabili a conto economico

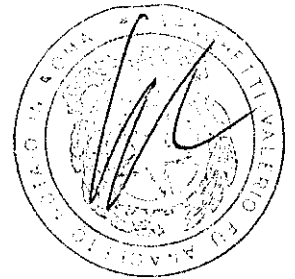
**NEXT Re**

Bilancio consolidato del Gruppo NEXT RE SIIQ S.p.A.

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto consolidato

Note	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Utili (perdite) a nuovo	Altre componenti di Conto economico complessivo	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)	(12.785.179)	(23.767)	426.520	85.497.760	0	85.497.760
Destinazione risultato 2021	0	0	405.969	21.367	0	(816)	0	(426.520)	0	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	0	65.666	0	65.666	0	65.666
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile/(Perdita) 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	0	65.666	351.567	417.233	0	417.233
Utile/(Perdita) Di Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 Saldo al 31/12/2022	63.264.528	22.931.342	8.545.384	7.143.917	(3.577.649)	(12.785.995)	41.899	351.567	85.914.993	0	85.914.993

Note	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Utili (perdite) a nuovo	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utile (Perdita) d'esercizio	Totale Patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio netto di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2023	63.264.528	22.931.342	8.545.384	7.143.917	(3.577.649)	(12.785.995)	41.899	351.567	85.914.993	0	85.914.993
Destinazione risultato 2022	0	0	328.989	17.578	0	5.000	0	(351.567)	0	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	0	13.631	0	13.631	0	13.631
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile/(Perdita) dell'esercizio periodo	0	0	0	0	0	0	0	(9.439.618)	(9.439.618)	0	(9.439.618)
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	0	13.631	(9.439.618)	(9.425.987)	0	(9.425.987)
Utile/(Perdita) Di Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 Saldo al 31/12/2023	63.264.528	22.931.342	8.874.373	7.161.495	(3.577.649)	(12.780.995)	55.530	(9.439.618)	76.489.006	0	76.489.006



**Rendiconto finanziario consolidato**

	31/12/2023	di cui con parti correlate	31/12/2022	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	(9.186.938)	(2.871.496)	1.016.834	(2.907.922)
Rettifiche:				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	111.875	0	199.797	0
Totale Proventi/(Oneri) da cessione immobili	0	0	(675.650)	0
Proventi extra caratteristici da attività finanziarie	0	0	(468.750)	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	6.974.108	0	(2.892.167)	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari	0	0	52.908	0
Proventi finanziari	(40.407)	0	(4.543)	0
Oneri finanziari	1.500.494	1.349.000	1.657.159	1.431.888
Oneri finanziari pagati	(94.227)	0	(244.323)	0
Proventi finanziari incassati	2.838	0	4.536	0
Accantonamento TFR, remunerazione variabile e altri fondi rischi	27.878	0	154.961	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	(704.379)	(1.522.496)	(1.199.238)	(1.476.034)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	(64.036)	0	0	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	(768.415)	(1.522.496)	(1.199.238)	(1.476.034)
Altre attività/altre passività	(1.386.836)	(242.110)	1.386.390	482.647
<i>Variazione crediti commerciali</i>	<i>(81.984)</i>	<i>0</i>	<i>336.939</i>	<i>0</i>
<i>Variazione debiti commerciali</i>	<i>(513.688)</i>	<i>(242.110)</i>	<i>305.796</i>	<i>482.647</i>
<i>Variazione altre attività correnti</i>	<i>172.426</i>	<i>0</i>	<i>(247.259)</i>	<i>0</i>
<i>Variazione altre passività correnti</i>	<i>(935.585)</i>	<i>0</i>	<i>1.025.382</i>	<i>0</i>
<i>Variazione altre attività non correnti</i>	<i>(35.577)</i>	<i>0</i>	<i>(214.064)</i>	<i>0</i>
<i>Variazione crediti tributari</i>	<i>197.957</i>	<i>0</i>	<i>504.639</i>	<i>0</i>
<i>Variazione debiti tributari</i>	<i>(137.023)</i>	<i>0</i>	<i>(200.455)</i>	<i>0</i>
<i>Variazione fondo trattamento di fine rapporto</i>	<i>(53.362)</i>	<i>0</i>	<i>(124.588)</i>	<i>0</i>
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	(2.155.251)	(1.764.606)	187.152	(993.387)
Attività di investimento e disinvestimento	(371.721)	0	9.226.418	0
<i>(Incremento)/decremento di immobili</i>	<i>(915.298)</i>	<i>0</i>	<i>5.975.943</i>	<i>0</i>
<i>(Incremento)/decremento strumenti finanziari</i>	<i>543.577</i>	<i>0</i>	<i>3.250.475</i>	<i>0</i>
Attività Finanziaria	(6.789.683)	0	(1.201.212)	0
<i>Altre variazioni di Patrimonio Netto</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Incremento debiti finanziari</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Decremento debiti finanziari</i>	<i>(6.789.683)</i>	<i>0</i>	<i>(1.201.212)</i>	<i>0</i>
Disponibilità liquide generate nell'esercizio Nota 25.	(9.316.655)	(1.764.606)	8.212.358	(993.387)
Disponibilità liquide Iniziali	15.058.512		6.846.154	
Disponibilità liquide finali**	5.741.857		15.058.512	

(**) La voce include depositi vincolati fruttiferi aventi scadenza il 29 febbraio 2024 per 3.250 migliaia di Euro e depositi cauzionali rilasciati dai clienti a garanzia di contratti di locazione pari a 150 migliaia di Euro

**Utile (perdita) per azione consolidato**

	31/12/2023	31/12/2022
Utile/(Perdita) dell'esercizio	(9.439.618)	351.567
N. medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione	21.987.004	21.987.004
Utile (perdita) per azione base Nota 26.	-0,4293	0,0160

	31/12/2023	31/12/2022
Utile/(Perdita) dell'esercizio	(9.439.618)	351.567
N. medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	21.987.004	21.987.004
Utile (perdita) per azione diluito Nota 26.	-0,4293	0,0160



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 2023 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 12 marzo 2024 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 quanto:

- il risultato negativo dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è stato principalmente determinato dagli effetti rivenienti della riorganizzazione della *governance* avvenuta nel primo semestre e dalle variazioni negative di *fair value* degli *asset* immobiliari registrate al 31 dicembre 2023; queste ultime derivano in maniera preponderante, come meglio rappresentato alla seguente Nota 1. Investimenti immobiliari, dal contesto macroeconomico;
- in data 12 marzo 2024 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Piano Industriale 2024-2028, che prevede i seguenti tre *driver*: i) ampliamento del portafoglio immobiliare mediante aumenti di capitale in natura nel triennio 2024-2026; ii) rotazione del portafoglio mediante cessione di *asset* e iii) rimborso dei finanziamenti erogati da CPI PG aventi scadenza naturale nel primo semestre 2026. I suddetti aumenti di capitale sono stati declinati lungo un arco temporale coerente con la nuova delega ad aumentare il capitale sociale richiesta dal Consiglio di Amministrazione all'Assemblea degli Azionisti, 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 12 marzo 2024, il Consiglio di Amministrazione ha approvato le proiezioni economico-finanziarie nello scenario inerziale cd. *steady-state* per l'esercizio 2024 che prevedono un risultato e flussi di cassa positivi anche in assenza dell'implementazione dei suddetti *driver* e delle opzioni strategiche declinate dal Piano Industriale 2024-2028.

**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 2023 ma le stesse non hanno avuto impatto sul bilancio consolidato 2023.

Con il documento "Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2", pubblicato dallo IASB nel febbraio del 2021, è stato chiarito che l'informativa di bilancio completa deve includere le informazioni rilevanti sui principi contabili corredati da altre informazioni esplicative nonché le decisioni rilevanti, escluse quelle che riguardano le stime, che la Direzione aziendale ha assunto nel processo di applicazione dei principi contabili e i relativi impatti. Le informazioni sono rilevanti se, considerate insieme ad altre informazioni incluse nel bilancio, è ragionevole attendersi che influenzino le decisioni che gli utilizzatori principali del bilancio prendono sulla base di tale bilancio.

Le modifiche hanno avuto un impatto sull'informativa dei principi contabili, ma non sulla misurazione e presentazione degli elementi del bilancio consolidato.

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 2023 si compone dei seguenti schemi primari:

- o 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;
- o 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;
- o Prospetto consolidato delle Altre Componenti di Conto Economico Complessivo;
- o Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto consolidato;
- o 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 e, ove presenti, gli strumenti finanziari derivati e le passività per distribuzioni non monetarie che sono iscritti al *fair value*.

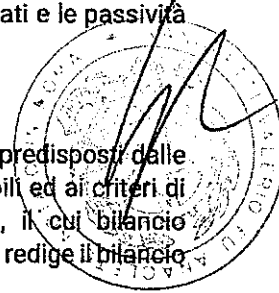
PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei bilanci al 31 dicembre 2023 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.

Le valutazioni immobiliari condotte dall'esperto indipendente tengono conto degli elementi chiave che contribuiscono all'impatto, sui valori immobiliari, del cambiamento climatico che includono: i) l'esposizione alle catastrofi naturali, ii) la sostenibilità energetica, iii) l'adattamento e resilienza degli asset, iv) la regolamentazione e gli standard ESG e v) la consapevolezza crescente degli investitori. Gli impatti di quanto sopra possono variare in base alle caratteristiche geografiche e alle dinamiche del mercato immobiliare locale e un mercato sempre più sensibile agli standard ESG rappresenta una componente sempre più integrante nelle decisioni di investimento immobiliare.

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

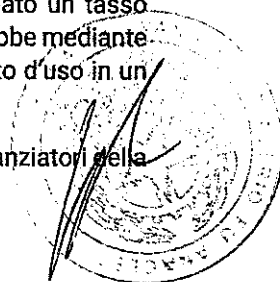
Al momento della rilevazione iniziale di un contratto, il diritto d'uso e il debito sono valutati attualizzando i canoni futuri, lungo tutta la durata del contratto di locazione tenendo altresì conto delle ipotesi di rinnovo dei contratti o di risoluzione anticipata, solo nei casi in cui l'esercizio 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 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 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.

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*:

- o 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;
- o 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;
- o 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 2023 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.

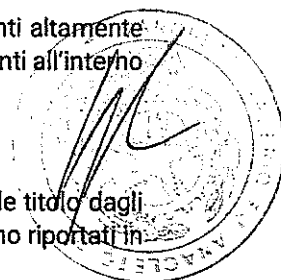
Patrimonio netto

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:

- o la data in cui si verifica una modifica o la riduzione del piano;
- o 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):

- o 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;
- o 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.

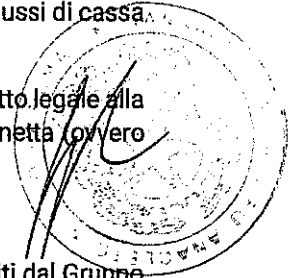
Le attività e le passività finanziarie sono compensate nello stato patrimoniale quando si ha il diritto legale alla compensazione, correntemente esercitabile, e si ha l'intenzione di regolare il rapporto su base netta (ovvero di realizzare l'attività e contemporaneamente estinguere la passività).

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:

- o 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;

- o 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.

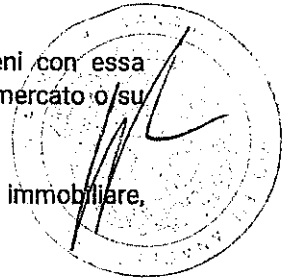
Gli incarichi per le valutazioni immobiliari sono infatti conferiti soltanto ad esperti che si obbligano ad operare con indipendenza, integrità ed obiettività.

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:

- o 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.
- o Metodo Reddituale: 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* o *CapEx*) 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**

Il valore degli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2023 è pari a 130.067 rispetto al valore al 31 dicembre 2022 pari a 135.943.

	31/12/2023	31/12/2022
Investimenti immobiliari	130.067	135.943
Investimenti immobiliari	130.067	135.943

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

	Fabbricati
Valore netto contabile al 31/12/2022	135.943
Incrementi	1.098
Decrementi	0
Adeguamenti al <i>fair value</i>	(6.974)
Valore netto contabile al 31/12/2023	130.067

Il Portafoglio immobiliare detenuto da NEXT RE ha fatto registrare al 31 dicembre 2023 una valutazione complessiva di 130.067 migliaia di Euro.

La tabella sotto riportata descrive la movimentazione dei valori di ciascun immobile avvenuta nel corso del 2023.

Immobile	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Valore contabile prima dell'adeguamento	Valore di mercato	Adeguamento al valore di mercato	31/12/2023
Milano, via Spadari	53.300	585	0	53.885	47.500	(6.385)	47.500
Milano, via Spadari	8.150	513	0	8.663	8.250	(413)	8.250
Milano, via Cuneo	25.850	0	0	25.850	25.950	100	25.950
Milano, C.S. Gottardo	15.900	0	0	15.900	15.650	(250)	15.650
Roma, via Zara	13.193	0	0	13.193	13.717	524	13.717
Bari, via Dioguardi	14.700	0	0	14.700	14.300	(400)	14.300
Roma, via Vinicio Cortese	4.850	0	0	4.850	4.700	(150)	4.700
	135.943	1.098	0	137.041	130.067	(6.974)	130.067

La voce Incrementi include i costi capitalizzati pari a 1.098 migliaia di Euro che sono stati prevalentemente sostenuti con riferimento alle nuove porzioni ad uso ufficio dell'immobile di Milano, via Spadari, nell'ambito del progetto di valorizzazione terminato nel primo semestre del 2023 nonché per l'intervento di rifacimento delle porzioni comuni del complesso – facciate, portineria, collegamenti verticali e aree comuni – lavori straordinari condominiali conclusi nella seconda metà dell'esercizio.

La voce Adeguamenti al *fair value* si riferisce alle rettifiche effettuate nel periodo al valore degli immobili per adeguarli al relativo *fair value*, conformemente a quanto previsto dai principi contabili di riferimento.

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*.

Di seguito si riportano le considerazioni relative alla variazione di *fair value* rispetto al precedente esercizio rilevate per ciascun immobile:

- immobile sito in Milano via Spadari 2 – commerciale: la variazione di *fair value* rilevata al 31 dicembre 2023, pari a -6.385 migliaia di Euro è da attribuire principalmente all'incremento del tasso di attualizzazione utilizzato, che recepisce l'aumento generalizzato dei tassi sul mercato, e del tasso di capitalizzazione. L'effetto negativo derivante da tali variazioni non è stato assorbito dagli effetti positivi derivanti dal decremento delle *CapEx* previste, dall'aggiornamento dei canoni secondo l'indice Istat e dall'assunzione effettuata dall'Esperto Indipendente in relazione alla ri-contrattualizzazione alla seconda scadenza a un ERV più alto secondo le dinamiche di mercato;
- immobile sito in Milano via Spadari 2 – uffici: la variazione di *fair value* rilevata al 31 dicembre 2023 è pari a -413 migliaia di Euro e risulta impattato dall'aggiornamento del tasso di attualizzazione connesso all'aumento di BTP e EURIBOR e dall'incremento del tasso di capitalizzazione utilizzati dall'Esperto Indipendente i cui effetti sono stati parzialmente compensati dalla stipula di un nuovo contratto di locazione per gli spazi precedentemente non locati, dall'avanzamento della relativa scalettatura di canone e dal decremento delle *CapEx* previste. ;
- immobile sito in Milano, via Cuneo 2: la variazione di *fair value* rilevata al 31 dicembre 2023, pari a 100 migliaia di Euro è principalmente da attribuire all'aggiornamento dei canoni secondo l'indice Istat in parte compensato dall'aggiornamento del tasso di attualizzazione connesso all'aumento di BTP e EURIBOR;
- immobile sito in Milano, corso San Gottardo 29/31: la variazione di *fair value* rilevata al 31 dicembre 2023, pari a -250 migliaia di Euro è principalmente da attribuire all'aggiornamento del tasso di attualizzazione connesso all'aumento di BTP e EURIBOR solo parzialmente compensato dall'aggiornamento dei canoni secondo l'indice Istat e dall'avanzamento del contratto di locazione (che prevede una scalettatura per i primi anni di locazione);
- immobile sito in Roma, via Zara 22-32: la variazione positiva di *fair value* rilevata al 31 dicembre 2023, pari a 524 migliaia di Euro è principalmente da attribuire all'aggiornamento dei canoni secondo l'indice Istat e all'avanzamento della scalettatura contrattuale del conduttore DICO S.p.A. che sono stati parzialmente compensati dall'effetto negativo dovuto all'aggiornamento del tasso di attualizzazione connesso all'aumento di BTP e EURIBOR;
- immobile sito in Bari, via Dioguardi 1: la variazione di *fair value* rilevata al 31 dicembre 2023, pari a -400 migliaia di Euro è dovuta all'aggiornamento del tasso di attualizzazione connesso all'aumento di BTP e EURIBOR in parte compensato dal decremento delle *CapEx* previste;
- immobile sito in Roma, via Vinicio Cortese 147: la variazione di *fair value* rilevata al 31 dicembre 2023, pari a -150 migliaia di Euro è dovuta all'aggiornamento del tasso di attualizzazione connesso all'aumento di BTP e EURIBOR in parte compensato dallo spostamento temporale di *CapEx*.

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:

- o 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;
- o 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;
- o gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o la passività.

Il portafoglio immobiliare 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 2023:





Immobile	Natura giuridica	Criteri di contabilizzazione	Data ultima perizia	Input significativi non osservabili sul mercato (level 3) Euro/000
Milano, via Spadari commerciale	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2023	47.500
Milano, via Spadari uffici	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2023	8.250
Milano, via Cuneo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2023	25.950
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2023	15.650
Roma, via Zara	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2023	13.717
Bari, via Dioguardi	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2023	14.300
Roma, via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2023	4.700
				130.067

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da NEXT RE sono il tasso di attualizzazione, il tasso di capitalizzazione o *cap rate* (la principale differenza nel calcolo tra il tasso di capitalizzazione netto e il tasso di capitalizzazione lordo riguarda l'inclusione nell'ambito di quest'ultimo dei costi non recuperabili come IMU, assicurazione e costi di gestione) e l'ERV (*Estimated Rental Value* o 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% in conformità alle attese sull'inflazione al consumo pubblicate da Banca d'Italia (4,7% sui 12 mesi e 4,2% sui 24 mesi), e al livello obiettivo desiderato dalla Banca Centrale Europea – BCE – inferiore ma prossimo al 2% nel medio periodo.

Nella tabella seguente si riportano gli input non osservabili utilizzati per ciascun asset al 31 dicembre 2023:

Immobile	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Cap rate	ERV €/mq/a
Milano, via Spadari	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,83% per porzione retail 5,93% per porzione office	porzione retail: 4,32% lordo, 4% netto porzione office: 4,75% lordo, 4% netto	1.100 per porzione retail 440 per porzione office
Milano, via Cuneo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,47%	5,07% lordo, 4,5% netto	400
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	7,23%	5,18% lordo, 4,75% netto	350
Roma, via Zara	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,78%	5,27% lordo, 4,5% netto	300 per porzione office e 220 per unità commerciale
Bari, via Dioguardi	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,91%	6,36% lordo, 5% netto	100
Roma, via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	8,32%	7,12% lordo, 6,25% netto	155

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

Immobile	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Cap rate	ERV €/mq/a
Milano, via Spadari	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,16% per porzione retail e 5,31% per porzione office	porzione retail: 3,85% lordo, 3,5% netto porzione office: 4,51% lordo, 3,75% netto	1.050 per porzione retail 440 porzione office
Milano, via Cuneo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,91%	5,09% lordo, 4,5% netto	400
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,67%	5,18% lordo, 4,75% netto	350
Roma, via Zara	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,22%	5,32% lordo, 4,50% netto	300
Bari, via Dioguardi	Leasing immobiliare	Reddittuale (DCF)	6,35%	6,38% lordo, 5% netto	100
Roma, via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	7,75%	7,12% lordo, 6,25% netto	155

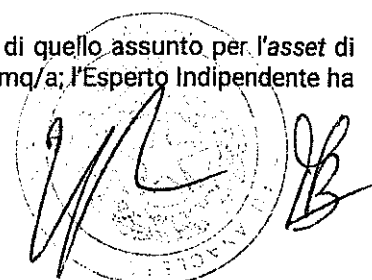
Il tasso di attualizzazione è il tasso assunto per l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi ed è rappresentato dal *Weighted average cost of capital* (WACC), ovvero dal costo medio del capitale ponderato per il peso specifico delle due componenti di copertura finanziaria del capitale investito: mezzi propri e mezzi di terzi.

Il tasso di capitalizzazione, *cap rate*, è il tasso che corrisponde al rapporto esistente, sul mercato, tra il rendimento locativo (netto o lordo) e il valore di un determinato immobile; essendo una grandezza che esprime il rendimento dell'investimento, il tasso di capitalizzazione implicitamente apprezza il rischio dell'investimento nell'immobile oggetto di valutazione o il rischio medio della classe di mercato di appartenenza dello stesso. La principale differenza tra il *gross cap rate* e il *net cap rate* riguarda l'inclusione nell'ambito del primo dei costi non recuperabili (i.e. IMU, assicurazioni e costi di gestione). Il tasso di capitalizzazione è stimato dall'Esperto Indipendente sulla base di un'analisi di mercato relativa alle transazioni aventi ad oggetto immobili simili, desunte dal database interno e da database di terzi (Real Capital Analytics), prendendo in considerazione caratteristiche quali l'*asset class*, le dimensioni, l'ubicazione (micro, macro accessibilità, considerando anche i futuri miglioramenti infrastrutturali se presenti) i potenziali investitori interessati all'immobile, le condizioni generali del mercato immobiliare e l'attuale trend di mercato.

I *cap rate* per gli asset di Bari, Roma e Milano (corso San Gottardo e via Cuneo) sono rimasti pressoché invariati mentre per quanto riguarda gli asset di Milano via Spadari (sia porzione uffici che *retail*) si è registrato un progressivo incremento in linea con l'analisi di mercato che ha osservato un aumento del *prime yield* per il comparto uffici di Milano dal 3,75%, rilevato nel quarto trimestre 2022, al 4%, rilevato nel primo trimestre 2023, e poi rimasto stabile. Analogamente per il comparto *prime yield retail* a Milano si è osservato un incremento dal 3,5% del 2022 al 4% nel 2023. Per le localizzazioni secondarie tale incremento è stato, invece, meno marcato e pertanto l'Esperto Indipendente ha ritenuto adeguato mantenere invariati i tassi di capitalizzazione.

L'ERV viene stimato dall'Esperto Indipendente attraverso un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione dei parametri entro i quali vengono concluse le vendite e le locazioni di immobili aventi destinazione simile a quelli oggetto di valutazione. Le indagini riguardanti i valori unitari di locazione si sono basate su fonti quali la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI riferiti al primo semestre 2023) e dai più rilevanti portali immobiliari. Inoltre, per le localizzazioni primarie (Milano e Roma) l'Esperto Indipendente ha consultato il proprio database interno che riporta le *lease transaction* registrate nel mercato dai più rilevanti operatori del settore *real estate* e gli incarichi per la locazione di spazi a destinazione d'uso uffici. Nella determinazione dei flussi espliciti del modello di valutazione i valori di locazione relativi alle porzioni locate sono rappresentati sulla base delle condizioni contrattuali vigenti. Per le locazioni con *passing rent* inferiore al 10% rispetto al potenziale canone di mercato (ERV) l'Esperto Indipendente ha considerato la ri-contrattualizzazione al canone di mercato alla seconda scadenza prevedendo altresì un periodo di *free rent* pari a dodici mesi.

L'ERV, rispetto al 31 dicembre 2022, non ha subito variazioni ad eccezione di quello assunto per l'asset di Milano, via Spadari porzione *retail* che è passato da 1.050 €/mq/a a 1.100 €/mq/a; l'Esperto Indipendente ha



ritenuto opportuno incrementare tale input sulla base di quanto rilevato dalla sopra richiamata analisi di mercato.

La variazione dei tassi di attualizzazione e di capitalizzazione al 31 dicembre 2023, rispetto al 31 dicembre 2022, risente del generalizzato incremento dei tassi di interesse sul mercato con particolare riferimento a quelli dei BTP e all'Euribor. L'Euribor 6 mesi considerato ai fini della determinazione dei tassi è passato dal 2,41% rilevato il 1° dicembre 2022 al 4,03% rilevato il 1° dicembre 2023 mentre il rendimento medio mensile degli ultimi anni dei BTP con scadenza coincidente con quella dei modelli valutativi è passato dall'1,89% rilevato il 1° dicembre 2022 al 2,25% rilevato il 1° dicembre 2023. La determinazione dei suddetti tassi, oltre a tener conto di fattori economici esogeni, riflette le condizioni specifiche degli asset oggetto di valutazione.

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 degli input non osservabili. In particolare, è stata determinata l'oscillazione del valore del portafoglio immobiliare della Società facendo variare del +/- 5% l'ERV dei singoli immobili, di +/- 0,25 bps il tasso di Gross Cap e del +/- 0,5% il tasso di attualizzazione.

Le variazioni applicate agli input non osservabili sono state determinate sulla base del giudizio dell'Esperto Indipendente e, nel caso del tasso di attualizzazione, sulla base delle variazioni registrate dagli input stessi.

L'oscillazione massima registrata è ricompresa in un range del + 8% e del -7% del valore del portafoglio immobiliare. Di seguito si riepilogano i risultati delle analisi condotte per i vari scenari come sopra illustrato:

Scenario	Risultato analisi di sensitività	Variazione % rispetto al valore di mercato del portafoglio immobiliare al 31/12/2023*
Valore di mercato al 31/12/2023 -5% ERV	129.100	-2%
Valore di mercato al 31/12/2023 +5% ERV	134.850	2%
Valore di mercato al 31/12/2023 -0,25% Gross Cap rate	136.750	4%
Valore di mercato al 31/12/2023 +0,25% Gross Cap rate	127.800	-3%
Valore di mercato al 31/12/2023 -0,5% tasso di attualizzazione	137.250	4%
Valore di mercato al 31/12/2023 +0,5% tasso di attualizzazione	127.100	-4%
Valore di mercato al 31/12/2023 -5% ERV e - 0,25% Gross cap rate	133.800	1%
Valore di mercato al 31/12/2023 -5% ERV e + 0,25% Gross cap rate	125.150	-5%
Valore di mercato al 31/12/2023 + 5% ERV e - 0,25% Gross cap rate	139.700	6%
Valore di mercato al 31/12/2023 + 5% ERV e + 0,25% Gross cap rate	130.450	-1%
Valore di mercato al 31/12/2023 -5% ERV e - 0,5% Tasso di attualizzazione	134.250	2%
Valore di mercato al 31/12/2023 -5% ERV e + 0,5% Tasso di attualizzazione	124.300	-6%
Valore di mercato al 31/12/2023 + 5% ERV e - 0,5% Tasso di attualizzazione	140.400	6%
Valore di mercato al 31/12/2023 + 5% ERV e + 0,5% Tasso di attualizzazione	130.000	-2%
Valore di mercato al 31/12/2023 -0,5% Tasso di attualizzazione e -0,25% Gross cap rate	142.200	8%
Valore di mercato al 31/12/2023 -0,5% Tasso di attualizzazione e + 0,25% Gross cap rate	132.850	1%
Valore di mercato al 31/12/2023 +0,5% Tasso di attualizzazione e -0,25% Gross cap rate	131.600	0%
Valore di mercato al 31/12/2023 +0,5% Tasso di attualizzazione e + 0,25% Gross cap rate	123.050	-7%

*pari a Euro 132.050 migliaia inclusivo della porzione ad uso strumentale dell'asset di Roma, via Zara pari a 1.983 migliaia di Euro

I risultati evidenziano le interrelazioni tra gli input in esame nella determinazione delle oscillazioni nel valore del portafoglio immobiliare; nei vari scenari, infatti, i canoni di mercato assunti possono avere un impatto diverso in termini di rendimento dell'investimento o in termini di rischiosità che potrebbero essere riflessi nella stima dei tassi di capitalizzazione e di attualizzazione. Analogamente variazioni nei tassi di attualizzazione e



di capitalizzazione potrebbero comportare una compensazione nelle variazioni del valore del portafoglio derivanti da variazioni dei canoni di mercato o dei tassi stessi ma con segni diversi. Infine, a fronte di una riduzione dei rendimenti attesi e di un incremento dell'aspettativa sul valore di vendita di un asset e una contestuale maggiore aleatorietà si potrebbero avere variazioni nulle nel valore del portafoglio.

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 2023.

Immobile	Natura giuridica	Controparte finanziatrice	Valori al 31 dicembre 2023	Debito residuo al 31 dicembre 2023**	Net Asset Value Euro	Loan to Value	Scadenza	Durata (anni)
Milano, via Spadari	Plena Proprietà	CPI PG S.A.	55.750	22.687	33.063	41%	27/01/2026	2,1
Milan, via Cuneo	Plena Proprietà	CPI PG S.A.	25.950	14.481	11.469	56%	27/01/2026	2,1
Milano, C.S. Gottardo	Plena Proprietà	CPI PG S.A.	15.650	10.861	4.789	69%	27/01/2026	2,1
Roma, via Zara***	Plena Proprietà	CPI PG S.A.	15.700	6.577	9.123	42%	27/01/2026	2,1
Roma, via Vinicio Cortese	Plena Proprietà	Intesa San Paolo	4.700	616	3.763	20%	05/12/2025	1,9
		Intesa San Paolo		321			01/07/2025	1,5
Bari, via Dioguardi	Plena Proprietà	****	14.300	-	14.300	0%		
			132.050	55.543	76.507	42%		

**valori nominali del debito

***include il valore della porzione di via Zara 28 destinata alla sede legale e operativa della Società

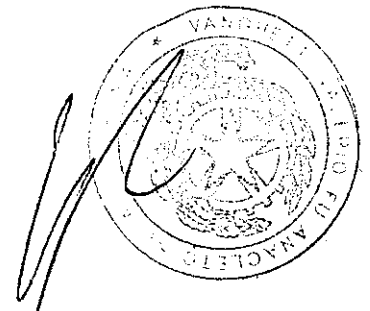
****leasing immobiliare estinto nel 2023

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 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27 a seguito della proroga – ai sensi dell'articolo 1, comma 248, della legge del 30 dicembre 2020, 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

Il valore della voce Altre immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2023 è pari a 1.749 migliaia di Euro rispetto al valore al 31 dicembre 2022 pari a 1.814 migliaia di Euro.

	31/12/2023	31/12/2022
Fabbricato strumentale	1.723	1.780
Altri beni	26	34
Altre immobilizzazioni materiali	1.749	1.814





Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Fabbricato strumentale	Altri beni	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2023	1.780	34	1.814
Incrementi	0	0	0
Decrementi	0	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	(57)	(8)	(65)
Saldo finale al 31/12/2023	1.723	26	1.749
Costo storico	1.909	50	1.959
Fondo ammortamento	(186)	(24)	(210)
Valore netto contabile	1.723	26	1.749

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 1.723 migliaia di Euro. La riduzione rispetto al 31 dicembre 2022 è riconducibile alla rilevazione della quota di ammortamento.

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

Nota 3. Diritti d'uso

Il valore della voce Diritti d'uso al 31 dicembre 2023 è pari a 51 migliaia di Euro rispetto al valore al 31 dicembre 2022 pari a 74 migliaia di Euro.

	31/12/2023	31/12/2022
Diritti d'uso	51	74
Diritti d'uso	51	74

	Diritti d'uso
Valore netto contabile al 01/01/2023	74
Incrementi	0
Decrementi	0
Ammortamenti e svalutazioni	(23)
Valore netto contabile al 31/12/2023	51

La voce al 31 dicembre 2023 accoglie il valore dei diritti d'uso con riferimento ai contratti di *leasing* relativi a tre auto aziendali; la riduzione rispetto al saldo al 31 dicembre 2022 è conseguente alla rilevazione delle quote di ammortamento.

Nota 4. Attività immateriali

Il valore della voce Attività immateriali al 31 dicembre 2023 è pari a 40 migliaia di Euro rispetto al valore al 31 dicembre 2022 pari a 63 migliaia di Euro.

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 al 31 dicembre 2022 includeva le attività per imposte anticipate per 190 migliaia di Euro maturate nel triennio 2018- 2021. La voce si decrementa per 190 migliaia di Euro per effetto della svalutazione di tali attivi

in quanto, in considerazione del regime speciale SIIQ di appartenenza della Capogruppo e alla luce delle proiezioni economiche della gestione non caratteristica, non si prevede la possibilità di utilizzo degli stessi mediante imponibili fiscali della suddetta gestione negli esercizi futuri.

Nota 6. Altre attività non correnti

La tabella seguente riepiloga la situazione delle Altre attività non correnti al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

	31/12/2023	31/12/2022
Capex contribution Milano, via Spadari	367	489
Capex contribution Milano, via Cuneo	279	371
Concessioni Covid Milano, via Spadari	468	499
Concessioni Covid Milano, via Cuneo	206	274
Linearizzazione canoni	1.151	803
Altre attività non correnti	2.471	2.436

La voce al 31 dicembre 2023 è pari a 2.471 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 367 migliaia di Euro e nel secondo semestre 2021 per l'immobile di Milano, via Cuneo per 279 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 674 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 1.151 migliaia di Euro che si riverseranno nel conto economico negli esercizi oltre il successivo.

Nota 7. Attività finanziarie al fair value

La tabella seguente riporta i valori della voce Attività finanziarie al *fair value* al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

	31/12/2023	31/12/2022
Altri investimenti finanziari	0	544
Attività finanziarie al fair value	0	544

La voce accoglie le attività finanziarie valutate al *fair value* con contropartita il conto economico e, al 31 dicembre 2023, presenta un saldo pari a zero.

Di seguito si riporta la movimentazione occorsa nell'esercizio 2023.

	OICR	ALTRE	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2023	544	0	544
Incrementi	2.000	0	2.000
Decrementi	(2.544)	0	(2.544)
Riclassifiche	0	0	0
Adeguamento al <i>fair value</i>	0	0	0
Valore netto contabile al 31/12/2023	0	0	0




La voce Attività finanziarie al *fair value*, che nella prima parte del 2023 si era incrementata per 2.000 migliaia di Euro, si decrementa per effetto della dismissione delle posizioni di investimento. La contropartita a conto economico di tale disinvestimento è pari a 17 migliaia di Euro ed è classificata alla voce 21. Altri costi e oneri.

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.

	31/12/2023	31/12/2022
Crediti verso conduttori	400	319
Fondo svalutazione crediti	(251)	(251)
Crediti verso clienti netti	149	68
Crediti tributari	116	309
Ratei e risconti attivi	92	265
Concessioni ai clienti COVID-19	228	224
Capex contribution – quota corrente	215	215
Depositi cauzionali	1	1
Altri crediti	12	20
Totale	813	1.102

Crediti verso Clienti netti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 149 migliaia di Euro (68 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) e sono composti principalmente da:

- o crediti verso i conduttori degli immobili di proprietà per 149 migliaia di Euro; l'ammontare include crediti per fatture e note di credito da emettere per 45 migliaia di Euro;
- o 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 01/01/2023	(251)
Accantonamenti	0
Rilascio	0
Utilizzo	0
Saldo al 31/12/2023	(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. Si evidenzia infatti che, alla data della presente relazione, i crediti commerciali fatturati alla data del 31 dicembre 2023 risultano totalmente incassati.

Crediti tributari

	31/12/2023	31/12/2022
Crediti verso Erario per IVA	85	290
Crediti verso Erario per imposte	15	4
Altri crediti tributari	16	15
Crediti tributari correnti	116	309

I crediti tributari presentano un saldo pari a 116 migliaia di Euro (309 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) e sono composti principalmente da:

- credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di dicembre 2023 per 85 migliaia di Euro (290 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022). Il credito al 31 dicembre 2022 è stato utilizzato parzialmente in compensazione, nel corso dell'esercizio, a fronte di pagamenti dovuti per ritenute d'acconto su lavoro dipendente, autonomo e contributi.
- crediti IRES per 15 migliaia di Euro;
- crediti tributari diversi per 16 migliaia di Euro.

Ratei e risconti attivi

La voce Ratei e risconti attivi pari a 92 migliaia di Euro (265 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) afferisce principalmente al risconto di costi di competenza dell'esercizio successivo.

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 diminuzione dei ricavi di locazione, nell'esercizio 2024; 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

	31/12/2023	31/12/2022
Depositi bancari	2.342	15.059
<i>Time deposit</i>	3.250	0
Depositi per garanzie contrattuali	150	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale	5.742	15.059

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti ammontano complessivamente a 5.742 migliaia di Euro (15.059 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) e sono rappresentate da depositi bancari. I depositi per garanzie contrattuali afferiscono alla somma versata dal conduttore Luisa Via Roma a copertura della garanzia prevista dal contratto di locazione. I *time deposit* si riferiscono a un conto corrente fruttifero con vincolo di tre mesi acceso nel mese di novembre 2023.

La voce si riduce sensibilmente, rispetto al 31 dicembre 2022, a seguito dei rimborsi dei finanziamenti UniCredit Leasing e Banca Centro Lazio e delle uscite finanziarie connesse agli Accordi Transattivi.




**PATRIMONIO NETTO****Nota 10. Patrimonio Netto**

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 63.265 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023 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.

L'utile consolidato del 2022 pari a 351.567 Euro è stato destinato per Euro 17.578 a riserva legale, per Euro 328.988 a riserva da *fair value* e per 5 migliaia di Euro riportato a nuovo.

La voce Altre componenti di conto economico complessivo è positiva ed ammonta a 56 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 2023, risulta pari a zero; per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo Piani di incentivazione.

Si rammenta che, con l'Assemblea di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2023, è in scadenza la delega conferita da quest'ultima al Consiglio di Amministrazione in data 26 aprile 2021, 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 12 marzo 2024 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti per il giorno 23 aprile 2024 proponendo, *inter alia*, di attribuire al Consiglio di Amministrazione una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di 500 milioni di Euro, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più *tranches*, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, 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.

Con riferimento all'informativa circa i requisiti partecipativi necessari per il mantenimento del regime SIIQ si rimanda a quanto ampiamente illustrato nei paragrafi "Quadro normativo e regolamentare della SIIQ" e "Mantenimento requisiti regime SIIQ" inclusi nella Relazione sulla gestione e "Informativa sul regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate - SIIQ" incluso nel Bilancio d'esercizio.

PASSIVO**Nota 11. Benefici per i dipendenti**

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei benefici per i dipendenti al 31 dicembre 2023. La voce include il valore, calcolato ai sensi dello IAS 19, delle indennità di fine rapporto rimaste in azienda e maturate al 31 dicembre 2023.

	31/12/2023	31/12/2022
Benefici per i dipendenti	20	66
Totale Benefici per i dipendenti	20	66



Di seguito si riporta la movimentazione della voce.

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo iniziale al 01/01/2023	66	189
Utili/Perdite attuariali	(13)	(66)
Utilizzo	(53)	(125)
Accantonamenti	19	65
Oneri finanziari IAS 19	1	3
Saldo finale al 31/12/2023	20	66

Il saldo finale, pari a 20 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023 (66 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022), 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 53 migliaia di Euro.

Il *service cost* è classificato a conto economico per 19 migliaia di Euro (65 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) tra i costi del personale, per 1 migliaio di Euro (3 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) a *interest cost* classificato tra gli oneri finanziari e per 13 migliaia di Euro (66 migliaia di Euro di utile al 31 dicembre 2022) 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		31/12/2023
Probabilità di decesso		Tabelle di mortalità RG48	Tasso annuo di attualizzazione		3,17%
Probabilità di invalidità		Tavole INPS distinte per età e sesso	Tasso annuo di inflazione		2,00%
Probabilità di pensionamento		100% al raggiungimento dei requisiti AGO	Tasso annuo incremento TFR		3,00%
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 2023 l'organico del Gruppo è composto da n. 4 unità. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	31/12/2023	31/12/2022
Dirigenti	2	4
Quadri	1	1
Impiegati	1	2
Totale	4	7

Divisione per media del periodo	31/12/2023	31/12/2022
Dirigenti	3	4
Quadri	1	1
Impiegati	1	2
Totale	5	7

Nota 12. Fondi rischi

La voce Fondi rischi, inclusa tra le Passività non correnti, si decrementa per 47 migliaia di Euro a seguito dell'utilizzo completo del fondo rischi stanziato nell'esercizio precedente per 57 migliaia di Euro e dell'adeguamento delle posizioni rimanenti per 10 migliaia di Euro in ragione della stima aggiornata delle passività potenziali relative a situazioni in via di definizione per le quali l'esistenza non è certa e vi è un'indeterminatezza dell'ammontare.

Nota 13. Debiti verso banche e altri finanziatori

La voce Debiti verso banche e altri finanziatori ammonta a complessivi 62.823 migliaia di Euro (68.232 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022), divisi tra la quota corrente e la quota non corrente, come di seguito illustrato.

	31/12/2023	31/12/2022
Non correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	62.292	62.525
Debiti verso altri finanziatori	42	4.138
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	62.334	66.663
Correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	472	822
Debiti verso altri finanziatori	17	747
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	489	1.569
Totale	62.823	68.232

Rispetto al precedente esercizio i Mutui ipotecari e finanziamenti si riducono a fronte del rimborso, avvenuto in via anticipata e su base volontaria, nel primo trimestre 2023, del finanziamento erogato da Banca Centro Lazio nel 2021 il cui debito residuo al 31 dicembre 2022 era pari a 1.491 migliaia di Euro distinti tra la quota non corrente, pari a 1.122 migliaia di Euro e la quota corrente pari a 368 migliaia di Euro.

Analogamente i Debiti verso altri finanziatori si decrementano a seguito dell'estinzione anticipata del contratto di leasing immobiliare con Unicredit leasing per l'immobile di Bari, via Dioguardi. L'estinzione è avvenuta nel primo trimestre 2023 il cui debito residuo al 31 dicembre 2022 era pari a 4.810 migliaia di Euro di cui 4.079 migliaia di Euro di quota non corrente e 731 migliaia di Euro di quota corrente.

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 31/12/2023 Valori Nominali	Debito residuo al 31/12/2023 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	58.245	0	58.245		
CPI PG	3.366	3.366	3.564	0	3.564		
Intesa San Paolo S.p.A.	3.900	616	624	306	318	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
Intesa San Paolo S.p.A.	2.100	321	331	166	165	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
	65.972	58.909	62.764	472	62.292		

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 riferimento 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.

	31/12/2022	Flusso monetario	Flussi non monetari		31/12/2023
			Variazioni di fair value	Altri movimenti	
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	66.663	(5.240)	0	911	62.334
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.569	(1.5450)	0	469	489
Passività nette derivanti dall'attività di finanziamento	68.232	(6.790)	0	1.381	62.823
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(15.059)	9.317	0	0	(5.742)
Totale indebitamento finanziario	53.173	2.527	0	1.381	57.081

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	62.823	489	494	61.840	-

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 2023.





	31/12/2023	31/12/2022
Non Correnti		
Debiti tributari	18	27
Totale Debiti commerciali e altri debiti non correnti	18	27
Correnti		
Debiti commerciali verso terzi	650	835
Debiti verso parti correlate	577	819
Altri debiti	286	869
Debiti tributari	35	162
Debiti verso istituti di previdenza	9	223
Totale Debiti commerciali e altri debiti correnti	1.557	2.908

Debiti commerciali verso terzi

La voce debiti commerciali verso terzi presenta un saldo pari a 650 migliaia di Euro (835 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022).

Debiti verso parti correlate

La voce include il debito verso Dea Capital SGR per *asset advisory fee* pari a 407 migliaia di Euro oltre a 170 migliaia di Euro relativi a debiti verso amministratori professionisti e sindaci.

Altri Debiti

	31/12/2023	31/12/2022
Debiti verso il personale	36	696
Altri debiti	244	167
Debiti verso Organismo di Vigilanza	6	6
Totale Altri Debiti	286	869

Gli Altri debiti ammontano a 286 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023, a fronte di un saldo di 869 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022, e sono composti prevalentemente da:

- o debiti verso il personale per 36 migliaia di Euro relativi ratei di ferie, permessi e mensilità aggiuntive maturate al 31 dicembre 2023;
- o altri debiti per 244 migliaia di Euro (167 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022);
- o il debito verso i componenti dell'organismo di vigilanza è invece pari a 6 migliaia di Euro.

Debiti tributari

	31/12/2023	31/12/2022
Debiti tributari non correnti	18	27
Debiti tributari correnti	35	162
Totale Debiti tributari	53	189

I debiti tributari non correnti presentano un saldo pari a 18 migliaia di Euro (27 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022). 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 35 migliaia di Euro (162 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente a:

- o ritenute su redditi da lavoro dipendente e autonomi pagate nel mese di gennaio 2024 per 26 migliaia di Euro;
- o la quota corrente dei debiti per rateizzazioni di avvisi bonari della incorporata Cortese Immobiliare S.r.l. per 9 migliaia di Euro.

Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2023	31/12/2022
Debiti verso INPS	7	221
Debiti verso INAIL	1	2
Enti previdenziali vari	1	0
Totale debiti verso istituti di previdenza	9	223

I debiti verso istituti di previdenza ammontano ad 7 migliaia di Euro (221 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente ai contributi relativi alla mensilità di dicembre 2023 pagati nel mese di gennaio 2024. I debiti verso INPS al 31 dicembre 2022 erano relativi 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 2023 è pari a 955 migliaia di Euro e che il valore di mercato dell'immobile è pari a 4.700 migliaia di Euro.

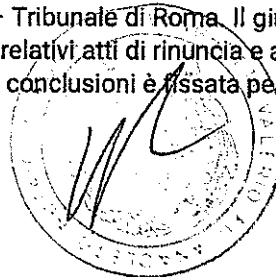
Il Gruppo non ha in essere contratti di finanziamento che prevedono *covenant*.

Accantonamenti, impegni, passività e attività potenziali

La Capogruppo ha rilevato nel bilancio al 31 dicembre 2023 accantonamenti per rischi in relazione alla probabilità di impiegare risorse per estinguere obbligazioni per 27 migliaia di Euro come indicato alla nota 12. Fondi rischi.

Nel seguito si descrivono brevemente le passività potenziali riferite alla data del 31 dicembre 2023.

- 1) La Capogruppo prosegue nella gestione della causa intentata da Sorgente Group Italia S.r.l. che ha impugnato la delibera consiliare del 29 ottobre 2020 avente ad oggetto la delibera dell'aumento del capitale sociale, oltre alla delibera consiliare del 7 ottobre 2020 che aveva accettato l'offerta di CPI Property Group S.A. e alla delibera assembleare del 27 agosto 2020, 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.
- 2) 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. Il giudicante non ha ancora assunto i provvedimenti conseguenti al deposito dei relativi atti di rinuncia e accettazione ex art. 306 c.p.c. e la prossima udienza per la precisazione delle conclusioni è fissata per l'11 dicembre 2024. Si





ricorda che, con riferimento al suddetto contenzioso, il rischio di soccombenza è ritenuto dai difensori del Gruppo possibile, seppur remoto.

- 3) In data 20 gennaio 2022 è stato notificato a NEXT RE un atto di citazione a comparire dinnanzi al Tribunale di Roma, sezione XVI, nell'ambito del giudizio pendente n. RG 5998/2021, unitamente al ricorso per sequestro conservativo avente ad oggetto la richiesta di sequestro di beni di proprietà di Sorgente S.G.R. S.p.A. e Sorgente Group Italia S.r.l.. In particolare, NEXT RE è stata citata in giudizio, in qualità di terzo, su impulso del Curatore Speciale del fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato "Fondo Aida", interamente e indirettamente posseduto da SIAE, il quale ha chiesto di (i) dichiarare la nullità o, in subordine, pronunciando l'annullamento o, in ulteriore subordine, revocando e dichiarando inefficaci nei confronti del Fondo AIDA gli atti di conferimento dell'immobile sito in Roma, Via Zara n. 28 del 18 febbraio 2015 e del 31 maggio 2017; e (ii) in via di ulteriore subordine, la condanna di Next Re, in solido con gli altri convenuti e chiamati in causa (i.e. Sorgente S.G.R., Sorgente Group, Saites e Castello SGR S.p.A., quest'ultima in qualità di cessionaria di un ramo di azienda di Sorgente S.G.R. e quindi quale responsabile in solido con il cedente), al risarcimento dei danni subiti dal Fondo Aida in virtù delle predette operazioni di conferimento, oltre che dei danni subiti dal Fondo Aida in virtù del mancato rimborso di finanziamenti concessi dal medesimo in favore di Saites.. In data 15 giugno 2022 Next Re si è ritualmente costituita in giudizio sollevando plurime eccezioni processuali e di merito, e chiedendo l'integrale rigetto delle domande formulate dal Curatore Speciale del Fondo Aida e da Sorgente Group Italia nei suoi confronti. All'esito della prima udienza di trattazione celebratasi il 5 luglio 2022 il Giudice ha assegnato i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, c. 6, c.p.c. e nel corso dell'udienza successiva del 28 febbraio 2023 ha disposto una consulenza tecnica, onde consentire di valutare le contestazioni risarcitorie, nominando il C.T.U. e invitandolo a comparire per l'udienza del 12 settembre 2023. Alla data della presente relazione il C.T.U. ha avviato le operazioni peritali a conclusione delle quali è previsto il deposito della C.T.U. definitiva entro il 9 luglio 2024; i consulenti legali del Gruppo ritengono che il rischio di soccombenza possa essere considerato tra il remoto e il possibile.

CONTI ECONOMICI

Nota 15. Ricavi da locazione

	31/12/2023	31/12/2022
Locazioni immobiliari	6.188	5.688
Riaddebiti a conduttori	145	133
Altri ricavi	53	-
Ricavi da locazione	6.386	5.821

La voce, pari a 6.386 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023, include i ricavi da locazione e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori, nonché altri ricavi relativi a sopravvenienze attive derivanti da maggiori costi immobiliari rilevati nel precedente esercizio. La voce Ricavi da locazione subisce un incremento netto per 565 migliaia di Euro principalmente a fronte degli adeguamenti ISTAT dei contratti di locazione rilevati nel periodo e dei canoni per nuovi contratti di locazione rilevati su base lineare.

Di seguito si riporta il dettaglio dei ricavi conseguiti per immobile.



Immobile	31/12/2023	31/12/2022
Milano, via Spadari	2.080	1.720
Milano, via Cuneo	1.167	1.063
Milano, C.so San Gottardo	804	754
Roma, via Zara	772	727
Bari, via Dioguardi	968	963
Roma, via Cortese	587	586
Verona, via Unità d'Italia	8	8
Totale	6.386	5.821

Nota 16. Costi inerenti il patrimonio immobiliare

Il saldo della voce Costi inerenti il patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2023 è pari a 1.285 migliaia di Euro significativamente inferiore al saldo al 31 dicembre 2022 pari a 1.526 migliaia di Euro. Nella seguente tabella sono rappresentati i costi per tipologia e confrontati con il 31 dicembre 2022.

	31/12/2023	31/12/2022
IMU	710	810
Manutenzioni e spese di gestione locali	235	274
Consulenze tecniche	134	87
Consulenze immobiliari	28	83
Imposte di registrazione contratti	64	67
Vigilanza e portierato	-	52
Utenze	13	41
Costi di property, building e facility management	26	35
Assicurazioni	28	26
Altre imposte e tasse	4	25
Consulenze legali, notarili e spese professionali	35	19
Altri oneri	8	7
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	1.285	1.526

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.

La voce subisce una riduzione di 241 migliaia di Euro rispetto al valore registrato al 31 dicembre 2022 in ragione della cessione, a fine 2022, dell'asset di Verona che, in quanto sfitto, ha generato, nello scorso esercizio, maggiori costi pari a 378 migliaia di Euro per utenze, oneri di gestione, di vigilanza, consulenze e IMU.

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

La voce al 31 dicembre 2023 è pari a zero in quanto non sono stati ceduti asset nell'esercizio.



Nota 18. Totale costi di funzionamento

	31/12/2023	31/12/2022
Salari e stipendi	502	908
Oneri sociali	166	478
Trattamento di fine rapporto	33	81
Altri costi del personale	1.979	592
Sub totale a) Costi del personale	2.680	2.059
Consulenze legali e notarili	454	639
Emolumenti Amministratori	709	736
Asset advisory fee	730	704
Costi di comunicazione e marketing	37	163
Altre consulenze	191	123
Canoni e consulenze IT	125	105
Compensi revisori professionisti	119	98
Emolumenti Collegio Sindacale	85	83
Consulenze amministrative e finanziarie	88	105
Compensi Organismo di Vigilanza	40	67
Consulenze immobiliari ed esperto indipendente	11	63
Spese viaggio, trasporto e auto	32	53
Assicurazioni	60	51
Servizi HR	24	40
Compensi internal auditor	34	33
Spese di gestione locali, pulizie e manutenzioni	21	19
Utenze	12	15
Vigilanza	14	14
Commissioni e spese bancarie	79	10
Diversi	15	12
Consulenze tecniche	2	1
Sponsorizzazioni	0	0
Sub totale b) Costi generali	2.882	3.134
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	112	200
Totale Costi di funzionamento	5.674	5.393

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 2.680 migliaia al 31 dicembre 2023 e si incrementano rispetto all'esercizio precedente per l'effetto combinato dei maggiori oneri, pari a 1.971 migliaia di Euro, derivanti dagli 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 e alla riduzione dei costi del personale che ne è derivata pari a 759 migliaia di Euro. Inoltre, nell'esercizio precedente la voce includeva anche l'accantonamento per premi da incentivazione di breve e lungo periodo per 598 migliaia di Euro.

La voce Costi generali presenta un saldo pari a 2.882 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023 e si decrementa rispetto al 31 dicembre 2022 per 252 migliaia di Euro netti principalmente in relazione a i) minori oneri per consulenze legali per 185 migliaia di Euro, ii) minori costi per comunicazione per 126 migliaia di Euro, iii) maggiori commissioni bancarie per 69 migliaia di Euro sostenute a fronte dei rimborsi anticipati dei

finanziamenti con Unicredit Leasing e con Banca Centro Lazio. La voce in oggetto include, inoltre, 729 migliaia di Euro per *asset advisory fee* maturata verso Dea Capital RE SGR nell'ambito dell'*Asset Advisory agreement*.

La voce Ammortamenti e svalutazioni accoglie le quote di ammortamento per il periodo delle immobilizzazioni immateriali (25 migliaia di Euro), dei diritti d'uso (22 migliaia di Euro) e delle altre immobilizzazioni materiali per 65 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 al 31 dicembre 2022 includeva 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 2023.

	31/12/2023	31/12/2022
Proventi extra caratteristici da att. Finanziarie	0	469
Altri ricavi e proventi	5	32
Totale Altri ricavi e proventi	5	501

La voce al 31 dicembre 2023 presenta un valore pari 5 migliaia di Euro. Si rammenta che il valore al 31 dicembre 2022 recepiva l'effetto economico derivante dalla sottoscrizione dell'accordo transattivo avente ad oggetto 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- €", nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond.

Nota 20. Altri costi ed oneri

	31/12/2023	31/12/2022
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	80	75
Accantonamento a fondi rischi	10	74
Contributi associativi	31	47
Perdite realizzate su attività finanziarie al <i>fair value</i>	17	0
Altri oneri	46	52
Totale Altri costi ed oneri	184	248

Gli altri costi e oneri includono costi sostenuti per contributi Consob e Borsa Italia e altri adempimenti e contributi associativi. La voce include la perdita realizzata sulla dismissione di strumenti finanziari valutati al *fair value* per 17 migliaia di Euro.

Nota 21. Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili

	31/12/2023	31/12/2022
Svalutazioni di immobili in portafoglio	(7.598)	(680)
Rivalutazioni di immobili in portafoglio	624	3.572
Totale	(6.974)	2.892

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**

	31/12/2023	31/12/2022
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie	0	53
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie	0	53

La voce è pari a zero in considerazione del fatto che il Gruppo, al 31 dicembre 2023, non detiene strumenti finanziari in portafoglio.

Nota 23. Proventi/(Oneri) finanziari

	31/12/2023	31/12/2022
Interessi attivi su conti correnti bancari	40	5
Proventi finanziari	40	5
Interessi su finanziamenti CPI PG	(1.349)	(1.432)
Interessi su finanziamenti bancari	(105)	(119)
Interessi su lease	(42)	(99)
Interessi passivi su altri debiti	(4)	(7)
Oneri finanziari	(1.500)	(1.657)

La voce Oneri finanziari è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG per 1.349 migliaia di Euro e da interessi su finanziamenti bancari e su lease per 147 migliaia di Euro. Gli interessi su lease e finanziamenti bancari registrano una riduzione rispetto al precedente esercizio a seguito delle estinzioni anticipate avvenute nel primo trimestre 2023 del leasing immobiliare con Unicredit Leasing e del finanziamento con Banca Centro Lazio.

Nota 24. 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 2023 il consolidato fiscale risulta in perdita fiscale e non è stata rilevata fiscalità differita in ragione della prevedibile recuperabilità della stessa. La voce recepisce la svalutazione delle attività per imposte anticipate per 190 migliaia di Euro e sopravvenienze passive IRAP per 64 migliaia di Euro. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ" incluso nella Relazione sulla gestione.

Nota 25. Rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario è presentato con il metodo indiretto.

Nel 2023 l'attività operativa ha generato un flusso di cassa negativo pari a 704 migliaia di Euro (nel 2022 negativo per 1.199 migliaia di Euro).

Nell'esercizio le operazioni di investimento/disinvestimento hanno generato un flusso di cassa negativo pari a 372 migliaia di Euro mentre il ripagamento di debiti finanziari ha assorbito cassa per 6.790 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 2023 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

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 Cancellato che costituisce la condizione di accesso al 1° 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 2023, 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 21 marzo 2023 ha deciso di rinviare ad una successiva riunione consiliare, all’esito delle determinazioni dell’Assemblea degli Azionisti, le deliberazioni relative al sistema di incentivazione di breve periodo per l’esercizio 2023 (MBO 2023), in considerazione dei significativi cambiamenti avvenuti nel corso del semestre nella governance aziendale.

Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19 sui conti 2023

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, 224 migliaia di Euro per concessioni COVID mentre nei periodi successivi, sino al 2027, saranno rilevate linearmente riduzioni per 898 migliaia di Euro a riduzione dei ricavi da locazione.

Considerazioni in merito ai conflitti in essere e allo scenario macro-economico

Il contesto macroeconomico mondiale del 2023 è stato caratterizzato da una significativa contrazione dei prezzi delle *commodity* energetiche rispetto ai livelli registrati nel 2022 e da un progressivo incremento dei tassi di interesse; persistono il fenomeno di elevata inflazione, non ancora normalizzato, e una situazione d’instabilità geopolitica, dovuta ai conflitti bellici in Ucraina e Medio Oriente.

Con riferimento al conflitto tra Russia e Ucraina e a quello in Medio Oriente la direzione ha effettuato un’analisi dei rischi potenziali dagli stessi derivanti in considerazione del business in cui il Gruppo opera, delle controparti commerciali e della struttura finanziaria.

I ricavi della Società, come noto, sono costituiti da canoni rivenienti dalla locazione dei sei immobili. Il portafoglio clienti della Società, al 31 dicembre 2023, non presenta problematiche connesse a mancati incassi o incertezze sulla recuperabilità dei crediti. Tutti i crediti fatturati alla data del 31 dicembre 2023 sono stati incassati entro il mese di gennaio 2024.

L’Area *Business* immobiliare, nell’ambito delle relazioni con i clienti, monitora l’andamento degli stessi e identifica eventuali criticità connesse alla gestione del credito.

Con riferimento agli incrementi nei prezzi delle *commodities* energetiche, il Gruppo non è risultato esposto significativamente a tale fenomeno; ciò in quanto tutti gli immobili di proprietà, ad eccezione di una porzione utilizzata da NEXT RE (a uso strumentale) sono locati e, pertanto, i costi operativi, quali tipicamente le utenze, sono a carico dei conduttori.

Il Gruppo non opera direttamente con soggetti interessati dalle sanzioni e dalle misure restrittive imposte dall’UE alla Russia.

Con riferimento all’esercizio 2023 la Società non ha riscontrato esigenze di accesso al credito. La struttura del debito al 31 dicembre 2023 è costituita al 98% da debiti verso la controllante CPI Property Group S.A., società



che esercita attività di direzione e coordinamento sulla NEXT RE; tali debiti hanno scadenza nell'esercizio 2026. In tale contesto, pertanto, il Gruppo reputa di non essere esposta significativamente al rischio di accesso al credito e, di conseguenza, non si è adoperata nell'avvio di eventuali azioni volte a mitigarlo. Inoltre, per quanto a conoscenza della Società, la controllante non risulta significativamente esposta al rischio degli impatti del conflitto Russia e Ucraina.

Alla luce di quanto precede e del fatto che il tasso applicato ai finanziamenti soci è fisso, il Gruppo non risulta significativamente impattato dal fenomeno del rialzo dei tassi di interesse connesso allo scenario macroeconomico derivante dal conflitto tra Russia e Ucraina.

Infine, tenuto conto del settore in cui il Gruppo opera, quest'ultimo non risulta impattato da eventuali criticità in ordine all'approvvigionamento di materie prime. Tenuto conto di quanto sopra rappresentato, la Direzione ha ritenuto che non siano derivati dal conflitto tra Russia e Ucraina impatti significativi sull'operatività della Società.

Con riferimento allo scenario macroeconomico e agli impatti che lo stesso ha avuto sul bilancio, come rappresentato alla nota 1. Investimenti immobiliari, le variabili utilizzate nella valutazione degli asset hanno risentito dell'incremento generale registrato dai tassi di interesse. Le variazioni del *fair value* connesse all'incremento dei tassi hanno avuto un impatto significativo sul risultato dell'esercizio 2023 e, come anche rappresentato dalle risultanze delle analisi di sensitività condotte, potrebbero avere impatti anche futuri laddove lo scenario macroeconomico dovesse continuare a influenzare significativamente le variabili utilizzate nel processo di valutazione degli asset immobiliari e a contribuire a un maggiore livello di incertezza nella determinazione dei *fair value*.



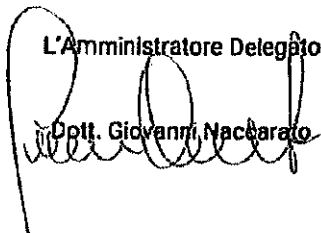


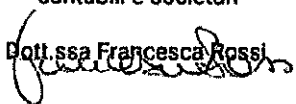
Attestazione del Bilancio Consolidato

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 Giovanni Naccarato, in qualità di Amministratore 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:
- o l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa; e
 - o l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso del periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023.
- 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, 12 marzo 2024

L'Amministratore Delegato

Dott. Giovanni Naccarato

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti
contabili e societari

Dott. ssa Francesca Rossi

Allegati

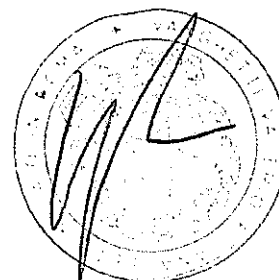
Allegato 1 – Rapporti con parti correlate

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

(Valori in Euro)

Parte correlata	Debiti verso banche e altri finanziatori	Debiti commerciali e altri debiti	Costi generali	Oneri finanziari
CPI Property Group S.A.	61.809.161	0	0	1.349.000
Dea Capital Real Estate SGR S.p.A.	0	406.314	729.367	0
Amministratori	0	99.240	708.735	0
Sindaci	0	71.394	84.394	0
Totale	61.809.161	576.948	1.522.496	1.349.000

Le retribuzioni dell'esercizio da lavoro dipendente, esclusi benefici non monetari, per il Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche sono pari a circa 2.327 migliaia di Euro per l'esercizio 2023.



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 2023 per i servizi di revisione legale del bilancio d'esercizio, consolidato e per il reporting package ai fini del consolidamento da parte di CPI PG.

(Valori in Euro)

Incarico	Soggetto	Onorari*
Revisione legale bilancio di esercizio e consolidato	EY S.p.A.	113.481
Procedure di revisione sul <i>reporting package</i> ai fini del consolidamento da parte di CPI PG	EY S.p.A.	5.500
Totale		118.981

*oltre contributo CONSOB e spese forfettarie



NEXT Re

Bilancio consolidato del Gruppo NEXT RE SIIQ S.p.A.

Relazione della società di revisione



Next Re SIIQ S.p.A.

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023

**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 SIQ 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 dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2023, 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 le informazioni rilevanti sui 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 2023, 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 SIQ S.p.A. in conformità alle norme o 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 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.

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Meravigli, 17 - 20133 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.600.000.000 i.e.
Per informazioni al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano-Mantova (1) basta cod.
Codice fiscale al numero di iscrizione 02134600268 - numero P.I. A. C. Milano 006154 - P. IVA 02002310001
Per info al Registro Imprese (1) basta cod. 17044 - Pubblicazione: Il Suppl. 12 - 19 Settimanale del 1/10/1994

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Building a better
working world

Abbiamo identificato i seguenti aspetti chiave della revisione contabile:

Aspetti chiave	Risposte di revisione
Valutazione degli investimenti immobiliari	

Gli Investimenti Immobiliari al 31 dicembre 2023 ammontano ad euro 130.067 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.

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 nel contesto macroeconomico mondiale, l'effetto del cambiamento climatico, nonché delle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei conduttori.

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.

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.

Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:

- 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.

Nelle nostre verifiche ci siamo anche avvalsi dell'ausilio di nostri esperti in tecniche di valutazione immobiliari.

Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio consolidato.



Building a better
working world

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 SIQ 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 ed 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,

**EY**Building a better
working world

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 o 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 SIQ 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 o la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.





Building a better
working world

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della Next Re SIQ 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 2023 alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 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 SIQ 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 SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2023, 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 SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2023 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 2023 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c. 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, 29 marzo 2024

EY S.p.A.



Filippo 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.

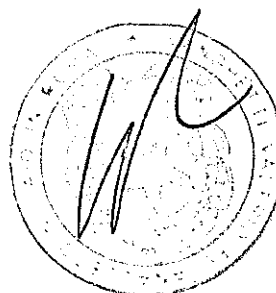


Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria

	Nota	31/12/2023	di cui con parti correlate	31/12/2022	di cui con parti correlate
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	130.066.859	0	135.942.648	0
Altre immobilizzazioni materiali	2	1.749.117	0	1.813.815	0
Diritti d'uso	3	51.046	0	73.542	0
Attività immateriali	4	36.738	0	61.253	0
Partecipazioni	5	10.000	10.000	10.000	10.000
Attività per imposte anticipate	6	0	0	190.329	0
Altre attività non correnti	7	2.471.161	0	2.435.583	0
Totale attività non correnti		134.384.922	10.000	140.527.170	10.000
Attività correnti					
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	8	0	0	543.578	0
Crediti e altre attività correnti	9	810.552	0	1.103.282	0
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	5.727.988	0	15.014.502	0
Totale attività correnti		6.538.540	0	16.661.362	0
TOTALE ATTIVO		140.923.461	10.000	157.188.532	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		12.457.956	0	12.111.652	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(12.785.179)	0	(12.785.179)	0
Altre componenti di conto economico complessivo		55.530	0	41.899	0
Utili/(Perdite) dell'esercizio		(9.443.859)	0	346.304	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	11	76.480.318	0	85.910.546	0
PASSIVO					
Passività non correnti					
Benefici per i dipendenti	12	19.821	0	66.393	0
Fondi rischi	13	26.971	0	74.224	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	14	62.333.612	61.809.161	66.662.960	60.460.161
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	15	17.726	0	26.876	0
Totale passività non correnti		62.398.129	61.809.161	66.830.453	60.460.161
Passività correnti					
Debiti verso banche e altri finanziatori	14	489.404	0	1.569.018	0
Debiti commerciali e altri debiti	15	1.555.610	576.948	2.878.515	819.058
Totale passività correnti		2.045.013	576.948	4.447.533	819.058
TOTALE PASSIVO		64.443.143	62.386.109	71.277.986	61.279.219
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		140.923.461	62.386.109	157.188.532	61.279.219

Prospetto Utile/Perdita d'esercizio

	Nota	31/12/2023	di cui con parti correlate	31/12/2022	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	16	6.385.770	0	5.821.399	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	17	(1.293.438)	(29.572)	(1.526.490)	0
Ricavi netti da locazione		5.092.331	(29.572)	4.294.909	0
Ricavi da cessione immobili		0	0	1.420.000	0
Oneri sostenuti per cessione immobili		0	0	(744.350)	0
Totale proventi/(oneri) da cessione immobili	18	0	0	675.650	0
Costi del personale		(2.680.184)	0	(2.058.978)	0
<i>Salari e stipendi</i>		(501.945)	0	(908.290)	0
<i>Oneri sociali</i>		(165.591)	0	(477.870)	0
<i>Trattamento di fine rapporto</i>		(32.895)	0	(80.737)	0
<i>Altri costi del personale</i>		(1.979.753)	0	(592.081)	0
Costi generali		(2.879.583)	(1.531.496)	(3.141.745)	(1.505.890)
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni		(111.709)	0	(199.797)	0
Totale costi di funzionamento	19	(5.671.476)	(1.531.496)	(5.400.520)	(1.505.890)
Altri ricavi e proventi	20	5.301	0	501.167	0
Altri costi e oneri	21	(184.384)	0	(247.760)	0
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri		(179.083)	0	253.407	0
Rivalutazioni di immobili		624.211	0	3.572.167	0
Svalutazioni di immobili		(7.598.319)	0	(680.000)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	22	(6.974.108)	0	2.892.167	0
Reddito operativo		(7.732.335)	(1.561.068)	2.715.613	(1.505.890)
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	23	0	0	(52.908)	0
Proventi finanziari	24	40.281	0	4.536	0
Oneri finanziari	24	(1.500.471)	(1.349.000)	(1.657.101)	(1.431.888)
Risultato ante imposte		(9.192.526)	(2.910.068)	1.010.141	(2.937.778)
Imposte	26	(251.333)	0	(663.837)	0
Utile/(Perdita) dell'esercizio		(9.443.859)	(2.910.068)	346.304	(2.937.778)



**Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo**

	31/12/2023	31/12/2022
Utile/ (Perdita) dell'esercizio	(9.443.859)	346.304
Utili/(Perdite) attuariali (*)	13.631	65.666
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	13.631	65.666
Totale utile/(perdita) complessiva	(9.430.228)	411.970

(*) voci non riclassificabili a conto economico

**NEXT Re**

Bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A.

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

Note	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Utili (perdite) a nuovo	Altre componenti di Conto economico complessivo	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)	(12.785.179)	(23.767)	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	0	65.666	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
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	0	65.666	346.304	411.970
Saldo al 31/12/2022	63.264.528	22.931.342	8.545.383	7.143.917	(3.577.648)	(12.785.179)	41.899	346.304	85.910.546

Note	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Utili (perdite) a nuovo	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utile (Perdita) d'esercizio	Totale
Saldo al 01/01/2023	63.264.528	22.931.342	8.545.383	7.143.917	(3.577.648)	(12.785.179)	41.899	346.304	85.910.547
Destinazione risultato 2022	0	0	328.989	17.315	0	0	0	(346.304)	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	0	13.631	0	13.631
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	(9.443.859)	(9.443.859)
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	0	13.631	(9.443.859)	(9.430.228)
Saldo al 31/12/2023	63.264.528	22.931.342	8.874.372	7.161.232	(3.577.648)	(12.785.179)	55.530	(9.443.859)	76.480.319



Rendiconto finanziario

	31/12/2023	di cui con parti correlate	31/12/2022	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	(9.192.526)	(2.910.068)	1.010.141	(2.937.778)
Rettifiche:				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	111.709	0	199.797	0
Totale Proventi/(Oneri) da cessione immobili	0	0	(675.650)	0
Proventi extra caratteristici da attività finanziarie	0	0	(468.750)	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	6.974.108	0	(2.892.167)	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari	0	0	52.908	0
Proventi finanziari	(40.281)	0	(4.536)	0
Oneri finanziari	1.500.471	1.349.000	1.657.101	1.431.888
Oneri finanziari pagati	(94.227)	0	(244.322)	0
Proventi finanziari incassati	2.838	0	4.536	0
Accantonamento TFR e altri fondi rischi	27.878	0	154.961	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	(710.030)	(1.561.068)	(1.205.983)	(1.505.890)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	(64.036)	0	0	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	(774.066)	(1.561.068)	(1.205.983)	(1.505.890)
Altre attività/altra passività	(1.351.044)	(242.110)	1.358.737	482.647
Variazione crediti commerciali	(81.984)	0	336.939	0
Variazione debiti commerciali	(482.228)	(242.110)	276.679	482.647
Variazione altre attività correnti	176.758	0	(247.259)	0
Variazione altre passività correnti	(935.585)	0	1.028.365	0
Variazione altre attività non correnti	(35.577)	0	(214.064)	0
Variazione crediti tributari	197.957	0	503.121	0
Variazione debiti tributari	(137.023)	0	(200.455)	0
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	(53.362)	0	(124.588)	0
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	(2.125.110)	(1.803.178)	152.755	(1.023.243)
Attività di investimento e disinvestimento	(371.721)	0	9.226.418	0
(Incremento)/decremento di immobili	(915.298)	0	5.975.943	0
(Incremento)/decremento strumenti finanziari	543.577	0	3.250.475	0
Attività Finanziaria	(6.789.683)	0	(1.201.212)	0
Altre variazioni di Patrimonio Netto	0	0	0	0
Incremento debiti finanziari	0	0	0	0
Decremento debiti finanziari	(6.789.683)	0	(1.201.212)	0
Disponibilità liquide generate nell'esercizio (Nota 26.)	(9.286.514)	(1.803.178)	8.177.960	(1.023.243)
Disponibilità liquide iniziali	15.014.502		6.836.541	
Disponibilità liquide finali**	5.727.988		15.014.502	

(**) La voce include depositi vincolati fruttiferi aventi scadenza il 29 febbraio 2024 per 3.250 migliaia di Euro e depositi cauzionali rilasciati dai clienti a garanzia di contratti di locazione pari a 150 migliaia di Euro

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 2023 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.).

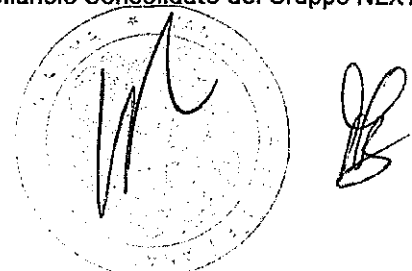
Il Consiglio di Amministrazione del 12 marzo 2024 ha autorizzato la pubblicazione del presente bilancio d'esercizio. Il bilancio d'esercizio è sottoposto a revisione legale da parte di EY S.p.A. ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n° 39 del 27 gennaio 2010 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014 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 quanto:

- il risultato negativo dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è stato principalmente determinato dagli effetti rivenienti della riorganizzazione della *governance* avvenuta nel primo semestre e dalle variazioni negative di *fair value* degli asset immobiliari registrate al 31 dicembre 2023; queste ultime derivano in maniera preponderante, come meglio rappresentato alla seguente Nota 1. Investimenti immobiliari, dal contesto macroeconomico;
- in data 12 marzo 2024 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Piano Industriale 2024-2028, che prevede i seguenti tre *driver*: i) ampliamento del portafoglio immobiliare mediante aumenti di capitale in natura nel triennio 2024-2026; ii) rotazione del portafoglio mediante cessione di asset e iii) rimborso dei finanziamenti erogati da CPI PG aventi scadenza naturale nel primo semestre 2026. I suddetti aumenti di capitale sono stati declinati lungo un arco temporale coerente con la nuova delega ad aumentare il capitale sociale richiesta dal Consiglio di Amministrazione all'Assemblea degli Azionisti, 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 12 marzo 2024, il Consiglio di Amministrazione ha approvato le proiezioni economico-finanziarie nello scenario inerziale cd. *steady-state* per l'esercizio 2024 che prevedono un risultato e flussi di cassa positivi anche in assenza dell'implementazione dei suddetti *driver* e delle opzioni strategiche declinate dal Piano Industriale 2024-2028.

NEXT RE SIIQ S.p.A. in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il Bilancio Consolidato del Gruppo NEXT RE al 31 dicembre 2023.



**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 2022 fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2023.

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 2023 ma le stesse non hanno avuto impatto sul bilancio d'esercizio 2023.

Con il documento "Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2", pubblicato dallo IASB nel febbraio del 2021, è stato chiarito che l'informativa di bilancio completa deve includere le informazioni rilevanti sui principi contabili corredati da altre informazioni esplicative nonché le decisioni rilevanti, escluse quelle che riguardano le stime, che la Direzione aziendale ha assunto nel processo di applicazione dei principi contabili e i relativi impatti. Le informazioni sono rilevanti se, considerate insieme ad altre informazioni incluse nel bilancio, è ragionevole attendersi che influenzino le decisioni che gli utilizzatori principali del bilancio prendono sulla base di tale bilancio.

Le modifiche hanno avuto un impatto sull'informativa dei principi contabili, ma non sulla misurazione e presentazione degli elementi del bilancio d'esercizio.

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 2023 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 e, ove presenti, gli strumenti finanziari derivati e le passività per distribuzioni non monetarie che sono iscritti al *fair value* (ove presenti).

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 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 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.

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;

- o 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;
- o 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 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:

- o la data in cui si verifica una modifica o la riduzione del piano;
- o 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):

- o 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;
- o 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.

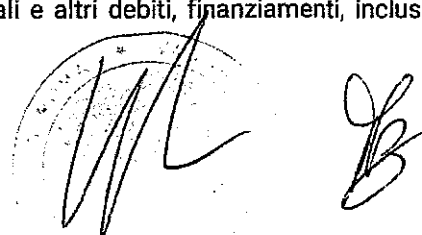
Con riferimento al cambiamento climatico non si rilevano, in considerazione del settore di appartenenza, rischi relativi alla necessità di fronteggiare nuovi adempimenti e obblighi normativi. La legislazione introdotta in risposta ai cambiamenti climatici potrebbe dar luogo a nuovi obblighi che prima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

- o 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;
- o *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 SIQ 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 SIQ, 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:

- o 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.
- o 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;
 - ✓ Il 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 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:



- o 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;
- 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 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 SOCIETA' 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 SIQ. Venuta meno la qualifica di SIQ, 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 SIQ 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 SIQ 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 SIQ/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 2023, in base ai dati patrimoniali ed economici risultanti dal Bilancio di NEXT RE al 31 dicembre 2022.

Parametro patrimoniale

		31/12/2023	31/12/2022
NEXT RE SIIQ S.p.A. - Parametro patrimoniale			
Valore degli immobili destinati alla locazione	(A)	130.067	135.943
Partecipazioni in SIIQ e in fondi immobiliari qualificati	(B)	0	0
Totale numeratore	(C)=(A)+(B)	130.067	135.943
Totale attivo patrimoniale	(D)	140.923	157.189
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:		0	0
Valore di carico della sede della SIIQ		(1.723)	(1.780)
Disponibilità liquide		(2.478)	(15.015)
Finanziamenti verso società del Gruppo		0	0
Crediti commerciali		(150)	(68)
Imposte differite attive		0	(190)
Crediti tributari (Inclusa IVA)		(111)	(309)
Risconti attivi		(92)	(265)
Totale rettifiche	(E)	(4.554)	(17.627)
Totale denominatore:	(F)=(D)+(E)	136.370	139.562
attivo patrimoniale rettificato			
Parametro patrimoniale	(C)/(F)	95,38%	97,41%

Il parametro patrimoniale, come evidenziato nella tabella sopra riportata è dato dal rapporto tra:

- o il numeratore, pari complessivamente a 130.067 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" (voce Investimenti immobiliari del Bilancio d'esercizio);
- o il denominatore, pari complessivamente a 136.370 migliaia di Euro, che include il totale dell'attivo patrimoniale (140.923 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 1.723 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023); ii) il valore delle disponibilità liquide al netto dei *time deposit* (2.478 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 (150 migliaia di Euro) iv) il valore dei crediti tributari (111 migliaia di Euro); v) i risconti (92 migliaia di Euro), vi) le imposte differite attive ove valorizzate.



Parametro reddituale

Migliaia di Euro		31/12/2023	31/12/2022
NEXT RE SIIQ S.p.A. - Parametro reddituale			
Canoni di locazione e ricavi assimilati	(A)	6.188	5.688
Plusvalenze realizzate sulle vendite immobiliari	(B)	0	750
Dividendi da SIIQ/SIINQ, SICAF e da fondi immobiliari qualificati	(C)	0	0
Totale numeratore	(D)=(A)+(B)+(C)	6.188	6.438
Totale componenti economici positivi	(E)	7.059	13.109
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:			
Rivalutazioni di immobili		(624)	(3.572)
Proventi per riaddebiti di costi		(132)	(242)
Proventi per rettifiche di costi o connessi a strumenti di copertura		0	0
Sopravvenienze attive, rilasci fondi e altri ripristini		(58)	(298)
Imposte differite attive e interessi su crediti tributari		(3)	0
Totale rettifiche	(F)	(817)	(6.638)
Totale denominatore: componenti economici positivi rettificati	(G)=(E)+(F)	6.242	6.478
Parametro reddituale	(D)/(G)	99,15%	99,47%

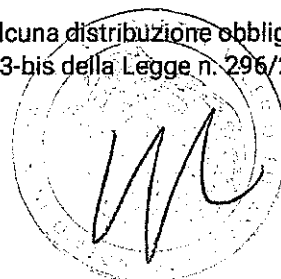
Il parametro reddituale, come evidenziato nella tabella sopra riportata è dato dal rapporto tra:

- o il numeratore, pari complessivamente a 6.188 migliaia di Euro e fa riferimento ai ricavi per canoni di locazione degli immobili destinati a tale attività (immobili di investimento);
- o il denominatore risulta pari complessivamente 6.242 migliaia di Euro. Tale importo corrisponde all'ammontare complessivo dei componenti positivi del Conto Economico (7.059 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 (624 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 132 migliaia di Euro; ii) sopravvenienze attive e rilasci di fondi per 58 migliaia di Euro e iii) proventi per imposte per 3 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 2023 si chiude con un risultato netto negativo pari a -9.444 migliaia di Euro (dato da un risultato negativo della gestione esente pari a -9.123 migliaia di Euro e un risultato negativo della gestione imponibile di -322 migliaia di Euro).

Con riferimento al risultato dell'esercizio 2023, non è emerso pertanto alcun obbligo di distribuzione.

Né, infine, nell'esercizio 2023 si sono realizzati i presupposti per alcuna distribuzione obbligatoria, in relazione all'ulteriore obbligo di distribuzione previsto dall'art. 1, comma 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 2023 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 2023 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 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.

Come descritto nel paragrafo della Relazione sulla gestione denominato "Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ", cui si rimanda, l'applicazione del Regime Speciale è stato sospeso per il periodo di imposta 2022 in considerazione del temporaneo venir meno del requisito del controllo da parte di CPI PG, prontamente ristabilito dal mese di giugno 2023, con la conseguente rideterminazione del reddito imponibile e l'assoggettamento dell'intero reddito percepito dalla Società ad IRES ed IRAP secondo le ordinarie regole di tassazione applicabili.

Il successivo reintegro del requisito del controllo nel corso di giugno 2023 e il suo mantenimento e riscontro al 31 dicembre 2023 ha consentito alla Società, assieme al rispetto degli altri requisiti previsti dalla normativa - che, come appena detto, risultano, al 31 dicembre 2023, soddisfatti -, di ritornare ad applicare il Regime Speciale a partire dal periodo d'imposta 2023, come ritualmente e tempestivamente comunicato all'Agenzia delle Entrate.

**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 2023 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	6.333	6.333	0
Altri ricavi	58	58	0
Ricavi lordi	6.391	6.391	0
Costi per materie prime e servizi	(3.387)	(3.358)	(29)
Costo del personale	(2.680)	(2.657)	(23)
Altri costi operativi	(865)	(856)	(9)
Costi operativi	(6.932)	(6.871)	(61)
Risultato operativo lordo	(541)	(480)	(61)
Rettifiche di valore	(7.096)	(7.095)	(1)
Risultato operativo	(7.637)	(7.575)	(62)
Proventi finanziari	40	30	10
Oneri finanziari	(1.596)	(1.578)	(18)
Risultato al lordo delle imposte	(9.193)	(9.123)	(70)

I risultati riportati nella precedente tabella relativamente alle due gestioni, derivano dalla separazione dei componenti economici dell'esercizio 2023 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 (99,15%) 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

Il valore degli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2023 è pari a 130.067 rispetto al valore al 31 dicembre 2022 pari a 135.943.

	31/12/2023	31/12/2022
Investimenti immobiliari	130.067	135.943
Investimenti immobiliari	130.067	135.943

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

	Fabbricati
Valore netto contabile al 31/12/2022	135.943
Incrementi	1.098
Decrementi	0
Adeguamenti al <i>fair value</i>	(6.974)
Valore netto contabile al 31/12/2023	130.067

Il Portafoglio immobiliare detenuto da NEXT RE ha fatto registrare al 31 dicembre 2023 una valutazione complessiva di 130.067 migliaia di Euro.

La tabella sotto riportata descrive la movimentazione dei valori di ciascun immobile avvenuta nel corso del 2023.

Immobile	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Valore contabile prima dell'adeguamento	Valore di mercato	Adeguamento al valore di mercato	31/12/2023
Milano, via Spadari	53.300	585	0	53.885	47.500	(6.385)	47.500
Milano, via Spadari	8.150	513	0	8.663	8.250	(413)	8.250
Milano, via Cuneo	25.850	0	0	25.850	25.950	100	25.950
Milano, C.S. Gottardo	15.900	0	0	15.900	15.650	(250)	15.650
Roma, via Zara	13.193	0	0	13.193	13.717	524	13.717
Barl, via Dioguardi	14.700	0	0	14.700	14.300	(400)	14.300
Roma, via Vlnicio Cortese	4.850	0	0	4.850	4.700	(150)	4.700
	135.943	1.098	0	137.041	130.067	(6.974)	130.067

La voce Incrementi include i costi capitalizzati pari a 1.098 migliaia di Euro che sono stati prevalentemente sostenuti con riferimento alle nuove porzioni ad uso ufficio dell'immobile di Milano, via Spadari, nell'ambito del progetto di valorizzazione terminato nel primo semestre del 2023 nonché per l'intervento di rifacimento delle porzioni comuni del complesso – facciate, portineria, collegamenti verticali e aree comuni straordinari condominiali conclusi nella seconda metà dell'esercizio.

La voce Adeguamenti al *fair value* si riferisce alle rettifiche effettuate nel periodo al valore degli immobili per adeguarli al relativo *fair value*, conformemente a quanto previsto dai principi contabili di riferimento.

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*.

Di seguito si riportano le considerazioni relative alla variazione di *fair value* rispetto al precedente esercizio rilevate per ciascun immobile:

- immobile sito in Milano via Spadari 2 – commerciale: la variazione di *fair value* rilevata al 31 dicembre 2023, pari a -6.385 migliaia di Euro è da attribuire principalmente all'incremento del tasso di attualizzazione utilizzato, che recepisce l'aumento generalizzato dei tassi sul mercato, e del tasso di capitalizzazione. L'effetto negativo derivante da tali variazioni non è stato assorbito dagli effetti positivi derivanti dal decremento delle *CapEx* previste, dall'aggiornamento dei canoni secondo l'indice Istat e dall'assunzione effettuata dall'Esperto Indipendente in relazione alla ri-contrattualizzazione alla seconda scadenza a un ERV più alto secondo le dinamiche di mercato;
- immobile sito in Milano via Spadari 2 – uffici: la variazione di *fair value* rilevata al 31 dicembre 2023 è pari a -413 migliaia di Euro e risulta impattato dall'aggiornamento del tasso di attualizzazione connesso all'aumento di BTP e EURIBOR e dall'incremento del tasso di capitalizzazione utilizzati dall'Esperto Indipendente i cui effetti sono stati parzialmente compensati dalla stipula di un nuovo contratto di locazione per gli spazi precedentemente non locati, dall'avanzamento della relativa scalettatura di canone e dal decremento delle *CapEx* previste. ;
- immobile sito in Milano, via Cuneo 2: la variazione di *fair value* rilevata al 31 dicembre 2023, pari a 100 migliaia di Euro è principalmente da attribuire all'aggiornamento dei canoni secondo l'indice Istat in parte compensato dall'aggiornamento del tasso di attualizzazione connesso all'aumento di BTP e EURIBOR;
- immobile sito in Milano, corso San Gottardo 29/31: la variazione di *fair value* rilevata al 31 dicembre 2023, pari a -250 migliaia di Euro è principalmente da attribuire all'aggiornamento del tasso di attualizzazione connesso all'aumento di BTP e EURIBOR solo parzialmente compensato dall'aggiornamento dei canoni secondo l'indice Istat e dall'avanzamento del contratto di locazione (che prevede una scalettatura per i primi anni di locazione);
- immobile sito in Roma, via Zara 22-32: la variazione positiva di *fair value* rilevata al 31 dicembre 2023, pari a 524 migliaia di Euro è principalmente da attribuire all'aggiornamento dei canoni secondo l'indice Istat e all'avanzamento della scalettatura contrattuale del conduttore DICO S.p.A. che sono stati parzialmente compensati dall'effetto negativo dovuto all'aggiornamento del tasso di attualizzazione connesso all'aumento di BTP e EURIBOR;
- immobile sito in Bari, via Dioguardi 1: la variazione di *fair value* rilevata al 31 dicembre 2023, pari a -400 migliaia di Euro è dovuta all'aggiornamento del tasso di attualizzazione connesso all'aumento di BTP e EURIBOR in parte compensato dal decremento delle *CapEx* previste;
- immobile sito in Roma, via Vinicio Cortese 147: la variazione di *fair value* rilevata al 31 dicembre 2023, pari a -150 migliaia di Euro è dovuta all'aggiornamento del tasso di attualizzazione connesso all'aumento di BTP e EURIBOR in parte compensato dallo spostamento temporale di *CapEx*.

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:

- o 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;
- o 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;
- o gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o la passività.

Il portafoglio immobiliare 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 2023:



Immobile	Natura giuridica	Criteri di contabilizzazione	Data ultima perizia	Input significativi non osservabili sul mercato (level 3) Euro/000
Milano, via Spadari commerciale	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2023	47.500
Milano, via Spadari uffici	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2023	8.250
Milano, via Cuneo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2023	25.950
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2023	15.650
Roma, via Zara	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2023	13.717
Bari, via Dioguardi	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2023	14.300
Roma, via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2023	4.700
				130.067

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da NEXT RE sono il tasso di attualizzazione, il tasso di capitalizzazione o *cap rate* (la principale differenza nel calcolo tra il tasso di capitalizzazione netto e il tasso di capitalizzazione lordo riguarda l'inclusione nell'ambito di quest'ultimo dei costi non recuperabili come IMU, assicurazione e costi di gestione) e l'ERV (*Estimated Rental Value* o 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% in conformità alle attese sull'inflazione al consumo pubblicate da Banca d'Italia (4,7% sui 12 mesi e 4,2% sui 24 mesi), e al livello obiettivo desiderato dalla Banca Centrale Europea – BCE – inferiore ma prossimo al 2% nel medio periodo.

Nella tabella seguente si riportano gli input non osservabili utilizzati per ciascun asset al 31 dicembre 2023:

Immobile	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Cap rate	ERV €/mq/a
Milano, via Spadari	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,83% per porzione retail 5,93% per porzione office	porzione retail: 4,32% lordo, 4% netto porzione office: 4,75% lordo, 4% netto	1.100 per porzione retail 440 per porzione office
Milano, via Cuneo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,47%	5,07% lordo, 4,5% netto	400
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	7,23%	5,18% lordo, 4,75% netto	350
Roma, via Zara	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,78%	5,27 lordo%, 4,5% netto	300 per porzione office e 220 per unità commerciale
Bari, via Dioguardi	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,91%	6,36% lordo, 5% netto	100
Roma, via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	8,32%	7,12 lordo%, 6,25% netto	155

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



Immobile	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Cap rate	ERV €/mq/a
Milano, via Spadari	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,16% per porzione retail e 5,31% per porzione office	porzione retail: 3,85% lordo, 3,5% netto porzione office: 4,51% lordo, 3,75% netto	1.050 per porzione retail 440 porzione office
Milan, via Cuneo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,91%	5,09% lordo, 4,5% netto	400
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,67%	5,18% lordo, 4,75% netto	350
Roma, via Zara	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,22%	5,32% lordo, 4,50% netto	300
Bari, via Dioguardi	Leasing immobiliare	Reddittuale (DCF)	6,35%	6,38% lordo, 5% netto	100
Roma, via Vlnicio Cortese	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	7,75%	7,12% lordo, 6,25% netto	155

Il tasso di attualizzazione è il tasso assunto per l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi ed è rappresentato dal *Weighted average cost of capital (WACC)*, ovvero dal costo medio del capitale ponderato per il peso specifico delle due componenti di copertura finanziaria del capitale investito: mezzi propri e mezzi di terzi.

Il tasso di capitalizzazione, *cap rate*, è il tasso che corrisponde al rapporto esistente, sul mercato, tra il rendimento locativo (netto o lordo) e il valore di un determinato immobile; essendo una grandezza che esprime il rendimento dell'investimento, il tasso di capitalizzazione implicitamente apprezza il rischio dell'investimento nell'immobile oggetto di valutazione o il rischio medio della classe di mercato di appartenenza dello stesso. La principale differenza tra il *gross cap rate* e il *net cap rate* riguarda l'inclusione nell'ambito del primo dei costi non recuperabili (i.e. IMU, assicurazioni e costi di gestione). Il tasso di capitalizzazione è stimato dall'Esperto Indipendente sulla base di un'analisi di mercato relativa alle transazioni aventi ad oggetto immobili similari, desunte dal database interno e da database di terzi (Real Capital Analytics), prendendo in considerazione caratteristiche quali l'*asset class*, le dimensioni, l'ubicazione (micro, macro accessibilità, considerando anche i futuri miglioramenti infrastrutturali se presenti) i potenziali investitori interessati all'immobile, le condizioni generali del mercato immobiliare e l'attuale trend di mercato.

I *cap rate* per gli asset di Bari, Roma e Milano (corso San Gottardo e via Cuneo) sono rimasti pressoché invariati mentre per quanto riguarda gli asset di Milano via Spadari (sia porzione uffici che *retail*) si è registrato un progressivo incremento in linea con l'analisi di mercato che ha osservato un aumento del *prime yield* per il comparto uffici di Milano dal 3,75%, rilevato nel quarto trimestre 2022, al 4%, rilevato nel primo trimestre 2023, e poi rimasto stabile. Analogamente per il comparto *prime yield retail* a Milano si è osservato un incremento dal 3,5% del 2022 al 4% nel 2023. Per le localizzazioni secondarie tale incremento è stato, invece, meno marcato e pertanto l'Esperto Indipendente ha ritenuto adeguato mantenere invariati i tassi di capitalizzazione.

L'ERV viene stimato dall'Esperto Indipendente attraverso un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione dei parametri entro i quali vengono concluse le vendite e le locazioni di immobili aventi destinazione similare a quelli oggetto di valutazione. Le indagini riguardanti i valori unitari di locazione si sono basate su fonti quali la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI riferiti al primo semestre 2023) e dai più rilevanti portali immobiliari. Inoltre, per le localizzazioni primarie (Milano e Roma) l'Esperto Indipendente ha consultato il proprio database interno che riporta le *lease transaction* registrate nel mercato dai più rilevanti operatori del settore *real estate* e gli incarichi per la locazione di spazi a destinazione d'uso uffici. Nella determinazione dei flussi espliciti del modello di valutazione i valori di locazione relativi alle porzioni locate sono rappresentati sulla base delle condizioni contrattuali vigenti. Per le locazioni con *passing rent* inferiore al 10% rispetto al potenziale canone di mercato (ERV) l'Esperto Indipendente ha considerato la ri-contrattualizzazione al canone di mercato alla seconda scadenza prevedendo altresì un periodo di *free rent* pari a dodici mesi.

L'ERV, rispetto al 31 dicembre 2022, non ha subito variazioni ad eccezione di quello assunto per l'asset di Milano, via Spadari porzione *retail* che è passato da 1.050 €/mq/a a 1.100 €/mq/a; l'Esperto Indipendente ha ritenuto opportuno incrementare tale input sulla base di quanto rilevato dalla sopra richiamata analisi di mercato.



La variazione dei tassi di attualizzazione e di capitalizzazione al 31 dicembre 2023, rispetto al 31 dicembre 2022, risente del generalizzato incremento dei tassi di interesse sul mercato con particolare riferimento a quelli dei BTP e all'Euribor. L'Euribor 6 mesi considerato ai fini della determinazione dei tassi è passato dal 2,41% rilevato il 1° dicembre 2022 al 4,03% rilevato il 1° dicembre 2023 mentre il rendimento medio mensile degli ultimi anni dei BTP con scadenza coincidente con quella dei modelli valutativi è passato dall'1,89% rilevato il 1° dicembre 2022 al 2,25% rilevato il 1° dicembre 2023. La determinazione dei suddetti tassi, oltre a tener conto di fattori economici esogeni, riflette le condizioni specifiche degli asset oggetto di valutazione.

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 degli input non osservabili. In particolare, è stata determinata l'oscillazione del valore del portafoglio immobiliare della Società facendo variare del +/- 5% l'ERV dei singoli immobili, di +/- 0.25 bps il tasso di Gross Cap e del +/- 0,5% il tasso di attualizzazione.

Le variazioni applicate agli input non osservabili sono state determinate sulla base del giudizio dell'Esperto Indipendente e, nel caso del tasso di attualizzazione, sulla base delle variazioni registrate dagli input stessi.

L'oscillazione massima registrata è ricompresa in un range del + 8% e del -7% del valore del portafoglio immobiliare. Di seguito si riepilogano i risultati delle analisi condotte per i vari scenari come sopra illustrato:

Scenario	Risultato analisi di sensitività	Variazione % rispetto al valore di mercato del portafoglio immobiliare al 31/12/2023*
Valore di mercato al 31/12/2023 -5% ERV	129.100	-2%
Valore di mercato al 31/12/2023 +5% ERV	134.850	2%
Valore di mercato al 31/12/2023 -0,25% Gross Cap rate	136.750	4%
Valore di mercato al 31/12/2023 +0,25% Gross Cap rate	127.800	-3%
Valore di mercato al 31/12/2023 -0,5% tasso di attualizzazione	137.250	4%
Valore di mercato al 31/12/2023 +0,5% tasso di attualizzazione	127.100	-4%
Valore di mercato al 31/12/2023 -5% ERV e - 0,25% Gross cap rate	133.800	1%
Valore di mercato al 31/12/2023 -5% ERV e + 0,25% Gross cap rate	125.150	-5%
Valore di mercato al 31/12/2023 + 5% ERV e - 0,25% Gross cap rate	139.700	6%
Valore di mercato al 31/12/2023 + 5% ERV e + 0,25% Gross cap rate	130.450	-1%
Valore di mercato al 31/12/2023 -5% ERV e - 0,5% Tasso di attualizzazione	134.250	2%
Valore di mercato al 31/12/2023 -5% ERV e + 0,5% Tasso di attualizzazione	124.300	-6%
Valore di mercato al 31/12/2023 + 5% ERV e - 0,5% Tasso di attualizzazione	140.400	6%
Valore di mercato al 31/12/2023 + 5% ERV e + 0,5% Tasso di attualizzazione	130.000	-2%
Valore di mercato al 31/12/2023 -0,5% Tasso di attualizzazione e -0,25% Gross cap rate	142.200	8%
Valore di mercato al 31/12/2023 -0,5% Tasso di attualizzazione e + 0,25% Gross cap rate	132.850	1%
Valore di mercato al 31/12/2023 +0,5% Tasso di attualizzazione e -0,25% Gross cap rate	131.600	0%
Valore di mercato al 31/12/2023 +0,5% Tasso di attualizzazione e + 0,25% Gross cap rate	123.050	-7%

*pari a Euro 132.050 migliaia Inclusive della porzione ad uso strumentale dell'asset di Roma, via Zara pari a 1.983 migliaia di Euro

I risultati evidenziano le interrelazioni tra gli input in esame nella determinazione delle oscillazioni nel valore del portafoglio immobiliare; nei vari scenari, infatti, i canoni di mercato assunti possono avere un impatto diverso in termini di rendimento dell'investimento o in termini di rischiosità che potrebbero essere riflessi nella stima dei tassi di capitalizzazione e di attualizzazione. Analogamente variazioni nei tassi di attualizzazione e di capitalizzazione potrebbero comportare una compensazione nelle variazioni del valore del portafoglio derivanti da variazioni dei canoni di mercato o dei tassi stessi ma con segni diversi. Infine, a fronte di una

riduzione dei rendimenti attesi e di un incremento dell'aspettativa sul valore di vendita di un asset e una contestuale maggiore aleatorietà si potrebbero avere variazioni nulle nel valore del portafoglio.

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 2023.

Immobile	Natura giuridica	Controparte finanziatrice	Valori al 31 dicembre 2023	Debito residuo al 31 dicembre 2023**	Net Asset Value Euro	Loan to Value	Scadenza	Durata (anni)
Milano, via Spadari	Plena Proprietà	CPI PG S.A.	55.750	22.687	33.063	41%	27/01/2026	2,1
Milano, via Cuneo	Plena Proprietà	CPI PG S.A.	25.950	14.481	11.469	56%	27/01/2026	2,1
Milano, C.S. Gottardo	Plena Proprietà	CPI PG S.A.	15.650	10.861	4.789	69%	27/01/2026	2,1
Roma, via Zara***	Plena Proprietà	CPI PG S.A.	15.700	6.577	9.123	42%	27/01/2026	2,1
Roma, via Vinicio Cortese	Plena Proprietà	Intesa San Paolo	4.700	616	3.763	20%	05/12/2025	1,9
		Intesa San Paolo		321			01/07/2025	1,5
Bari, via Dioguardi	Plena Proprietà	****	14.300	-	14.300	0%		
			132.050	55.543	76.507	42%		

**valori nominali del debito

***include il valore della porzione di via Zara 28 destinata alla sede legale e operativa della Società

****leasing immobiliare estinto nel 2023

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 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27 a seguito della proroga – ai sensi dell'articolo 1, comma 248, della legge del 30 dicembre 2020, 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

Il valore della voce Altre immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2023 è pari a 1.749 migliaia di Euro rispetto al valore al 31 dicembre 2022 pari a 1.814 migliaia di Euro.

	31/12/2023	31/12/2022
Fabbricato strumentale	1.723	1.780
Altri beni	26	34
Altre immobilizzazioni materiali	1.749	1.814

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Fabbricato	Altri	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2023	1.780	34	1.814
Incrementi	0	0	0
Decrementi	0	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	(57)	(8)	(65)
Saldo finale al 31/12/2023	1.723	26	1.749
Costo storico	1.909	50	1.959
Fondo ammortamento	(186)	(24)	(210)
Valore netto contabile	1.723	26	1.749



La voce include principalmente il valore, al netto del relativo fondo ammortamento, della porzione strumentale dell'immobile di Roma, via Zara 28 per 1.723 migliaia di Euro. La riduzione rispetto al 31 dicembre 2022 è riconducibile alla rilevazione della quota di ammortamento.

La Società non ha impegni per l'acquisto di nuove immobilizzazioni.

Nota 3. Diritti d'uso

Il valore della voce Diritti d'uso al 31 dicembre 2023 è pari a 51 migliaia di Euro rispetto al valore al 31 dicembre 2022 pari a 74 migliaia di Euro.

	31/12/2023	31/12/2022
Diritti d'uso	51	74
Diritti d'uso	51	74

Diritti d'uso	
Valore netto contabile al 01/01/2023	74
Incrementi	0
Decrementi	0
Ammortamenti e svalutazioni	(23)
Valore netto contabile al 31/12/2023	51

La voce al 31 dicembre 2023 accoglie il valore dei diritti d'uso con riferimento ai contratti di *leasing* relativi a tre auto aziendali; la riduzione rispetto al saldo al 31 dicembre 2022 è conseguente alla rilevazione delle quote di ammortamento.

Nota 4. Attività immateriali

Il valore della voce Attività immateriali al 31 dicembre 2023 è pari a 37 migliaia di Euro rispetto al valore al 31 dicembre 2022 pari a 61 migliaia di Euro.

	31/12/2023	31/12/2022
Software REF - BC	37	61
Attività immateriali	37	61

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

	31/12/2023	31/12/2022
Fidelio Engineering S.r.l.	10	10
Valore netto contabile al 31/12/2023	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, al 31 dicembre 2023, ha un patrimonio netto pari a 19 migliaia di Euro comprensivo di un utile dell'esercizio pari a 4 migliaia di Euro.

Nota 6. Attività per imposte anticipate

La voce al 31 dicembre 2022 includeva le attività per imposte anticipate per 190 migliaia di Euro maturate nel triennio 2018- 2021. La voce si decrementa per 190 migliaia di Euro per effetto della svalutazione di tali attivi in quanto, in considerazione del regime speciale SIIQ di appartenenza e alla luce delle proiezioni economiche della gestione non caratteristica, non si prevede la possibilità di utilizzo degli stessi mediante imponibili fiscali della suddetta gestione negli esercizi futuri.

Nota 7. Altre attività non correnti

La tabella seguente riepiloga la situazione delle Altre attività non correnti al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

	31/12/2023	31/12/2022
Capex contribution Milano, via Spadari	367	489
Capex contribution Milano, via Cuneo	279	371
Concessioni Covid Milano, via Spadari	468	499
Concessioni Covid Milano, via Cuneo	206	274
Linearizzazione canoni	1.151	803
Altre attività non correnti	2.471	2.436

La voce al 31 dicembre 2023 è pari a 2.471 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 367 migliaia di Euro e nel secondo semestre 2021 per l'immobile di Milano, via Cuneo per 279 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 674 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 1.151 migliaia di Euro che si riverseranno nel conto economico negli esercizi oltre il successivo.

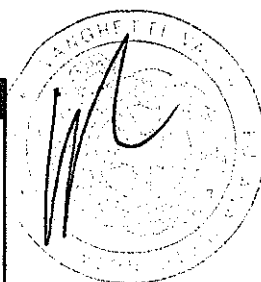
Nota 8. Attività finanziarie al fair value

La voce accoglie le attività finanziarie valutate al *fair value* con contropartita il conto economico e, al 31 dicembre 2023, presenta un saldo pari a zero come di seguito rappresentato.

	31/12/2023	31/12/2022
Altri investimenti finanziari	0	544
Attività finanziarie al fair value	0	544

Di seguito si riporta la movimentazione occorsa nell'esercizio 2023.

	OICR	ALTRE	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2023	544	0	544
Incrementi	2.000	0	2.000
Decrementi	(2.544)	0	(2.544)
Riclassifiche	0	0	0
Adeguamento al <i>fair value</i>	0	0	0
Valore netto contabile al 31/12/2023	0	0	0




La voce Attività finanziarie al *fair value*, che nella prima parte del 2023 si era incrementata per 2.000 migliaia di Euro, si decrementa per effetto della dismissione delle posizioni di investimento. La contropartita a conto economico di tale disinvestimento è pari a 17 migliaia di Euro ed è classificata alla voce 21. Altri costi e oneri.

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.

	31/12/2023	31/12/2022
Crediti verso conduttori	400	319
Fondo svalutazione crediti	(251)	(251)
Crediti verso clienti netti	149	68
Crediti tributari	111	309
Ratei e risconti attivi	92	265
Concessioni ai clienti COVID-19	228	224
Capex contribution – quota corrente	215	215
Crediti verso controllata da consolidato fiscale	3	1
Depositi cauzionali	1	1
Altri crediti	12	20
Totale	811	1.103

Crediti verso Clienti netti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 149 migliaia di Euro (68 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) e sono composti principalmente da:

- o crediti verso i conduttori degli immobili di proprietà per 149 migliaia di Euro; l'ammontare include crediti per fatture e note di credito da emettere per 45 migliaia di Euro;
- o 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 01/01/2023	(251)
Accantonamenti	0
Rilascio	0
Utilizzo	0
Saldo al 31/12/2023	(251)

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

NEXT RE 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. Si evidenzia, infatti, che alla data della presente relazione, i crediti commerciali fatturati alla data del 31 dicembre 2023 risultano totalmente incassati.

Crediti tributari

	31/12/2023	31/12/2022
Crediti verso Erario per IVA	80	290
Crediti verso Erario per imposte	15	4
Altri crediti tributari	16	15
Crediti tributari correnti	111	309

I crediti tributari presentano un saldo pari a 111 migliaia di Euro (309 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) e sono composti principalmente da:

- o credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di dicembre 2023 per 80 migliaia di Euro (290 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022). Il credito al 31 dicembre 2022 è stato utilizzato in compensazione, nel corso dell'esercizio, a fronte di pagamenti dovuti per ritenute d'acconto su lavoro dipendente e autonomo;
- o crediti IRES per 15 migliaia di Euro;
- o crediti tributari diversi per 16 migliaia di Euro.

Ratei e risconti attivi

La voce Ratei e risconti attivi pari a 92 migliaia di Euro (265 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) afferisce principalmente al risconto di costi di competenza dell'esercizio successivo.

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 2024; 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 10. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31/12/2023	31/12/2022
Depositi bancari	2.328	15.015
<i>Time deposit</i>	3.250	0
Depositi per garanzie contrattuali	150	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale	5.728	15.015

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti ammontano complessivamente a 5.742 migliaia di Euro (15.059 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) e sono rappresentate da depositi bancari. I depositi per garanzie contrattuali afferiscono alla somma versata dal conduttore Luisa Via Roma a copertura della garanzia prevista dal contratto di locazione. I *time deposit* si riferiscono a un conto corrente fruttifero con vincolo di tre mesi acceso nel mese di novembre 2023.

La voce si riduce sensibilmente, rispetto al 31 dicembre 2022, a seguito dei rimborsi dei finanziamenti UniCredit Leasing e Banca Centro Lazio e delle uscite finanziarie connesse agli Accordi Transattivi.




PATRIMONIO NETTO
Nota 11. Patrimonio Netto

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 63.265 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023 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 2022 pari a 346.303,60 Euro è stato destinato per Euro 17.315,18 a riserva legale e per Euro 328.988,42 a riserva da *fair value* come da delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 15 maggio 2023.

La voce Altre componenti di conto economico complessivo è positiva ed ammonta a 56 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 2023, 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	31/12/2023	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			
Riserve di utili:						
Riserva legale	7.161	B				
Riserva da <i>fair value</i>	8.874					
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	56					
Utili (Perdite) a nuovo	(12.785)					
Utile(perdita) dell'esercizio	(9.444)					
Totale	76.480					
Quota non distribuibile			5.509			
Residua quota distribuibile			17.422			

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

Si rammenta che, con l'Assemblea di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2023, è in scadenza la delega conferita da quest'ultima al Consiglio di Amministrazione in data 26 aprile 2021, 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 12 marzo 2024 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti per il giorno 23 aprile 2024 proponendo, *inter alia*, di attribuire al Consiglio di Amministrazione una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di 500 milioni di Euro, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più *tranches*, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, 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.

Con riferimento all'informativa circa i requisiti partecipativi necessari per il mantenimento del regime SIIQ si rimanda a quanto ampiamente illustrato nei paragrafi "Quadro normativo e regolamentare della SIIQ" e "Mantenimento requisiti regime SIIQ" inclusi nella Relazione sulla gestione e "Informativa sul regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate – SIIQ" incluso nel Bilancio d'esercizio.



PASSIVO
Nota 12. Benefici per i dipendenti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei benefici per i dipendenti al 31 dicembre 2023. La voce include il valore, calcolato ai sensi dello IAS 19, delle indennità di fine rapporto rimaste in azienda e maturate al 31 dicembre 2023.

	31/12/2023	31/12/2022
Benefici per i dipendenti	20	66
Totale Benefici per i dipendenti	20	66

Di seguito si riporta la movimentazione della voce.

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo iniziale al 01/01/2023	66	189
Utili/Perdite attuariali	(13)	(66)
Utilizzo	(53)	(125)
Accantonamenti	19	65
Oneri finanziari IAS 19	1	3
Saldo finale al 31/12/2023	20	66

Il saldo finale, pari a 20 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023 (66 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022), 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 53 migliaia di Euro.

Il *service cost* è classificato a conto economico per 19 migliaia di Euro (65 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) tra i costi del personale, per 1 migliaio di Euro (3 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) a *interest cost* classificato tra gli oneri finanziari e per 13 migliaia di Euro (66 migliaia di Euro di utile al 31 dicembre 2022) 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	3,17%
Probabilità di invalidità	Tavole INPS distinte per età e sesso	Tasso annuo di inflazione	2%
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	Tasso annuo incremento TFR	3%
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:

- o 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;
- o 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;
- o 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 2023 l'organico del Gruppo è composto da n. 4 unità. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	31/12/2023	31/12/2022
Dirigenti	2	4
Quadri	1	1
Impiegati	1	2
Totale	4	7

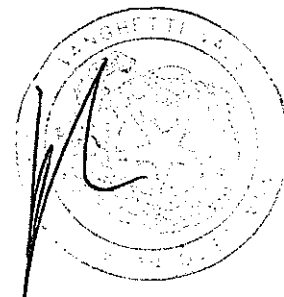
Divisione per media del periodo	31/12/2023	31/12/2022
Dirigenti	3	4
Quadri	1	1
Impiegati	1	2
Totale	5	7

Nota 13. Fondi rischi

La voce Fondi rischi, inclusa tra le Passività non correnti, si decrementa per 47 migliaia di Euro a seguito dell'utilizzo completo del fondo rischi stanziato nell'esercizio precedente per 57 migliaia di Euro e dell'adeguamento delle posizioni rimanenti per 10 migliaia di Euro in ragione della stima aggiornata delle passività potenziali relative a situazioni in via di definizione per le quali l'esistenza non è certa e vi è un'indeterminatezza dell'ammontare.

Nota 14. Debiti verso banche e altri finanziatori

	31/12/2023	31/12/2022
Non correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	62.292	62.525
Debiti verso altri finanziatori	42	4.138
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	62.334	66.663
Correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	472	822
Debiti verso altri finanziatori	17	747
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	489	1.569
Totale	62.823	68.232



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 31/12/2023 Valori Nominali	Debito residuo al 31/12/2023 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	58.245	0	58.245		
CPI PG	3.366	3.366	3.564	0	3.564		
Intesa San Paolo S.p.A.	3.900	616	624	306	318	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
Intesa San Paolo S.p.A.	2.100	321	331	166	165	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
	63.972	58.909	62.764	472	62.292		

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 riferimento 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.

	31/12/2022	Flusso monetario	Flussi non monetari		31/12/2023
			Variazioni di fair value	Altri movimenti	
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	66.663	(5.240)	0	911	62.334
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.569	(1.550)	0	470	489
Passività nette derivanti dall'attività di finanziamento	68.232	(6.790)	0	1.381	62.823
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(15.015)	9.287	0	0	(5.728)
Totale indebitamento finanziario	53.173	2.497	0	1.381	57.095

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	62.823	489	494	61.840	-

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 2023.

	31/12/2023	31/12/2022
Non Correnti		
Debiti tributari	18	27
Totale Debiti commerciali e altri debiti non correnti	18	27
Correnti		
Debiti commerciali verso terzi	650	805
Debiti verso parti correlate	577	819
Altri debiti	286	869
Debiti tributari	34	162
Debiti verso istituti di previdenza	9	223
Totale Debiti commerciali e altri debiti correnti	1.556	2.878

Debiti commerciali verso terzi

La voce debiti commerciali verso terzi presenta un saldo pari a 650 migliaia di Euro (805 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022).

Debiti verso parti correlate

La voce include il debito verso Dea Capital SGR per *asset advisory fee* pari a 407 migliaia di Euro oltre a 170 migliaia di Euro relativi a debiti verso amministratori professionisti e sindaci.

Altri Debiti

	31/12/2023	31/12/2022
Debiti verso il personale	36	696
Altri debiti	244	167
Debiti verso Organismo di Vigilanza	6	6
Totale Altri Debiti	286	869

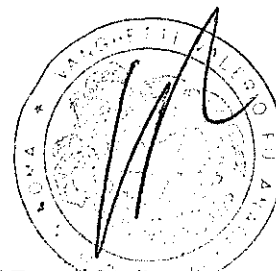
Gli Altri debiti ammontano a 286 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023, a fronte di un saldo di 869 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022, e sono composti prevalentemente da:

- o debiti verso il personale per 36 migliaia di Euro relativi ai ratei di ferie, permessi e mensilità aggiuntive maturate al 31 dicembre 2023;
- o altri debiti per 244 migliaia di Euro (167 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022);
- o il debito verso i componenti dell'organismo di vigilanza è invece pari a 6 migliaia di Euro.

Debiti tributari

	31/12/2023	31/12/2022
Debiti tributari non correnti	18	27
Debiti tributari correnti	34	162
Totale Debiti tributari	52	189

I debiti tributari non correnti presentano un saldo pari a 18 migliaia di Euro (27 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022). 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 34 migliaia di Euro (162 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente a:

- o ritenute su redditi da lavoro dipendente e autonomi pagate nel mese di gennaio 2024 per 25 migliaia di Euro;
- o la quota corrente dei debiti per rateizzazioni di avvisi bonari della incorporata Cortese Immobiliare S.r.l. per 9 migliaia di Euro.

Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2023	31/12/2022
Debiti verso INPS	7	221
Debiti verso INAIL	1	2
Enti previdenziali vari	1	0
Totale debiti verso istituti di previdenza	9	223

I debiti verso istituti di previdenza ammontano a 9 migliaia di Euro (223 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente ai contributi relativi alla mensilità di dicembre 2023 pagati nel mese di gennaio 2024.

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 2023 è pari a 955 migliaia di Euro e che il valore di mercato dell'immobile è pari a 4.700 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 2023 accantonamenti per rischi in relazione alla probabilità di impiegare risorse per estinguere obbligazioni per 27 migliaia di Euro come indicato alla nota 13. Fondi rischi.

Nel seguito si descrivono brevemente le passività potenziali riferite alla data del 31 dicembre 2023.

- 1) NEXT RE prosegue nella gestione della causa intentata da Sorgente Group Italia S.r.l. che ha impugnato la delibera consiliare del 29 ottobre 2020 avente ad oggetto la delibera dell'aumento del capitale sociale, oltre alla delibera consiliare del 7 ottobre 2020 che aveva accettato l'offerta di CPI Property Group S.A. e alla delibera assembleare del 27 agosto 2020, 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.
- 2) 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. Il giudicante non ha ancora assunto i provvedimenti conseguenti al deposito dei relativi atti di rinuncia e accettazione ex art. 306 c.p.c. e la prossima udienza per la precisazione delle conclusioni è fissata per l'11 dicembre 2024. Si ricorda che, con riferimento al suddetto contenzioso, il rischio di soccombenza è ritenuto dai difensori della Società possibile, seppur remoto.



- 4) In data 20 gennaio 2022 è stato notificato a NEXT RE un atto di citazione a comparire dinanzi al Tribunale di Roma, sezione XVI, nell'ambito del giudizio pendente n. RG 5998/2021, unitamente al ricorso per sequestro conservativo avente ad oggetto la richiesta di sequestro di beni di proprietà di Sorgente S.G.R. S.p.A. e Sorgente Group Italia S.r.l.. In particolare, NEXT RE è stata citata in giudizio, in qualità di terzo, su impulso del Curatore Speciale del fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato "Fondo Aida", interamente e indirettamente posseduto da SIAE, il quale ha chiesto di (i) dichiarare la nullità o, in subordine, pronunciando l'annullamento o, in ulteriore subordine, revocando e dichiarando inefficaci nei confronti del Fondo AIDA gli atti di conferimento dell'immobile sito in Roma, Via Zara n. 28 del 18 febbraio 2015 e del 31 maggio 2017; e (ii) in via di ulteriore subordine, la condanna di Next Re, in solido con gli altri convenuti e chiamati in causa (i.e. Sorgente S.G.R., Sorgente Group, Saites e Castello SGR S.p.A., quest'ultima in qualità di cessionaria di un ramo di azienda di Sorgente S.G.R. e quindi quale responsabile in solido con il cedente), al risarcimento dei danni subiti dal Fondo Aida in virtù delle predette operazioni di conferimento, oltre che dei danni subiti dal Fondo Aida in virtù del mancato rimborso di finanziamenti concessi dal medesimo in favore di Saites.. In data 15 giugno 2022 Next Re si è ritualmente costituita in giudizio sollevando plurime eccezioni processuali e di merito, e chiedendo l'integrale rigetto delle domande formulate dal Curatore Speciale del Fondo Aida e da Sorgente Group Italia nei suoi confronti. All'esito della prima udienza di trattazione celebratasi il 5 luglio 2022 il Giudice ha assegnato i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, c. 6, c.p.c. e nel corso dell'udienza successiva del 28 febbraio 2023 ha disposto una consulenza tecnica, onde consentire di valutare le contestazioni risarcitorie, nominando il C.T.U. e invitandolo a comparire per l'udienza del 12 settembre 2023. Alla data della presente relazione il C.T.U. ha avviato le operazioni peritali a conclusione delle quali è previsto il deposito della C.T.U. definitiva entro il 9 luglio 2024; i consulenti legali del Gruppo ritengono che il rischio di soccombenza possa essere considerato tra il remoto e il possibile.

CONTO ECONOMICO**Nota 16. Ricavi da locazione**

	31/12/2023	31/12/2022
Locazioni immobiliari	6.188	5.688
Riaddebiti a conduttori	145	133
Altri ricavi	53	-
Ricavi da locazione	6.386	5.821

La voce, pari a 6.386 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023, include i ricavi da locazione e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori, nonché altri ricavi relativi a sopravvenienze attive derivanti da maggiori costi immobiliari rilevati nel precedente esercizio.

La voce Ricavi da locazione subisce un incremento netto per 565 migliaia di Euro principalmente a fronte degli adeguamenti ISTAT dei contratti di locazione rilevati nel periodo e dei canoni per nuovi contratti di locazione rilevati su base lineare.

Di seguito si riporta il dettaglio dei ricavi conseguiti per immobile

Immobile	31/12/2023	31/12/2022
Milano, via Spadari	2.080	1.720
Milano, via Cuneo	1.167	1.063
Milano, C.so San Gottardo	804	754
Roma, via Zara	772	727
Bari, via Dioguardi	968	963
Roma, via Cortese	587	586
Verona, via Unità d'Italia	8	8
Totale	6.386	5.821

Nota 17. Costi inerenti il patrimonio immobiliare

Il saldo della voce Costi inerenti il patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2023 è pari a 1.293 migliaia di Euro significativamente inferiore al saldo al 31 dicembre 2022 pari a 1.526 migliaia di Euro. Nella seguente tabella sono rappresentati i costi per tipologia e confrontati con il 31 dicembre 2022.

	31/12/2023	31/12/2022
IMU	710	810
Manutenzioni e spese di gestione locali	235	274
Consulenze tecniche	142	87
Consulenze immobiliari	28	83
Imposte di registrazione contratti	64	67
Vigilanza e portierato	-	52
Utenze	13	41
Costi di property, building e facility management	26	35
Assicurazioni	28	26
Altre imposte e tasse	4	25
Consulenze legali, notarili e spese professionali	35	19
Altri oneri	8	7
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	1.293	1.526

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.

La voce subisce una riduzione di 233 migliaia di Euro rispetto al valore registrato al 31 dicembre 2022 in ragione della cessione, a fine 2022, dell'asset di Verona che, in quanto sfritto, ha generato, nello scorso esercizio, maggiori costi pari a 378 migliaia di Euro per utenze, oneri di gestione, di vigilanza, consulenze e IMU.

Nota 18. Totale proventi/(oneri) da cessione immobili

La voce al 31 dicembre 2023 è pari a zero in quanto non sono stati ceduti asset nel corso dell'esercizio.

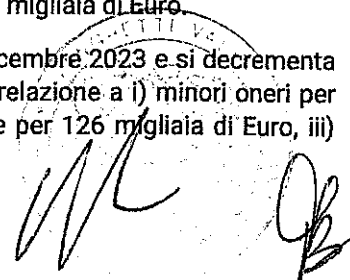
Nota 19. Totale costi di funzionamento

	31/12/2023	31/12/2022
Salari e stipendi	502	908
Oneri sociali	166	478
Trattamento di fine rapporto	33	81
Altri costi del personale	1.979	592
Sub totale a) Costi del personale	2.680	2.059
Consulenze legali e notarili	454	639
Emolumenti Amministratori	709	736
Asset advisory fee	730	704
Costi di comunicazione e marketing	37	163
Altre consulenze	200	130
Canoni e consulenze IT	125	105
Compensi revisori professionisti	119	98
Emolumenti Collegio Sindacale	85	83
Consulenze amministrative	82	66
Compensi Organismo di Vigilanza	40	67
Consulenze immobiliari ed esperto indipendente	11	63
Spese viaggio, trasporto e auto	32	53
Assicurazioni	60	51
Servizi HR	24	40
Consulenze finanziarie	0	39
Compensi internal auditor	34	33
Spese di gestione locali, pulizie e manutenzioni	21	19
Utenze	12	15
Vigilanza	14	14
Commissioni e spese bancarie	79	10
Diversi	12	12
Consulenze tecniche	0	1
Sub totale b) Costi generali	2.880	3.141
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	112	200
Totale Costi di funzionamento	5.672	5.400

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 2.680 migliaia al 31 dicembre 2023 e si decrementano rispetto all'esercizio precedente per l'effetto combinato dei maggiori oneri, pari a 1.971 migliaia di Euro, derivanti dagli 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 e alla riduzione dei costi del personale che ne è derivata pari a 759 migliaia di Euro. Inoltre, nell'esercizio precedente la voce includeva anche l'accantonamento per premi da incentivazione di breve e lungo periodo per 598 migliaia di Euro.

La voce Costi generali presenta un saldo pari a 2.880 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023 e si decrementa rispetto al 31 dicembre 2022 per 261 migliaia di Euro netti principalmente in relazione a i) minori oneri per consulenze legali per 185 migliaia di Euro, ii) minori costi per comunicazione per 126 migliaia di Euro, iii)



maggiori commissioni bancarie per 69 migliaia di Euro sostenute a fronte dei rimborsi anticipati dei finanziamenti con Unicredit Leasing e con Banca Centro Lazio. La voce in oggetto include, inoltre, 729 migliaia di Euro per *asset advisory fee* maturata verso Dea Capital RE SGR nell'ambito dell'*Asset Advisory agreement*.

La voce Ammortamenti e svalutazioni accoglie le quote di ammortamento per il periodo delle immobilizzazioni immateriali (25 migliaia di Euro), dei diritti d'uso (22 migliaia di Euro) e delle altre immobilizzazioni materiali per 65 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 al 31 dicembre 2022 includeva l'ammortamento del valore dei mobili e arredi relativi all'immobile di Verona per 93 migliaia di Euro.

Nota 20. Altri ricavi e proventi

La tabella di seguito riepiloga la situazione degli altri ricavi e proventi al 31 dicembre 2023.

	31/12/2023	31/12/2022
Proventi extra caratteristici da att. Finanziarie	0	469
Altri ricavi e proventi	5	32
Totale Altri ricavi e proventi	5	501

La riduzione della voce al 31 dicembre 2023 è da imputare all'effetto economico registrato nel primo semestre 2022 a seguito della sottoscrizione dell'accordo transattivo avente ad oggetto 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- €", nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond.

Nota 21. Altri costi ed oneri

	31/12/2023	31/12/2022
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	80	75
Accantonamento a fondi rischi	10	74
Contributi associativi	31	47
Perdite realizzate su attività finanziarie al fair value	17	0
Altri oneri	46	52
Totale Altri costi ed oneri	184	248

Gli altri costi e oneri includono costi sostenuti per contributi Consob e Borsa Italia e altri adempimenti e contributi associativi. La voce include la perdita realizzata sulla dismissione di strumenti finanziari valutati al *fair value* per 17 migliaia di Euro.

Nota 22. Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili

	31/12/2023	31/12/2022
Svalutazioni di immobili in portafoglio	(7.598)	(680)
Rivalutazioni di immobili in portafoglio	624	3.572
Totale	(6.974)	2.892

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

	31/12/2023	31/12/2022
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie	0	53
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie	0	53

La voce è pari a zero in considerazione del fatto che la Società, al 31 dicembre 2023, non detiene strumenti finanziari in portafoglio.

Nota 24. Proventi/(Oneri) finanziari

	31/12/2023	31/12/2022
Interessi attivi su conti correnti bancari	40	5
Proventi finanziari	40	5
Interessi su finanziamenti CPI PG	(1.349)	(1.432)
Interessi su finanziamenti bancari	(105)	(119)
Interessi su lease	(42)	(99)
Interessi passivi su altri debiti	(4)	(7)
Oneri finanziari	(1.500)	(1.657)

La voce Oneri finanziari è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG per 1.349 migliaia di Euro e da interessi su finanziamenti bancari e su lease per 147 migliaia di Euro. Gli interessi su lease e finanziamenti bancari registrano una riduzione rispetto al precedente esercizio a seguito delle estinzioni anticipate avvenute nel primo trimestre 2023 del leasing immobiliare con Unicredit Leasing e del finanziamento con Banca Centro Lazio.

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 2023 il consolidato fiscale risulta in perdita fiscale e non è stata rilevata fiscalità differita in ragione della prevedibile recuperabilità della stessa. La voce recepisce la svalutazione delle attività per imposte anticipate per 190 migliaia di Euro e sopravvenienze passive IRAP per 64 migliaia di Euro. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ" incluso nella Relazione sulla gestione.

Nota 26. Rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario è presentato con il metodo indiretto.

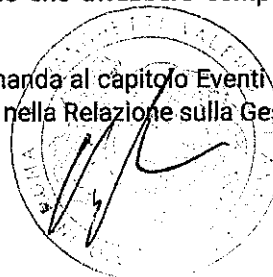
Nel 2023 l'attività operativa ha generato un flusso di cassa negativo pari a 710 migliaia di Euro (nel 2022 negativo per 1.206 migliaia di Euro).

Nell'esercizio le operazioni di investimento/disinvestimento hanno generato un flusso di cassa negativo pari a 372 migliaia di Euro mentre il ripagamento di debiti finanziari ha assorbito cassa per 6.790 migliaia di Euro.

Eventi successivi alla chiusura del bilancio

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 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 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 2023, 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 21 marzo 2023 ha deciso di rinviare ad una successiva riunione consiliare, all'esito delle determinazioni dell'Assemblea degli Azionisti, le deliberazioni relative al sistema di incentivazione di breve periodo per l'esercizio 2023 (MBO 2023), in considerazione dei significativi cambiamenti avvenuti nel corso del semestre nella governance aziendale.

Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19 sui conti 2023

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, 224 migliaia di Euro per concessioni cd COVID mentre nei periodi successivi, sino al 2027, saranno rilevate linearmente riduzioni per 898 migliaia di Euro a riduzione dei ricavi da locazione.

Considerazioni in merito ai conflitti in essere e allo scenario macro-economico

Il contesto macroeconomico mondiale del 2023 è stato caratterizzato da una significativa contrazione dei prezzi delle *commodity* energetiche rispetto ai livelli registrati nel 2022 e da un progressivo incremento dei tassi di interesse; persistono il fenomeno di elevata inflazione, non ancora normalizzato, e una situazione d'instabilità geopolitica, dovuta ai conflitti bellici in Ucraina e Medio Oriente.

Con riferimento al conflitto tra Russia e Ucraina e a quello in Medio Oriente la direzione ha effettuato un'analisi dei rischi potenziali dagli stessi derivanti in considerazione del business in cui il Gruppo opera, delle controparti commerciali e della struttura finanziaria.

I ricavi della Società, come noto, sono costituiti da canoni rivenienti dalla locazione dei sei immobili. Il portafoglio clienti della Società, al 31 dicembre 2023, non presenta problematiche connesse a mancati incassi o incertezze sulla recuperabilità dei crediti. Tutti i crediti fatturati alla data del 31 dicembre 2023 sono stati incassati entro il mese di gennaio 2024.

L'Area *Business* immobiliare, nell'ambito delle relazioni con i clienti, monitora l'andamento degli stessi e identifica eventuali criticità connesse alla gestione del credito.

Con riferimento agli incrementi nei prezzi delle *commodities* energetiche, il Gruppo non è risultato esposto significativamente a tale fenomeno; ciò in quanto tutti gli immobili di proprietà, ad eccezione di una porzione utilizzata da NEXT RE (a uso strumentale) sono locati e, pertanto, i costi operativi, quali tipicamente le utenze, sono a carico dei conduttori.

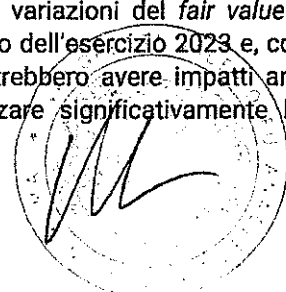
Il Gruppo non opera direttamente con soggetti interessati dalle sanzioni e dalle misure restrittive imposte dall'UE alla Russia.

Con riferimento all'esercizio 2023 la Società non ha riscontrato esigenze di accesso al credito. La struttura del debito al 31 dicembre 2023 è costituita al 98% da debiti verso la controllante CPI Property Group S.A., società che esercita attività di direzione e coordinamento sulla NEXT RE; tali debiti hanno scadenza nell'esercizio 2026. In tale contesto, pertanto, il Gruppo reputa di non essere esposta significativamente al rischio di accesso al credito e, di conseguenza, non si è adoperata nell'avvio di eventuali azioni volte a mitigarlo. Inoltre, per quanto a conoscenza della Società, la controllante non risulta significativamente esposta al rischio degli impatti del conflitto Russia e Ucraina.

Alla luce di quanto precede e del fatto che il tasso applicato ai finanziamenti soci è fisso, il Gruppo non risulta significativamente impattato dal fenomeno del rialzo dei tassi di interesse connesso allo scenario macroeconomico derivante dal conflitto tra Russia e Ucraina.

Infine, tenuto conto del settore in cui il Gruppo opera, quest'ultimo non risulta impattato da eventuali criticità in ordine all'approvvigionamento di materie prime. Tenuto conto di quanto sopra rappresentato, la Direzione ha ritenuto che non siano derivati dal conflitto tra Russia e Ucraina impatti significativi sull'operatività della Società.

Con riferimento allo scenario macroeconomico e agli impatti che lo stesso ha avuto sul bilancio, come rappresentato alla nota 1. Investimenti immobiliari, le variabili utilizzate nella valutazione degli asset hanno risentito dell'incremento generale registrato dai tassi di interesse. Le variazioni del *fair value* connesse all'incremento dei tassi hanno avuto un impatto significativo sul risultato dell'esercizio 2023 e, come anche rappresentato dalle risultanze delle analisi di sensitività condotte, potrebbero avere impatti anche futuri laddove lo scenario macroeconomico dovesse continuare a influenzare significativamente le variabili



utilizzate nel processo di valutazione degli asset immobiliari e a contribuire a un maggiore livello di incertezza nella determinazione dei *fair value*.



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

UQAVVEP20230322710562101_002 Page 1/5
 RCSL Nr. : B102254 Matricule : 2004 2214 745
 eCDF entry date :

BALANCE SHEET

Financial year from 01/01/2022 to 31/12/2022 (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	1101	101	101
I. Subscribed capital not called	1103	103	104
II. Subscribed capital called but unpaid	1105	105	104
B. Formation expenses	1107	107	103
C. Fixed assets	1100	109	110
I. Intangible assets	1110	110	113
1. Costs of development	1113	113	114
2. Concessions, patents, licences, trade marks and similar rights and assets, if they were	1115	115	111
a) acquired for valuable consideration and need not be shown under C.I.3	1117	117	113
b) created by the undertaking itself	1119	119	123
3. Goodwill, to the extent that it was acquired for valuable consideration	1121	121	122
4. Payments on account and intangible assets under development	1123	123	121
II. Tangible assets	1125	125	125
1. Land and buildings	1127	127	123
2. Plant and machinery	1129	129	132





RCSL Nr.: B102254	Matricole: 2004 2214 745
-------------------	--------------------------

	Reference(s)	Current year	Previous year
3. Other fixtures and fittings, tools and equipment	1121	121	122
4. Payments on account and tangible assets in the course of construction	1123	123	124
III. Financial assets			
	Note 3	11.341.456.547,00	9.472.645.456,00
1. Shares in affiliated undertakings	Note 3.1	6.181.801.319,00	3.515.923.000,00
2. Loans to affiliated undertakings	Note 3.2	4.766.334.720,00	5.445.314.617,00
3. Participating interests	1141	141	142
4. Loans to undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	1143	143	144
5. Investments held as fixed assets	Note 3.3	214.661.037,00	511.337.839,00
6. Other loans	Note 3.4	178.659.471,00	70.000,00
D. Current assets	Note 4	623.195.341,00	553.187.474,00
I. Stocks			
1. Raw materials and consumables	1151	151	154
2. Work in progress	1155	152	156
3. Finished goods and goods for resale	1157	153	158
4. Payments on account	1159	154	160
II. Debtors			
1. Trade debtors	1163	336.166.171,00	527.051.732,00
a) becoming due and payable within one year	1165	73.149,00	160
b) becoming due and payable after more than one year	1167	73.149,00	169
2. Amounts owed by affiliated undertakings	1169	169	170
a) becoming due and payable within one year	1171	332.647.026,00	526.117.119,00
b) becoming due and payable after more than one year	Note 4.1	328.547.446,00	452.742.306,00
3. Amounts owed by undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	Note 4.2	4.099.580,00	73.374.813,00
a) becoming due and payable within one year	1177	177	178
b) becoming due and payable after more than one year	1179	179	183
4. Other debtors	1181	181	184
a) becoming due and payable within one year	1183	3.445.996,00	934.613,00
b) becoming due and payable after more than one year	Note 4.3	3.445.996,00	934.613,00
	1185	185	186
	1187	187	189



UQAVVEP20230322T10562301_002

Page 3/5

RCSL Nr.: B102254	Matricole: 2004 2214 745
-------------------	--------------------------

	Reference(s)	Current year	Previous year
III. Investments	1180	190.340.582,00	
1. Shares in affiliated undertakings	1191		
2. Own shares	1200 Note 5	190.340.582,00	
3. Other investments	1195		
IV. Cash at bank and in hand	1197	96.688.588,00	26.135.742,00
E. Prepayments	1199 Note 6	113.649.945,00	106.584.165,00
TOTAL (ASSETS)	201	12.078.301.833,00	10.132.417.095,00

A handwritten signature is written over a circular stamp. The stamp contains the text "SOCIETA' PER AZIONI" and "NEXT RE SIQ S.p.A." around the perimeter. The signature is written in dark ink.



CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES

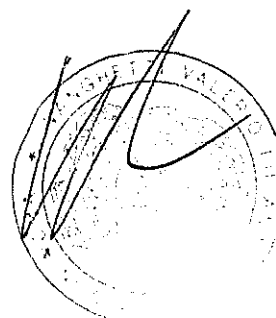
	Reference(s)	Current year	Previous year
A. Capital and reserves			
I. Subscribed capital	1301 Note 7	1.633.040.068,00	1.778.799.152,00
II. Share premium account	1303	890.291.530,00	890.291.530,00
III. Revaluation reserve	1305	777.525.423,00	777.525.423,00
IV. Reserves			
1. Legal reserve	1306	59.440.571,00	57.948.706,00
2. Reserve for own shares	1313	59.440.571,00	57.948.706,00
3. Reserves provided for by the articles of association	1315	-	-
4. Other reserves, including the fair value reserve			
a) other available reserves	1420	-	-
b) other non available reserves	1431	-	-
V. Profit or loss brought forward	1410	51.541.628,00	23.196.196,00
VI. Profit or loss for the financial year	1321	-145.759.084,00	29.837.297,00
VII. Interim dividends	1422	-	-
VIII. Capital investment subsidies	1325	-	-
B. Provisions			
1. Provisions for pensions and similar obligations	1331	14.119.305,00	-
2. Provisions for taxation	1335	-	-
3. Other provisions	1337	14.119.305,00	-
C. Creditors			
I. Debenture loans			
a) Convertible loans			
i) becoming due and payable within one year	1431	10.421.647.354,00	8.352.608.496,00
ii) becoming due and payable after more than one year	1432	5.773.639.149,00	5.396.507.514,00
b) Non convertible loans			
i) becoming due and payable within one year	1440	5.773.639.149,00	5.396.507.514,00
ii) becoming due and payable after more than one year	1442	229.816.154,00	78.620.809,00
2. Amounts owed to credit institutions			
a) becoming due and payable within one year	1445 Note 8	5.543.822.995,00	5.317.886.705,00
b) becoming due and payable after more than one year	1446	1.952.636.207,00	10.393.968,00
	1447 Note 9	4.236.207,00	393.968,00
	1448	1.948.400.000,00	10.000.000,00



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			
a) becoming due and payable within one year	1101	101	102
b) becoming due and payable after more than one year	1103	103	104
4. Trade creditors		2.248.929,00	12.538.231,00
a) becoming due and payable within one year	1107	107	108
b) becoming due and payable after more than one year	1109	109	110
5. Bills of exchange payable			
a) becoming due and payable within one year	1111	111	112
b) becoming due and payable after more than one year	1113	113	114
6. Amounts owed to affiliated undertakings		2.692.336.819,00	2.931.127.350,00
a) becoming due and payable within one year	1117	117	118
b) becoming due and payable after more than one year	1119	119	120
7. Amounts owed to undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests			
a) becoming due and payable within one year	1121	121	122
b) becoming due and payable after more than one year	1123	123	124
8. Other creditors		786.250,00	2.041.433,00
a) Tax authorities	1125	125	126
b) Social security authorities	1127	127	128
c) Other creditors	1129	129	130
i) becoming due and payable within one year	1131	131	132
ii) becoming due and payable after more than one year	1133	133	134
D. Deferred income	1403	403	404
	Note 12	9.495.106,00	1.009.447,00
TOTAL (CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES)	405	12.078.301.833,00	10.132.417.095,00





Annual Accounts Helpdesk :
Tel. : (+352) 247 88 494
Email : centralebilans@statec.etat.lu

UQAWEP2023032T10562301_003 Page 1/2
RCSL Nr. : B102254 **Matricule : 2004 2214 745**
eCDF entry date :

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

Financial year from 01/01/2022 **to** 31/12/2022 **(in)** EUR /

CPI PROPERTY GROUP S.A.

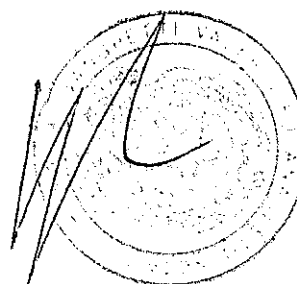
40, rue de la Vallée
L-2661 Luxembourg

	Reference(s)	Current year	Previous year
1. Net turnover	1201	701	702
2. Variation in stocks of finished goods and in work in progress	1203	703	704
3. Work performed by the undertaking for its own purposes and capitalised	1205	705	706
4. Other operating income	2215 Note 13	715 858.093,00	714 578.108,00
5. Raw materials and consumables and other external expenses	1301	801	802
a) Raw materials and consumables	1301	801 -397,00	802
b) Other external expenses	1303 Note 14	803 -6.112.494,00	804 -5.105.246,00
6. Staff costs	1402 Note 15	902 -530.930,00	906 -344.739,00
a) Wages and salaries	1402	902 -460.844,00	908 -305.303,00
b) Social security costs	1409	909 -70.086,00	910 -39.436,00
i) relating to pensions	1435	913	914
ii) other social security costs	1425	915 -70.086,00	916 -39.436,00
c) Other staff costs	1419	919	924
7. Value adjustments	1507 Note 16	007 592.761,00	004 -1.035.922,00
a) in respect of formation expenses and of tangible and intangible fixed assets	1509	019	020
b) in respect of current assets	1501	001 592.761,00	002 -1.035.922,00
8. Other operating expenses	1601 Note 17	021 -703.671,00	022 -4.794.170,00



RCSL Nr.: B102254	Matricole: 2004 2214 745
-------------------	--------------------------

	Reference(s)	Current year	Previous year
9. Income from participating interests			
	1715 <u>Note 18</u>	102.537.810,00	118.690.912,00
a) derived from affiliated undertakings	1717	102.537.810,00	118.690.912,00
b) other income from participating interests	1719		
10. Income from other investments and loans forming part of the fixed assets			
	1721 <u>Note 19</u>	142.232.203,00	171.450.470,00
a) derived from affiliated undertakings	1723	131.160.836,00	168.154.920,00
b) other income not included under a)	1725	11.071.367,00	3.295.550,00
11. Other interest receivable and similar income			
	1727 <u>Note 20</u>	58.948.023,00	53.009.425,00
a) derived from affiliated undertakings	1729 <u>Note 20.1</u>	4.385.456,00	15.300.516,00
b) other interest and similar income	1731 <u>Note 20.2</u>	54.562.567,00	37.708.909,00
12. Share of profit or loss of undertakings accounted for under the equity method			
	1053		
13. Value adjustments in respect of financial assets and of investments held as current assets			
	1025 <u>Note 21</u>	-26.132.412,00	3.132.160,00
14. Interest payable and similar expenses			
	1027 <u>Note 22</u>	-413.638.763,00	-305.676.956,00
a) concerning affiliated undertakings	1029 <u>Note 22.1</u>	-126.478.285,00	-60.346.027,00
b) other interest and similar expenses	1031 <u>Note 22.2</u>	-287.160.478,00	-245.330.929,00
15. Tax on profit or loss			
	1033 <u>Note 23</u>	-2.112.628,00	-61.930,00
16. Profit or loss after taxation			
	1027	-144.062.405,00	29.842.112,00
17. Other taxes not shown under items 1 to 16			
	1037	-1.696.679,00	-4.815,00
18. Profit or loss for the financial year			
	1055	-145.759.084,00	29.837.297,00





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 Giovanni Naccarato, in qualità di Amministratore 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:
- o l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa; e
 - o 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 2023.
- 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, 12 marzo 2024

L'Amministratore Delegato

Dott. Giovanni Naccarato

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

Dott.ssa Francesca Rossi

Allegati

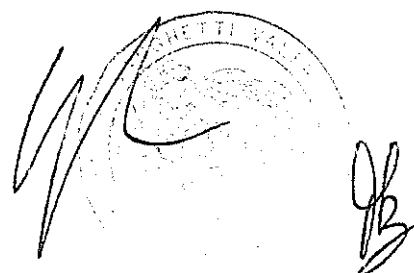
Allegato 1 – Rapporti con parti correlate

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 inerenti il patrimonio immobiliare	Costi generali	Oneri finanziari
Fidello Engineering S.r.l.	10.000	0	0	29.572	9.000	0
CPI Property Group S.A.	0	61.809.161	0	0	0	1.349.000
Dea Capital Real Estate SGR S.p.A.	0	0	406.314	0	729.367	
Amministratori	0	0	99.240	0	708.735	0
Sindaci	0	0	71.394	0	84.394	0
Totale	10.000	61.809.161	576.948	29.572	1.531.496	1.349.000

Le retribuzioni dell'esercizio da lavoro dipendente, esclusi benefici non monetari, per il Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche sono pari a circa 2.327 migliaia di Euro per l'esercizio 2023.



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 2023 per i servizi di revisione legale del bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A..

(Valori in Euro)

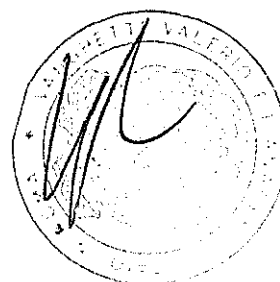
Incarico	Soggetto	Onorari*
Revisione legale bilancio di esercizio e consolidato	EY S.p.A.	113.981
Procedure di revisione sul <i>reporting package</i> ai fini del consolidamento da parte di CPI PG	EY S.p.A.	5.500
Totale		118.981

*oltre contributo CONSOB e spese forfettarie

Relazione della società di revisione**Next Re SIIQ S.p.A.**

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023

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. S.p.A. (la Società), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2023, 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 le informazioni rilevanti sui 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 2023, 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 Marengo, 31 - 00187 Milano
Sede Contabile: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.000.000.000,00
Iscritta all'U.O. del Registro di Imprese presso il Tribunale di Milano Monza (la quale è lo
Cassa fiscale e numero di iscrizione: 04116500187 - numero R.I.A. di Milano 198/188 - P.IVA 06099210007
Iscritta al Registro Imposte Ipersidi - 00455 - numero di iscrizione: 11/448711 - U.O. Imposte di Milano 04/122570001

A member firm of the EY network of independent member firms affiliated with the EY organization of member firms, each of which is a separate legal entity.



Building a better
working world

Aspetti chiave	Risposte di revisione
----------------	-----------------------

Valutazione degli investimenti immobiliari

Gli Investimenti Immobiliari al 31 dicembre 2023 ammontano ad euro 130.067 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.

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 o la formulazione di assunzioni riguardanti il tasso di occupazione futura degli immobili, l'andamento previsto dei mercati immobiliari e finanziari nel contesto macroeconomico mondiale, l'effetto del cambiamento climatico, nonché delle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei conduttori.

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.

I paragrafi "Nota 1. Investimenti immobiliari" o "Uso di stime o 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.

Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:

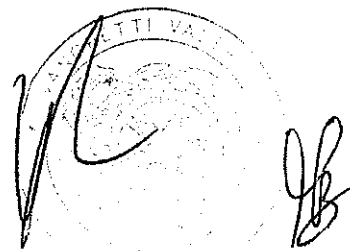
- analisi o comprensione del processo di valutazione degli investimenti immobiliari adottato dalla Società;
- l'analisi del processo di selezione e utilizzo delle valutazioni degli esperti indipendenti incaricati della stima del valore equo;
- la riconduzione delle valutazioni degli esperti indipendenti 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.

Nelle nostre verifiche ci siamo anche avvalsi dell'ausilio di nostri esperti in tecniche di valutazione immobiliari.

Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

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.





Building a better
working world

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;



EY

Building a better
working world

- 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.

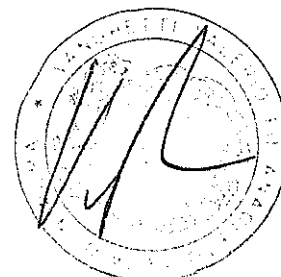
Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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.

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.





EY

Building a better
working world

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 2023, incluso 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 2023 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 richiamato sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Next Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c. 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 acquisito nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 29 marzo 2024

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 2023, 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 Mandolosi e dai Sindaci Effettivi Domenico Livio Trombone e Sara Mattiussi.

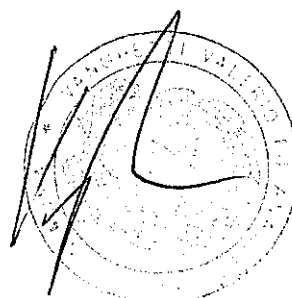
Con riferimento a quanto previsto dal criterio applicativo 8.C.1. del Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato dal Comitato per la Corporate Governance (il "Codice di Autodisciplina") in merito ai requisiti di indipendenza per i membri del Collegio Sindacale, nessuno intrattiene, né ha di recente intrattenuto, neppure indirettamente, con la Società o con soggetti legati alla Società, relazioni tali da condizionare 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 TUF.

Ciascun sindaco ha altresì rispettato il limite al cumulo degli incarichi previsto dall'Art. 148-bis TUF 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 ("TUF") e, per le disposizioni applicabili, del Codice Civile, nonché delle comunicazioni Consob in materia di controlli societari e attività

1





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 modificate 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 IRRES 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 2023 gli amministratori danno atto che NEXT Re al 31 dicembre 2023 ha soddisfatto i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale e che al 31 dicembre 2023 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 1° gennaio 2023, la Società ha reso noto che è venuto a scadenza il termine per l'avveramento delle condizioni sospensive



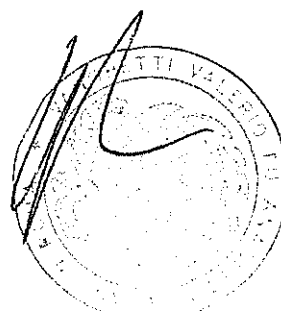
previste dall'accordo quadro (il "Framework Agreement") sottoscritto in data 5 agosto 2021 con l'azionista di controllo CPI PG, DeA Capital S.p.A., De Agostini S.p.A. e DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., modificato in data 5 luglio 2022 con il "Deed of Reinstatement and Amendment to the Framework Agreement" (il "Deed of Reinstatement"), che ha perso efficacia in data 31 dicembre 2022. Pertanto, la Società ha comunicato che: (i) non si sono realizzati entro le tempistiche auspicate i presupposti per l'esecuzione parziale, fino ad un importo di Euro 1 miliardo, dell'aumento di capitale a valore sulla delega conferita in data 26 aprile 2021 dall'Assemblea straordinaria dei Soci di NEXT RE al Consiglio di Amministrazione della Società, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile; (ii) le pattuizioni parasociali contenute nel Framework Agreement, come modificato dal Deed of Reinstatement, hanno perduto efficacia in data 31 dicembre 2022 per decorso naturale del termine.

In data 6 febbraio 2023, la Società ha reso noto di aver approvato i dati preconsuntivi al 31 dicembre 2022.

In data 21 marzo 2023, la Società ha reso noto di aver approvato la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2022, redatta secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS), riportando i principali risultati dell'esercizio 2022, che non si sono discostati significativamente dai dati preliminari già comunicati al mercato in data 6 febbraio 2023.

In pari data, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto delle valutazioni espresse dall'azionista di controllo CPI PG, il quale, nell'ambito del ribilanciamento economico-finanziario previsto dal Piano Industriale, che riguarda il mantenimento di un equilibrio gestionale, assumendo solo una moderata - ed eventuale - crescita del portafoglio, ha proposto un diverso bilanciamento dei costi dell'attuale struttura di governance e manageriate finalizzato, tra l'altro, ad un'ulteriore e sensibile razionalizzazione dei medesimi. In tale contesto, a fronte della disponibilità manifestata dal Presidente del CdA, Giancarlo Cremonesi, dall'Amministratore Delegato (nonché Direttore Generale) Stefano Cervone e dal Chief Investment Officer Claudio Cerserà - tutti parti correlate della Società ai sensi dell'art. 2.1, lett. (a) della "Procedura sulle Operazioni con Parti Correlate di NEXT RE SIIQ S.P.A." - ad agevolare il predetto percorso, il Consiglio di Amministrazione ha approvato gli accordi transattivi aventi a oggetto i termini e le condizioni (i) della risoluzione consensuale anticipata dei rapporti di lavoro dirigenziale del Direttore Generale e del Chief Investment Officer con efficacia dal 30 aprile 2023 nonché (ii) della cessazione dalle cariche del Presidente e dell'Amministratore Delegato con efficacia a decorrere dalla conclusione dei lavori dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2022 (gli "Accordi Transattivi").

In pari data, a seguire, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto altresì delle contestuali dimissioni dei Consiglieri Giuseppe Colombo, Luca Nicodemi (Amministratore indipendente e Presidente del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione), Giovanni Naccarato (Amministratore esecutivo e CFO della 10





Relazione sulla gestione Società) e Camilla Giugni (Amministratore indipendente e componente del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione) dalle rispettive cariche (dimissioni efficaci dalla conclusione dei lavori dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2022), ritenute opportune, anche tenuto conto del piano di razionalizzazione dei costi aziendali in corso di attuazione, al fine di rimettere all'Assemblea dei Soci ogni determinazione in merito alla nuova composizione del Consiglio di Amministrazione. Pertanto, a seguito delle dimissioni della maggioranza degli amministratori in carica, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale, il Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ed integrato dall'Assemblea del 10 novembre 2021, ha preso atto della propria decadenza, rimanendo in carica fino dalla data di ricostituzione del nuovo Consiglio di Amministrazione da parte dell'Assemblea dei Soci di approvazione del bilancio 2022. E' stato quindi modificato il calendario degli eventi societari, che prevedeva quale data per l'Assemblea dei Soci di approvazione del bilancio 2022 il 27 aprile 2023.

In data 27 marzo 2023 la Società ha deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in prima convocazione per il giorno 16 maggio 2023 alle ore 16:00 ed, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 17 maggio 2023, stessi luogo ed ora, per deliberare in merito a: (i) l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022; (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) la nomina del Consiglio di Amministrazione e del Presidente, previa determinazione del numero dei Consiglieri, della durata della carica e del compenso; (iv) il rinnovo dell'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile nonché dell'art. 132 del TUF, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 26 aprile 2022 per quanto non utilizzato.

In data 21 aprile 2023 la Società ha reso noto di aver messo a disposizione del pubblico presso la sede legale, sul sito internet della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato Info le liste regolarmente presentate – unitamente alla documentazione richiesta dalla normativa e dall'articolo 16 dello Statuto sociale – per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione rispettivamente: (i) dall'Azionista di maggioranza CPI Property Group S.A. e (ii) dall'Azionista di minoranza Associazione Cassa di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali.

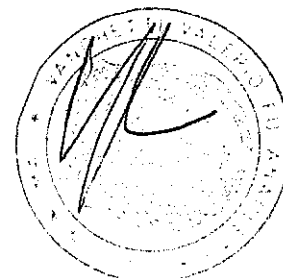
In data 27 aprile 2023 la Società ha approvato le Informazioni finanziarie aggiuntive al 31 marzo 2023.

In data 16 maggio 2023, l'Assemblea degli Azionisti della Società ha assunto le seguenti deliberazioni: - approvato all'unanimità il Bilancio d'esercizio 2022, nella versione predisposta dal Consiglio di Amministrazione e pubblicata in data 20 aprile 2023 sul sito internet della Società nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato Info; - 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 ai



sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. 58/1998; - nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione, determinando in sette il numero dei componenti e fissando la durata del Consiglio di Amministrazione in tre esercizi, e dunque fino alla data 11 Relazione sulla gestione dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025, nelle persone di: 1) Mirko Bertaccini, in qualità di Presidente; 2) Giovanni Naccarato; 3) Giuseppe Colombo; 4) Camilla Giugni (*); 5) Maria Spilabotte (*); 6) Luca Matrigiani (*); 7) Eleonora Linda Lecchi (*). [(*) Consigliere dichiarato indipendente ai sensi della normativa, anche regolamentare, vigente e del Codice di Corporate Governance]. I Consiglieri sono stati tratti dalla lista presentata dall'Azionista di maggioranza CPI Property Group S.A. che ha conseguito voti favorevoli pari al 92,07% 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 a circa il 7,92% del capitale presente e votante; - 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, previa revoca della delibera assembleare del 26 aprile 2022 che autorizzava l'acquisto e la disposizione di azioni proprie, per quanto non utilizzato. In pari data, il Consiglio di Amministrazione della Società, riunitosi sotto la presidenza del neonominato Mirko Bertaccini, ha nominato Giovanni Naccarato Amministratore Delegato della Società, attribuito al Presidente Mirko Bertaccini, oltre alla rappresentanza legale della Società, la carica di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nominandolo altresì Datore di lavoro e ha eletto quale VicePresidente del Consiglio di Amministrazione il Consigliere Giuseppe Colombo. Il Consiglio di Amministrazione ha poi provveduto ad accertare la sussistenza dei requisiti normativi e statutari, anche sotto il profilo dell'equilibrio tra i generi, in capo ai propri componenti ai fini della regolare costituzione dell'organo amministrativo; ha valutato sussistenti, in particolare, i requisiti di indipendenza previsti dagli art. 147-ter, 4° comma, e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. 2, raccomandazione 7, del Codice di Corporate Governance a cui la Società aderisce, nonché dall'art. 16 del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 20249/2017 in capo ai Consiglieri Camilla Giugni, Luca Matrigiani, Maria Spilabotte e Eleonora Linda Lecchi. Il Consiglio ha altresì deliberato di costituire il Comitato Indipendenti con funzioni propositive e consultive in materia di controlli, rischi, nomine, remunerazioni, operatività con parti correlate, investimenti e disinvestimenti, composto da soli Amministratori non esecutivi ed indipendenti nelle persone di Luca Matrigiani (Presidente), Camilla Giugni ed Eleonora Linda Lecchi.

In data 13 giugno 2023, la Società ha reso noto che il Consiglio di Amministrazione, nel contesto della riorganizzazione della governance aziendale, ha deliberato di nominare la dott.ssa Francesca Rossi - che ricopre altresì la carica di Responsabile della Direzione Amministrazione, Bilancio e Contabilità nonché di





Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari - quale nuovo Chief Financial Officer, con efficacia fino alla data dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2023.

In data 27 luglio 2023, la Società ha reso noto di aver approvato i Risultati consolidati preliminari al 30 giugno 2023.

In data 14 settembre 2023 la Società ha reso noto di aver approvato la Relazione finanziaria semestrale abbreviata al 30 giugno 2023, redatta secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS). I principali risultati del primo semestre 2023 non si sono discostati dai dati preliminari comunicati al mercato in data 27 luglio 2023.

In data 24 ottobre 2023, la Società ha reso noto di aver approvato le Informazioni finanziarie aggiuntive al 30 settembre 2023.

Operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale e loro conformità alla legge e all'atto costitutivo

Nel 2023 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.

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 dagli impatti della pandemia sul conto economico 2023.

I ricavi da locazione tengono conto di una riduzione pari a 224 migliaia di Euro relativi al rilascio, per la quota di competenza, delle riduzioni temporanee di canone concesse a OVS negli esercizi precedenti. Con



riferimento, invece, agli impatti futuri si segnala che le riduzioni di canone concesso al cliente OVS avranno un impatto negativo per complessivi 898 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 2023, in ordine ai fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio, si evidenzia quanto segue.

In data 4 marzo 2024 il Consiglio di Amministrazione ha approvato termini e condizioni della proposta relativa alla cessione della partecipazione totalitaria detenuta da Next Re nella controllata Fidelio Engineering S.r.l., per un corrispettivo pari al valore di Patrimonio Netto della Fidelio alla data dell'atto di cessione. L'operazione si configura come operazione con parte correlata di minore rilevanza.

Operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

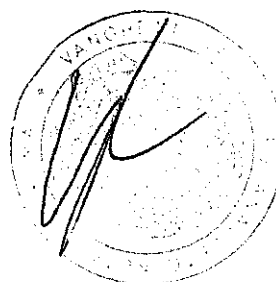
Il Collegio non è venuto a conoscenza di operazioni atipiche e/o inusuali intercorse nel corso dell'esercizio 2023, comprese quelle infragruppo o con parti correlate. In proposito si precisa che:

- 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 infragruppo 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").

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 di NEXT Re, nelle note esplicative all' Allegato 1 Rapporti con parti correlate sono riportati i principali saldi patrimoniali ed economici dell'esercizio 2023 derivanti da rapporti con parti correlate;
- le informazioni di dettaglio sui compensi spettanti per l'esercizio 2023 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 art. 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 minore rilevanza, si evidenzia quanto segue:

- in data 21 marzo 2023 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato gli accordi transattivi aventi a oggetto i termini e le condizioni: (i) della risoluzione consensuale anticipata dei rapporti di lavoro dirigenziale del Direttore Generale (Stefano Cervone) e del Chief Investment Officer (Claudio Carserà) con efficacia dal 30 aprile 2023 nonché (ii) della cessazione dalle rispettive cariche del Presidente del Consiglio di Amministrazione (Giancarlo Cremonesi) e dell'Amministratore Delegato (Stefano Cervone), con efficacia a decorrere dalla conclusione dei lavori dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2022 (gli "Accordi Transattivi").

Essendo tutti i sopra menzionati soggetti parti correlate della Società ai sensi dell'art. 2.1, lett. (a) della "Procedura sulle Operazioni con Parti Correlate di NEXT RE SIIQ S.P.A." (la "Procedura OPC"), le predette operazioni relative agli Accordi Transattivi sono state qualificate come operazioni con parti correlate di minore rilevanza, in applicazione dell'indice del controllore di cui al par. 1.1., lett. a) dell'Allegato 3 al Regolamento approvato con delibera Consob n. 17221/2010, come successivamente modificato e integrato (il "Regolamento OPC"); pertanto, sono stati previamente acquisiti i pareri del Comitato Parti Correlate ed Investimenti e del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. (a) del Regolamento OPC e degli art. 4.2 e 4.3 della Procedura OPC nonché il parere del Collegio Sindacale, ciascuno per gli aspetti di rispettiva competenza. In particolare, il Comitato Parti Correlate e Investimenti ha ritenuto sussistente l'interesse della Società alla sottoscrizione degli Accordi Transattivi al fine di (i) ridurre i costi aziendali ricorrenti, in linea con il piano di efficientamento dei costi previsto dal Piano Industriale 2023-2026, orientato a massimizzare l'andamento prospettico e i risultati della gestione, (ii) preservare il rapporto in essere



con l'advisor strategico Dea Capital SGR S.p.A., che assicura un idoneo presidio alla gestione del patrimonio immobiliare del Gruppo e delle operazioni di investimento/disinvestimento immobiliare e le cui competenze, esperienze e relazioni risultano utili per cogliere eventuali nuove opportunità di mercato funzionali a perseguire il piano di sviluppo della Società, nonché (iii) evitare rischi di contenziosi di qualsiasi natura con le menzionate parti correlate e definire qualsivoglia questione che possa insorgere in relazione ai rapporti di lavoro e amministrazione e ai contempo individuare un percorso di uscita consensuale dalla Società che agevoli un ordinato passaggio di consegne. Il Comitato Parti Correlate e Investimenti ed il Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione, riuniti in sessione congiunta prima della riunione consiliare del 21 marzo 2023, hanno ritenuto gli Accordi Transattivi convenienti dal punto di vista economico, al fine di definire ex ante i costi per la Società derivanti dalla risoluzione consensuale dei rapporti di lavoro e amministrazione con i menzionati soggetti, riconoscendo agli stessi importi conformi a quanto previsto dai rispettivi contratti di lavoro e dalla vigente Politica di Remunerazione della Società nonché in linea con le prassi di mercato in situazioni similari; inoltre, le condizioni degli Accordi Transattivi sono state ritenute sostanzialmente corrette, in quanto la risoluzione consensuale dei rapporti di lavoro in essere con il Direttore Generale ed il Chief Investment Officer è stata formalizzata nel contesto di accordi formali con specifica previsione di rinunce finalizzate a definire in maniera tombale i rapporti, da replicarsi in sede di verbali di conciliazione ex art. 2113 e c., che esplicheranno anche gli effetti di efficacia della risoluzione consensuale del rapporto ex art. 26, comma 7 del D. Lgs. n. 151/2015. Alla luce di tutto quanto sopra, il Comitato parti Correlate ed Investimenti ed il Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni hanno espresso il proprio parere favorevole sull'interesse della Società alla sottoscrizione degli Accordi Transattivi e sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

in data 16 maggio 2023 il neocostituito Consiglio di Amministrazione della Società, previo parere del neoinominato Comitato Indipendenti, ha deliberato in merito alla remunerazione aggiuntiva fissa da attribuirsi agli amministratori investiti di particolari cariche, ai sensi dell'art. 2389, comma 3, del codice civile e, segnatamente, al neoinominato Presidente del Consiglio di Amministrazione nonché Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi Mirko Bertaccini e all'Amministratore Delegato Giovanni Naccarato, entrambi soggetti che, ai sensi dell'art. 21, lett. a) della Procedura OPC si qualificano come parti correlate della Società. Il neocostituito Comitato Indipendenti, organo a cui il Consiglio di Amministrazione della Società ha attribuito anche le funzioni di Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate ai sensi del Regolamento OPC e della Procedura OPC, ha rilasciato il proprio parere favorevole ai sensi dell'art. 7 del Regolamento OPC, nonché dell'articolo 4.2 della Procedura OPC, in conformità con quanto previsto - a livello di legislazione primaria - dall'art. 2391-bis del codice civile. In particolare, il Comitato Indipendenti ha ritenuto: (i)

9



sussistente l'interesse della Società al compimento di ciascuna operazione, al fine di dotarsi di un management con deleghe operative e gestionali all'interno dell'organo amministrativo; (ii) convenienti e corretti i termini e le condizioni economiche di ciascuna operazione al fine di remunerare sufficientemente le competenze del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Incaricato e del Consigliere Delegato e dell'Amministratore Delegato nonché le responsabilità derivanti dall'attribuzione delle anzidette deleghe da parte del Consiglio di Amministrazione; (iii) congrue le condizioni economiche anche in ragione della volontà della Società di avviare un processo di razionalizzazione e contenimento dei costi aziendali nonché vista la remunerazione complessiva erogata in favore del precedente amministratore delegato, che teneva conto, inter alia, del rapporto di lavoro dipendente dello stesso e della qualifica attribuitagli di direttore generale della Società. Alla luce di tutto quanto sopra, il Comitato Indipendenti ha espresso il proprio parere favorevole sull'interesse della Società al compimento di ciascuna operazione e sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

- in data 13 giugno 2023 il Consiglio di Amministrazione della Società, previo parere del Comitato Indipendenti, ha deliberato di attribuire il ruolo e le funzioni di CFO – sino alla data dell'Assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025 e a fronte del riconoscimento di un compenso integrativo per le funzioni e le relative responsabilità – al Direttore dell'area Amministrazione, Bilancio e Contabilità nonché Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Francesca Rossi, parte correlata della Società ai sensi dell'art. 2.1(a) della Procedura OPC. L'operazione è stata pertanto qualificata quale operazione di minore rilevanza con parte correlata, non superando la soglia di rilevanza prevista dall'Allegato 3 al Regolamento OPC (i.e. Indice di rilevanza del controvalore). In particolare, il Comitato Indipendenti, nella riunione del 13 giugno 2023, ha ritenuto: (i) sussistente l'interesse della Società al compimento dell'operazione al fine di dotarsi di un CFO, (ii) conveniente l'operazione anche alla luce del saving di costi generatosi evitando l'apertura di un processo di selezione esterno per tale ruolo; (iii) corretti i termini e le condizioni dell'operazione che risulta altresì conforme all'interesse della Società e di tutti i suoi stakeholders. Pertanto, il Comitato Indipendenti ha espresso il proprio parere favorevole sull'interesse della Società al compimento dell'operazione e sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

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).

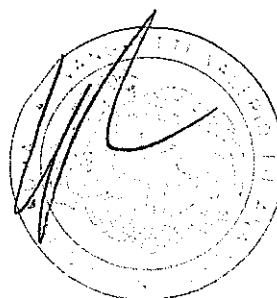
Il Collegio Sindacale ha analizzato l'impianto metodologico adottato dal Revisore e acquisito in necessarie informazioni, con una informativa in merito all'approccio di revisione utilizzato per le diverse aree significative di bilancio, condividendo le problematiche relative ai rischi aziendali, nonché ricevendo aggiornamenti sullo stato di avanzamento dell'incarico 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 29 marzo 2024, 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 2023. 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 2023, 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 e 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 2023 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'informazione.

Nella relazione del Revisore, emessa ai sensi dell'art. 10 del Regolamento UE 537/2014 e a cui 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 a 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 2023 fino alla data di emissione della dichiarazione (29 marzo 2024).

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 SIQ 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 2023 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 2023 sono stati rilasciati:

- n. 6 pareri di cui n. 2 dal Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni, n. 1 dal Comitato Parti Correlate e Investimenti e n. 3 dal Comitato Indipendenti;
- n. 2 relazioni semestrali della Funzione di Internal Audit, in data 20 luglio 2023 e in data 19 febbraio 2024 dal Dott. Dinarelli;
- n. 2 relazioni semestrali dell'Organismo di Vigilanza, in data 22 luglio 2023 e in data 29 febbraio 2024.

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. 12 riunioni del Consiglio di Amministrazione,
- a n. 8 Comitati Endoconsiliari;
- a n. 1 Assemblea dei Soci.

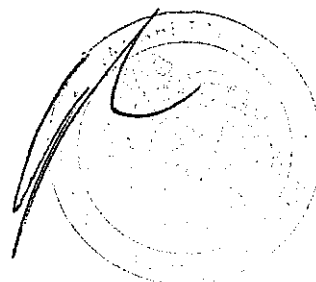
Le riunioni del Collegio Sindacale sono state 8.

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 2023 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.

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, Dott. Mirko Bertaccini, il 4 marzo 2024.

In materia di gestione dei rischi il Collegio Sindacale dà atto che il modello di gestione dei rischi è adeguato ed affidabile, tuttavia ribadisce di monitorare periodicamente soprattutto i rischi finanziari, anche in chiave prospettica 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 2023 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 29 marzo 2024, sul bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, 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:

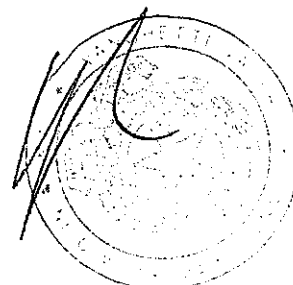
- l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrativo contabili di cui all'articolo 154 bis, 3 comma del TUIF;
- che il bilancio d'esercizio è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili e riconosciuti nella Comunità Europea, ai sensi del regolamento (CE) 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.

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.
- 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. 8 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 2023 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 2023, in ossequio ai principi di *best practice* come in particolare raccomandati dal criterio applicativo I.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.

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 2023. Nelle note esplicative al bilancio sono contenute le informazioni sui corrispettivi richieste dall'art. 149 *duodecies* del Regolamento Emittenti.

EY ha emesso, in data 29 marzo 2024, 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 2023, 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 c), 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 2023 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 2023 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

In fine, il Collegio Sindacale ha ricevuto dalla società di revisione, in data 29 marzo 2024, 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 29 marzo 2024, 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 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 individuale dell'esercizio: (1) 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.130, 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

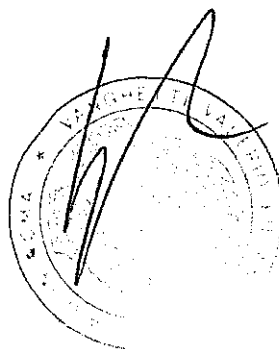
In ultimo, in ossequio della nuova norma Q.1.1. "Autovalutazione del Collegio Sindacale" inserita a maggio 2019 nelle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale di società quotate emesse ad aprile 2018 dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, il Collegio Sindacale ha svolto il 24 ottobre 2023 la verifica di autovalutazione sulla propria adeguatezza in termini di poteri, funzionamento e composizione.

La relazione di autovalutazione non evidenzia 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.

19





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 2023.

29 marzo 2024

Il Collegio Sindacale

Dott. Luigi Mandolesi (Presidente)

Dott. Domenico Livio Trombone (Sindaco Effettivo)

Dott.ssa Sara Mattiussi (Sindaco Effettivo)

20

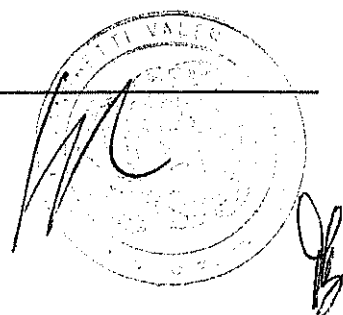
Valutazioni degli esperti indipendenti

*Relazione Introduttiva
Quarto Aggiornamento Semestrale
Next RE SIIQ*

31/12/2023

Prepared by:
Colliers Valuation Italy S.r.l.

Prepared for:
NEXT RE SIIQ





COLLIERS VALUATION ITALY S.R.L.

Corso Matteotti 10

20121 Milano

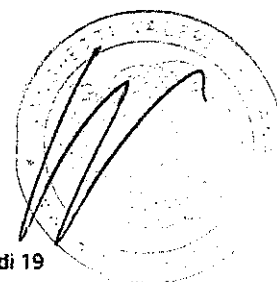
Partita IVA 06 180000967

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	Considerazioni ESG e Climate Change	15
6	Conclusioni	18





1 Executive summary

NEXT RE SIIQ	
PROPRIETÀ	<p>Alla data del 31 Dicembre 2023, gli immobili risultano di proprietà di "Next RE SIIQ"</p> <p>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."</p>
PREMESSA DI VALUTAZIONE	
VALUTAZIONE	
VALORE DI MERCATO	€ 132.050.000,00
DATA DI VALUTAZIONE	31/12/2023

2 Introduzione

2.1 Oggetto e finalità dell'incarico

Oggetto del presente incarico è il quarto aggiornamento semestrale del Patrimonio immobiliare facente parte di proprietà Next RE SIIQ.

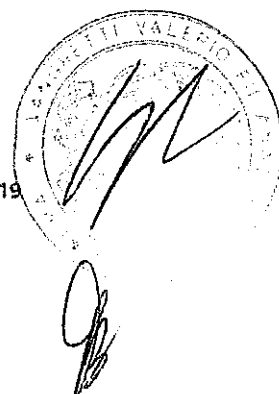
2.2 Definizione del Valore di Mercato

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 alle compravendite, 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



Colliers

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

Colliers Valuation Italy S.r.l.

Pag. 7 di 19



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 venirne 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

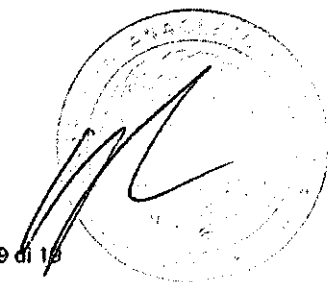
Colliers e la Committenza agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dall'incarico, Colliers si riserva il diritto di utilizzare consulenti esterni e/o collaboratori, fermo restando che nessun rapporto verrà ad instaurarsi 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 2023. Ogni indicazione che emergerà nel lavoro, se non diversamente indicata, sarà quindi da riferirsi a tale data.





3 Descrizione Generale del Patrimonio della SIIQ

3.1 Descrizione generale

Il patrimonio immobiliare della SIIQ è costituito da n. 7 immobili.

Di seguito l'elenco degli immobili oggetto di valutazione:

N.	Address	City	Province	Region	Market Value 31.12.2023
1	Viale Saverio Dioguardi 1	Bari	BA	Puglia	14.300.000 €
2	Corso San Gottardo 29/31	Milan	Mi	Lombardy	15.650.000 €
3	Via Cuneo 2	Milan	Mi	Lombardy	25.950.000 €
4	via Spadari 2 B	Milan	Mi	Lombardy	8.250.000 €
5	via Spadari 2 A	Milan	Mi	Lombardy	47.500.000 €
6	via Vinicio Cortese 147	Roma	RM	Lazio	4.700.000 €
7	via Zara 22/32	Roma	RM	Lazio	15.700.000 €
Total					132.050.000 €



4 Valutazione

4.1 Teoria e pratica nel settore immobiliare

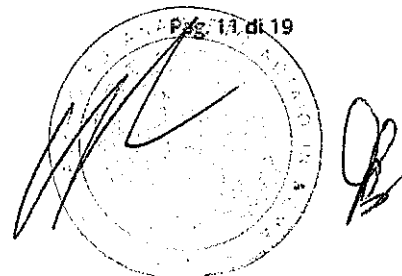
Nella elaborazione del processo valutativo ci siamo attenuti ai principi ed ai criteri di generale accettazione facendo riferimento agli standard internazionali di valutazione (IVS) ed alla best practice professionale del campo estimativo.

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

Colliers Valuation Italy S.r.l.

Pag. 11 di 19





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

$$WACC = \text{Debt Ratio} * K_d + \text{Equity Ratio} * K_e$$

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.

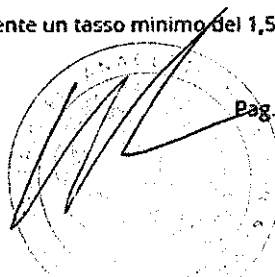
In questa valutazione, considerando l'attività di gestione degli immobili, il mercato di riferimento dell'iniziativa (sia in termini di destinazione d'uso sia in termini di localizzazione) e la varianza temporale sia per la localizzazione degli spazi sia per la vendita, sono stati presi in considerazione 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, rielaborando i dati del Sole 24 Ore;
- 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:** 4,03% (rilevato il 01.12.2023. Fonte: Sole 24 Ore);
- **Spread Investment risk:** Si è adottato un tasso del 1,75%; Basato sulla pratica di mercato e modellato sulle caratteristiche dell'asset dal punto di vista di un ipotetico creditore; nel processo di determinazione, si è preso in considerazione la tipologia dell'asset, la liquidità del mercato e la fattibilità del progetto. Si assume generalmente un tasso minimo del 1,50% per il





residenziale/progetti core plus fino a un massimo di 4,00% per sviluppi/investimenti opportunistici.

- **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 al 2,00%, in conformità alle attese sull'inflazione al consumo pubblicate da Banca d'Italia (4,70% sui 12 mesi e 4,20% sui 24 mesi), 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 Considerazioni ESG e Climate Change

Se in passato la redditività degli investimenti veniva valutata esclusivamente sulla base della loro capacità di produrre valore, oggi, in una prospettiva di finanza sostenibile, i possibili benefici dell'immobile per la società nel suo complesso e per l'ambiente sono ormai una componente fondamentale.

Gli Standard di valutazione RICS - Red book - Standard globali di valutazione, a cui si fa riferimento, introducono il tema ESG ed iniziano a dare alcune indicazioni di massima. RICS indica le azioni che il valutatore deve seguire, con riferimento ai sopralluoghi, suggerimenti in relazione alla raccolta di dati utili alla valutazione di tale aspetto ed ai contenuti dei rapporti di valutazione, senza tuttavia fornire indicazioni operative di dettaglio.

Con l'acronimo ESG si intendono i criteri che insieme definiscono il quadro di riferimento per la valutazione dell'impatto della sostenibilità e delle pratiche etiche di un'azienda sulla sua performance finanziaria e sulle operazioni, e comprende tre pilastri: ambientale, sociale e di governance, che nel loro insieme contribuiscono a una performance efficace, con benefici per i mercati in generale, per le società e il mondo nel suo complesso.

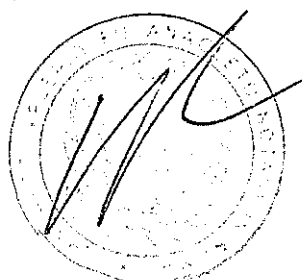
Sebbene l'ESG si riferisca principalmente alle aziende e agli investitori, i fattori ESG sono utilizzati anche per descrivere le caratteristiche e, se del caso, il funzionamento di singoli asset. In particolare, sono rilevanti in termini di percezione e influenza del mercato e della società.

La gamma di problematiche da attenzionare comprende, ma non solo, i principali rischi fisici, come le inondazioni, il calore, gli incendi e le tempeste, e i rischi transitori, come l'efficienza energetica, le emissioni di carbonio e l'impatto climatico. L'impatto di questi rischi può essere influenzato dall'uso attuale e storico del territorio, nonché dalla progettazione, configurazione, accessibilità, legislazione oltre che dalla gestione dalle normative fiscali.

Le questioni di sostenibilità possono avere un impatto sul comportamento degli acquirenti, e possono anche essere oggetto di considerazione per gli investitori, i soggetti istituzionali, gli assicuratori e gli enti pubblici, in particolare in relazione a:

- sostenibilità e questioni ESG (vedi sopra), compresi, se del caso, i cambiamenti climatici e la resilienza ai cambiamenti climatici;

Colliers Valuation Italy S.r.l.



Pag. 15 di 19



- configurazione e design, compreso l'uso di materiali e progettazione orientata sempre più al "benessere";
- accessibilità e adattabilità, compresi l'accesso e l'utilizzo da parte di persone con ridotta abilità;
- emissioni di carbonio, efficienza energetica, "intelligenza" dell'edificio e altri "costi d'uso";
- considerazioni fiscali.

Oltre ad ottenere informazioni sulle modifiche attuali o previste, saranno analizzati tutti i fattori di sostenibilità e ESG che potrebbero influenzare la valutazione come le certificazioni (LEED, BREEAM, WELL, APE etc) in essere o da ottenere, e i benchmark ESG ottenuti (GRESB, ISR Label etc), in modo da tenerne debitamente conto sia nella valutazione "As is" dell'immobile, sia "To be", ovvero post riqualificazione. Le suddette certificazioni si osserva possano avere un interesse per investitori internazionali interessati all'acquisizione di patrimoni immobiliari certificati e conduttori, specie afferenti corporate internazionali.

La tabella qui sotto mostra le certificazioni relative agli immobili presenti in portafoglio:

N.	Address	Qty	Destinazione d'uso	Data		Certificazioni Breeam
				certificazione	validità rinnovo	
1	Viale Saverio D'Agostini 1	Bar	Direzionale	19/11/2021	19/11/2024	Good
2	Corso San Gattardo 29/31	Milan	Commerciale	23/05/2022	23/05/2024	Pass
2	Via Cuneo 2	Milan	Commerciale	23/05/2022	23/05/2024	Good
4	Via Spadari 2 B	Milan	Commerciale/Direzionale solo terzo piano	23/05/2022	23/05/2024	Good
5	Via Spadari 2 A	Milan	Commerciale/Direzionale solo terzo piano	23/05/2022	23/05/2024	Good (solo porzione Office)
6	Via Viridio Cortese 147	Roma	Direzionale/Archivio	23/05/2022	23/05/2024	Good
7	Via Zara 22/23	Roma	Commerciale/Direzionale	19/11/2021	19/11/2024	Good

L'analisi dell'impatto del cambiamento climatico sui valori immobiliari rivela una crescente rilevanza dell'approccio ESG (Ambientale, Sociale e Governance) nell'investimento immobiliare. È essenziale notare che le evidenze specifiche possono variare in base alla regione, al tipo di proprietà e alle condizioni locali. Gli elementi chiave che contribuiscono all'impatto del cambiamento climatico sui valori immobiliari includono:


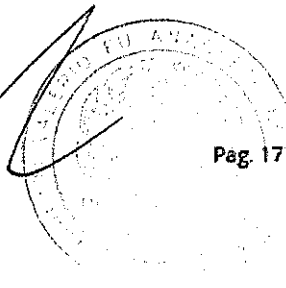

- Esposizione alle catastrofi naturali: Le proprietà situate in zone ad elevato rischio di eventi catastrofici, come inondazioni, uragani o incendi, possono subire una diminuzione del valore di mercato.
- Sostenibilità energetica: L'interesse degli investitori è crescente verso proprietà che adottano misure di efficienza energetica e fonti di energia rinnovabile.



- **Adattamento e resilienza:** Gli immobili progettati per resistere agli impatti del cambiamento climatico, con caratteristiche strutturali di adattamento e sistemi di resilienza avanzati, tendono a mantenere o aumentare il loro valore nel tempo.
- **Regolamentazioni e standard ESG:** L'adozione di regolamentazioni più rigide in materia di sostenibilità e l'adesione agli standard ESG possono influire sui valori delle proprietà immobiliari.
- **Consapevolezza degli investitori:** La crescente consapevolezza degli investitori riguardo all'impatto ambientale e sociale delle loro decisioni di investimento gioca un ruolo significativo nell'orientare le scelte di mercato.

È cruciale evidenziare che l'impatto specifico può variare in base alle caratteristiche geografiche e alle dinamiche del mercato immobiliare locale. Il mercato, sempre più sensibile agli standard ESG, rappresenta una componente sempre più integrante nelle decisioni di investimento immobiliare.

Nello specifico, gli stessi aspetti sono stati presi in considerazione nel processo valutativo non riscontrando alcun rischio specifico per gli immobili oggetto di valutazione.



6 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:

€ 132.050.000,00

(Euro Cento Trentadue Milioni Cinquanta Milla/00)

N.	Address	City	Province	Region	Surface	GLA	Market Value 31.12.2023
1	Viale Savetto Dioguardi 1	Bari	BA	Puglia	sqm 19.118	sqm 10.485	14.300.000 €
2	Corso San Gottardo 29/31	Milan	MI	Lombardy	sqm 4.928	sqm 2.620	15.650.000 €
3	Via Cuneo 2	Milan	MI	Lombardy	sqm 6.395	sqm 3.327	25.950.000 €
4	via Spadari 2 B	Milan	MI	Lombardy	sqm 941	sqm 809	8.250.000 €
5	via Spadari 2 A	Milan	MI	Lombardy	sqm 2.858	sqm 2.014	47.500.000 €
6	via Vinicio Cortese 147	Roma	RM	Lazio	sqm 4.580	sqm 2.486	4.700.000 €
7	via Zara 22/32	Roma	RM	Lazio	sqm 5.658	sqm 3.066	15.700.000 €
Total					sqm 43.679	sqm 24.619	132.050.000 €

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 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 (Senior Valuer)

Colliers Valuation Italy Srl

Arch. Giuseppe Bonomi MRICS

Colliers Valuation Italy S.r.l.

Pag. 18 di 19



NEXT Re

Bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A.

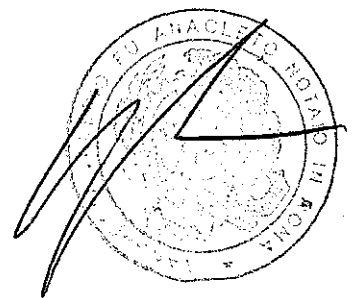
Colliers Valuation Italy S.r.l.

Valuation

Corso Matteotti 10

20121 Milano

colliers.com



Peter P. P.

P.

ALL. C

NEXT RE SIIQ S.p.A.

**RELAZIONE
SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI
ASSETTI PROPRIETARI
ai sensi dell'art. 123-bis TUF**

(modello di amministrazione e controllo tradizionale)

NEXT RE SIIQ S.p.A.

www.nextresiiq.it

Esercizio sociale 1° gennaio – 31 dicembre 2023

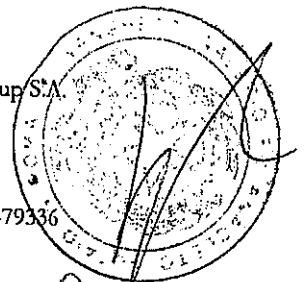
Relazione approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 12 marzo 2024

NEXT Re SIIQ S.p.A. - Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – Via Zara, n. 28 - 00198 Roma

Tel. 06.811 580 00 – email: segreteria@nextresiiq.it – pec: nextresiiq@legalmail.it

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

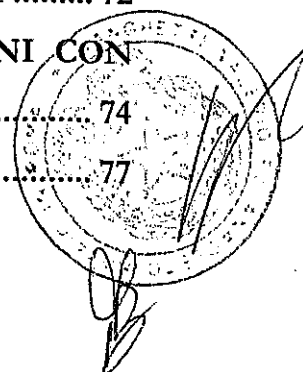


Handwritten signature.

INDICE

GLOSSARIO	4
1.0 PROFILO DELL'EMITTENTE	5
2.0 INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, TUF) ALLA DATA DEL 12 MARZO 2024	8
A) STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA A), TUF).....	8
B) RESTRIZIONI AL TRASFERIMENTO DI TITOLI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA B), TUF)	9
C) PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA C), TUF).....	9
D) TITOLI CHE CONFERISCONO DIRITTI SPECIALI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA D), TUF).....	10
E) PARTECIPAZIONE AZIONARIA DEI DIPENDENTI: MECCANISMO DI ESERCIZIO DEI DIRITTI DI VOTO (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA E), TUF)	10
F) RESTRIZIONI AL DIRITTO DI VOTO (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA F), TUF)	10
G) ACCORDI TRA AZIONISTI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA G), TUF)	10
H) CLAUSOLE DI CHANGE OF CONTROL (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA H), TUF) E DISPOSIZIONI STATUTARIE IN MATERIA DI OPA (EX ARTT. 104, COMMA 1-TER, E 104-BIS, COMMA 1 TUF)	10
I) DELEGHE AD AUMENTARE IL CAPITALE SOCIALE E AUTORIZZAZIONI ALL'ACQUISTO DI AZIONI PROPRIE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA M), TUF)	11
L) ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO (EX. ART. 2497 E SS. C.C.)	13
3.0 COMPLIANCE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA A), PRIMA PARTE, TUF)	13
4.0 CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	14
4.1 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	14
4.2 NOMINA E SOSTITUZIONE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA L), PRIMA PARTE, TUF)	17
4.3 COMPOSIZIONE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERE D) E D-BIS), TUF)	20
4.4 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF)	26
4.5 RUOLO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	28
4.6 CONSIGLIERI ESECUTIVI	29

4.7 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI E LEAD INDIPENDENT DIRECTOR.....	40
5.0 GESTIONE DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE	42
6.0 COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF).....	43
7.0 AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI – COMITATO NOMINE.....	47
7.1 AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI.....	48
7.2 COMITATO NOMINE.....	49
8.0 REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI – COMITATO REMUNERAZIONI.....	51
8.1 REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI	51
8.2 COMITATO REMUNERAZIONI	55
9.0 SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI – COMITATO CONTROLLO E RISCHI.....	57
9.1 CHIEF EXECUTIVE OFFICER.....	61
9.2 COMITATO CONTROLLO E RISCHI	62
9.3 RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT	65
9.4 MODELLO ORGANIZZATIVO EX D. LGS. N. 231/2001.....	68
9.5 SOCIETA' DI REVISIONE.....	69
9.6 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI E ALTRI RUOLI E FUNZIONI AZIENDALI.....	69
9.7 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI	72
10.0 INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....	74
11.0 COLLEGIO SINDACALE	77



11.1 NOMINA E SOSTITUZIONE	77
11.2 COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERE D) E D-BIS), TUF).....	80
12.0 RAPPORTI CON GLI AZIONISTI.....	85
13.0 ASSEMBLEE	86
14.0 ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIATARIO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA A), SECONDA PARTE, TUF).....	89
15.0 CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO	89
16.0 CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE	90
TABELLE.....	92
TABELLA 1: INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI ALLA DATA DEL 12/03/2024	
92	
TABELLA 2: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	
94	
TABELLA 3: STRUTTURA DEL COMITATI CONSILIARI ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO.....	
96	
TABELLA 4: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO.....	
98	

GLOSSARIO

Codice/Codice CG: il Codice di *Corporate Governance* delle società quotate approvato nel gennaio 2020 dal Comitato per la *Corporate Governance*.

Cod. civ./c.c.: il codice civile.

Comitato/Comitato CG/Comitato per la Corporate Governance: il Comitato italiano per la Corporate Governance delle società quotate, promosso, oltre che da Borsa Italiana S.p.A., da ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria.

Consiglio/Consiglio di Amministrazione: il Consiglio di Amministrazione di NEXT RE SIIQ S.p.A..

Emittente/Società/NEXT RE: NEXT RE SIIQ S.p.A..

Esercizio: l'esercizio sociale 1° gennaio – 31 dicembre 2023, cui la Relazione si riferisce.

Regolamento di Borsa: il Regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A..

Regolamento Emittenti Consob: il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 1999 (come successivamente modificato) in materia di emittenti.

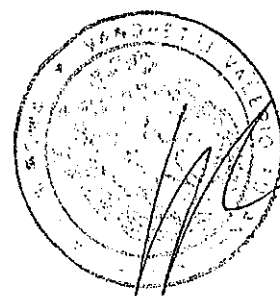
Regolamento Mercati Consob: il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 20249 del 2017 in materia di mercati.

Regolamento Parti Correlate Consob: il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato) in materia di operazioni con parti correlate.

Relazione: la presente relazione sul governo societario e gli assetti proprietari che la Società è tenuta a redigere ai sensi dell'art. 123-*bis* TUF.

Relazione sulla remunerazione: la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti che la Società è tenuta a redigere e pubblicare ai sensi dell'art. 123-*ter* TUF e 84-*quater* Regolamento Emittenti Consob.

TUF: il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo Unico della Finanza).



A handwritten signature, likely of the official responsible for the stamp, written in black ink.

1.0 PROFILO DELL'EMITTENTE

La Società ha adottato, in relazione al sistema di amministrazione e controllo, il modello tradizionale di cui agli artt. 2380-*bis* e seguenti del cod. civ. (c.d. modello "latino"), articolato nei seguenti organi: l'Assemblea dei Soci, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale, che svolge le funzioni di controllo con l'ausilio della Società di Revisione.

A) L'Assemblea dei Soci: competenze, ruolo e funzionamento dell'Assemblea dei Soci sono determinati dalla legge e dallo Statuto sociale vigente, ai quali si fa in questa sede integrale rinvio.

B) Il Consiglio di Amministrazione: il Consiglio di Amministrazione è composto da un numero di membri compreso tra cinque e undici, secondo le decisioni adottate di volta in volta dall'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione è composto in maniera tale da assicurare, tra l'altro, l'equilibrio tra i generi in conformità alla disciplina, di legge e regolamentare, di volta in volta vigente.

Come più dettagliatamente illustrato nel seguito, il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi ed illimitati poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società (esclusi soltanto quelli che la legge riserva all'Assemblea dei Soci), ed ha la facoltà di compiere tutti gli atti e le operazioni che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento degli scopi sociali. All'organo amministrativo è attribuita anche la competenza a deliberare sulle materie previste dall'art. 2365, comma 2, del cod. civ..

Essendo la Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento esercitata dalla controllante CPI Property Group S.A., con sede in Lussemburgo, 40 rue de la Vallée, Granducato di Lussemburgo, le cui azioni sono quotate sul mercato regolamentato della Borsa di Francoforte nel segmento General Standard, in attuazione del Regolamento Parti Correlate Consob, dell'art. 16, comma 1, lett. d) del Regolamento Mercati Consob, e in adesione al Codice CG, come si dirà più dettagliatamente nel prosieguo, il Consiglio di Amministrazione della Società, nominato in data 16 maggio 2023, ha istituito al proprio interno il "*Comitato Indipendenti*" aventi funzioni propositive e consultive in materia di controlli, rischi, nomine, remunerazioni, operatività con parti correlate, investimenti e disinvestimenti, composto da soli Amministratori non esecutivi ed indipendenti¹.

C) Il Comitato Indipendenti: composto esclusivamente da Amministratori indipendenti, con funzioni consultive e propositive, rispettivamente in materia di controllo, rischi, nomine e remunerazione e in materia di operatività con parti correlate, investimenti e disinvestimenti, in

¹ Si rammenta che sino alla data di nomina dell'attuale Consiglio di Amministrazione (i.e. 16 maggio 2023) risultavano istituiti all'interno del Consiglio il "*Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione*" e il "*Comitato Parti Correlate e Investimenti*".

conformità con i criteri stabiliti dal Codice di *Corporate Governance* e dalla normativa, anche regolamentare, vigente.

D) Il Collegio Sindacale: composto di tre membri effettivi e di due supplenti, è l'organo a cui è attribuito il potere di controllo legale della Società. La composizione del Collegio Sindacale assicura l'equilibrio tra i generi in conformità alla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente. Al Collegio Sindacale spetta il compito di vigilare che la Società, nel suo operare, osservi le leggi e lo Statuto sociale e rispetti i principi di corretta amministrazione. Il Collegio Sindacale deve altresì vigilare circa l'adeguatezza della struttura organizzativa della Società per gli aspetti di competenza, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, sperando all'uopo le necessarie verifiche. Il Collegio Sindacale vigila inoltre sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal Codice. In conformità al vigente art. 19 del D. Lgs. n. 39/2010, infine, il Collegio Sindacale: (i) informa il Consiglio di Amministrazione della Società dell'esito della revisione legale e gli trasmette la relazione aggiuntiva di cui all'art. 11 del Reg. UE n. 537/2014, corredata da eventuali osservazioni; (ii) monitora il processo di informativa finanziaria e presenta le raccomandazioni o le proposte volte a garantirne l'integrità; (iii) controlla l'efficacia dei sistemi di controllo interno della qualità e di gestione del rischio dell'impresa e, se applicabile, della revisione interna per quanto attiene all'informativa finanziaria, senza violarne l'indipendenza; (iv) monitora la revisione legale del bilancio di esercizio e – ove redatto – del bilancio consolidato, anche tenendo conto di eventuali risultati e conclusioni dei controlli di qualità svolti dalla Consob a norma dell'art. 26, paragrafo 6, del Reg. UE n. 537/2014, ove disponibili; (v) verifica e monitora l'indipendenza dei revisori legali o della società di revisione a norma degli artt. 10, 10-*bis*, 10-*ter*, 10-*quater* e 17 del D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 6 del Reg. UE n. 537/2014, in particolare per quanto concerne l'adeguatezza della prestazione di servizi diversi dalla revisione alla Società, conformemente all'art. 5 di tale Regolamento; (vi) è responsabile della procedura volta alla selezione dei revisori legali o delle società di revisione e raccomanda i revisori legali o le società di revisione da designare ai sensi dell'art. 16 del Reg. UE n. 537/2014.

La Società persegue l'obiettivo del successo sostenibile tramite l'azione del Consiglio di Amministrazione, il quale conduce le proprie attività con uno sguardo al futuro, orientando le strategie di *business* alla creazione di valore per gli Azionisti tenendo conto degli interessi degli altri *stakeholders* della Società in un'ottica di medio e lungo periodo. Il Consiglio di Amministrazione ha un ruolo di guida per il perseguimento del successo sostenibile della Società e allo stesso è stata pertanto demandata la definizione delle strategie e il monitoraggio della relativa attuazione, oltre



A handwritten signature, possibly of a member of the Collegio Sindacale, is located at the bottom right of the page.

alla definizione del sistema di governo societario più funzionale allo svolgimento dell'attività dell'impresa e al perseguimento delle sue strategie, tenendo conto degli spazi di autonomia offerti dall'ordinamento. Oltre alle attribuzioni ad esso spettanti ai sensi di legge e dello Statuto sociale, al Consiglio di Amministrazione è riservata in via esclusiva la competenza in relazione alle decisioni più rilevanti sotto il profilo economico e strategico e in termini di incidenza strutturale sulla gestione, ovvero funzionali all'esercizio dell'attività di monitoraggio e di indirizzo della Società.

Il Consiglio di Amministrazione ha posto particolare attenzione ai temi della sostenibilità ritenendo che l'adesione a *standard* ambientali, sociali e di *corporate governance* consenta (i) di accrescere anche il valore del proprio portafoglio immobiliare, migliorandone nel tempo la *performance*, e (ii) di realizzare benefici durevoli e tangibili in favore di tutti gli *stakeholder*. A tal fine, in linea con quanto raccomandato dal Codice CG, il Consiglio di Amministrazione ha posto in essere opportune misure di integrazione della sostenibilità nelle strategie, nel sistema dei controlli e nelle remunerazioni, integrando tali aspetti (i) nella politica di remunerazione 2021–2023, approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021 e nelle relative procedure per l'attuazione della stessa, (ii) nella nuova politica di remunerazione 2024-2026 che sarà sottoposta all'approvazione della prossima Assemblea degli Azionisti prevista per il 23 aprile 2024, (iii) nelle “*Linee di indirizzo del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi di Next Re SIIQ S.p.A.*” (le “*Linee di Indirizzo*”), approvate in data 26 aprile 2021 e, da ultimo, aggiornate in data 16 maggio 2023, (iv) nonché nel nuovo Piano Industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 12 marzo 2024. Si rammenta inoltre che, in data 5 novembre 2021, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'avvio del progetto di adeguamento al Regolamento UE 2019/2088 (“*SFDR*”) ponendo in essere gli adempimenti di primo livello richiesti dalla SFDR, e provvedendo alla predisposizione della *Policy* di sostenibilità della Società, successivamente approvata in data 15 settembre 2022, che formalizza l'impegno della Società ad integrare gli obiettivi ESG (*Environmental, Social, Governance*) nella propria strategia d'impresa.

Al fine della promozione del dialogo con gli *stakeholder*, in data 26 aprile 2021, il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato la propria “*Politica per la gestione del dialogo con la generalità degli azionisti*” (Racc. 3 Codice CG), aggiornata da ultimo in data 27 luglio 2023, che definisce le modalità di coinvolgimento e comunicazione con gli Azionisti, attuali e potenziali, della Società al fine, *inter alia*, di potenziare lo scambio di informazioni e migliorare il livello di comprensione reciproca tra investitori e Società, nel rispetto in ogni caso delle disposizioni contenute nel Regolamento UE n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 (“*MAR*”) e nelle relative disposizioni di attuazione in materia di gestione e comunicazione al pubblico di informazioni

privilegiate e delle previsioni contenute nelle procedure interne della Società (cfr. sito *internet* www.nextresiq.it – Sezione “*Investitori*”).

La Società non pubblica la dichiarazione di carattere non finanziario ai sensi del D. lgs. n. 254/2016.

La Società rientra nella definizione di PMI ai sensi dell’art. 1, comma 1, lett. *w-quater*.1), del TUF e dell’art. 2-*ter* del Regolamento Emittenti Consob.

NEXT RE, secondo le definizioni del Codice CG, è qualificabile come Società “a proprietà concentrata” e “non grande” in quanto (i) il socio di controllo CPI Property Group S.A. detiene la maggioranza dei voti esercitabili in Assemblea ordinaria e (ii) la capitalizzazione risulta inferiore a 1 miliardo di Euro nei tre anni solari precedenti.

2.0 INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) ALLA DATA DEL 12 MARZO 2024

Di seguito vengono precisate le informazioni sugli assetti proprietari alla data del 12 marzo 2024 di approvazione della presente Relazione, in conformità con quanto previsto dal vigente art. 123-*bis* del TUF.

A) Struttura del capitale sociale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera a), TUF)

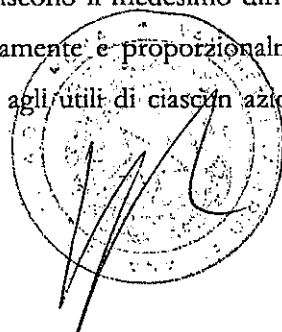
Alla data di approvazione della presente Relazione, il capitale sociale sottoscritto e versato della Società è pari ad Euro 63.264.527,93 (sessantatremilioni duecentosessantaquattromila cinquecentoventisette/93) rappresentato da complessive n. 22.025.109 azioni tutte senza valore nominale di cui n. 11.013.054 (undicimilioni tredicimila cinquantaquattro) azioni ordinarie – quotate sul mercato Euronext Milan, identificate da codice ISIN IT0005330516 – e n. 11.012.055 (undicimilioni dodicimila cinquantacinque) Azioni di Categoria B, identificate da codice ISIN IT0005474603 – non ammesse alla negoziazione.

Le azioni ordinarie – che rappresentano il 50,002% del capitale sociale della Società – attribuiscono i medesimi diritti sia patrimoniali che amministrativi stabiliti dalla legge e dallo Statuto sociale.

Si precisa che, ai sensi dell’art. 5 dello Statuto sociale, le Azioni di Categoria B - che rappresentano il 49,998% del capitale sociale della Società - attribuiscono gli stessi diritti delle azioni ordinarie fatta eccezione esclusivamente per quanto segue:

(a) non attribuiscono il diritto di intervento né il diritto di voto nell’assemblea ordinaria della Società né quello di richiederne la convocazione;

(b) fermo quanto previsto dall’art. 24 dello Statuto sociale, 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



A handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page, to the right of the circular stamp.

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;

(c) sono liberamente disponibili e si convertono in azioni ordinarie nel rapporto di 1:1 (i) automaticamente (senza necessità di deliberazione da parte dell'assemblea della Società) in caso di:

(aa) cessione delle Azioni di Categoria B da parte del titolare delle stesse a favore di terzi che non siano già titolari di Azioni di Categoria B e che non siano soggetti controllanti, controllati, collegati ovvero soggetti a comune controllo con i titolari di Azioni di Categoria B; (bb) cambio di controllo sulla Società, ove “controllo” ha il significato di cui all’art. 2359 del Cod. civ. e all’art. 93 del TUF; (cc) ammissione a negoziazione su Euronext Milan delle Azioni di Categoria B; (ii) su richiesta del titolare delle stesse, da inviarsi al Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società e in copia al Presidente del Collegio Sindacale, a condizione che le Azioni di Categoria B di cui viene chiesta la conversione, unitamente alle eventuali ulteriori azioni detenute dal richiedente, non attribuiscano al richiedente medesimo diritti di voto e/o diritti agli utili in misura superiore al 60%.

L'attuale composizione del capitale sociale è conseguita all'iscrizione presso il Registro delle imprese di Roma della delibera dell'Assemblea Straordinaria del 27 dicembre 2021 avente ad oggetto la conversione obbligatoria, nel rapporto 1:1, di n. 11.012.055 azioni ordinarie non quotate, prive del valore nominale detenute dal socio di controllo CPI Property Group S.A. in n. 11.012.055 Azioni di Categoria B.

Si rinvia per ulteriori informazioni alla Tabella 1 riportata in appendice alla Relazione.

B) Restrizioni al trasferimento di titoli (ex art. 123-bis, comma 1, lettera b), TUF)

Lo Statuto sociale di NEXT RE non contempla restrizioni al trasferimento delle azioni, né limiti al possesso azionario, o il gradimento di organi sociali o di Soci per l'ammissione degli Azionisti all'interno della compagine sociale.

C) Partecipazioni rilevanti nel capitale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera c), TUF)

In base alle risultanze del libro dei Soci e agli aggiornamenti disponibili alla data di approvazione della Relazione, ivi comprese le comunicazioni ricevute dalla Società ai sensi dell'art. 120 del TUF, nonché di ogni altra informazione a disposizione, l'unico Azionista che risulta partecipare, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 5% del capitale sociale sottoscritto della Società (tenuto conto della qualifica di PMI della Società ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. *w-quater*, 1, TUF), è CPI Property Group S.A. che detiene una partecipazione complessivamente pari al 79,79% del capitale sociale pari a n. 17.573.318, di cui n. 6.561.263 azioni ordinarie con diritto di voto

ammesse alle negoziazioni sul mercato Euronext Milan e n. 11.012.055 Azioni di Categoria B, oltre alle n. 38.205 azioni proprie pari allo 0,17% circa del capitale sociale.

Non vi sono altri soggetti che risultano essere, direttamente o indirettamente, titolari di partecipazioni rilevanti in misura superiore al 5% del capitale sociale sottoscritto e versato, come indicato nella Tabella 1 riportata in appendice alla Relazione.

D) Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lettera d), TUF)

La Società non ha emesso titoli che conferiscono diritti speciali di controllo, né lo Statuto sociale prevede poteri speciali per alcuni Azionisti o possessori di particolari categorie di azioni.

Lo Statuto sociale della Società non prevede azioni a voto maggiorato o plurimo.

E) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera e), TUF)

Alla data di approvazione della presente Relazione non vi è alcun sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti, e lo Statuto sociale dell'Emittente non prevede particolari disposizioni relative all'esercizio dei diritti di voto da parte dei dipendenti Azionisti.

F) Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera f), TUF)

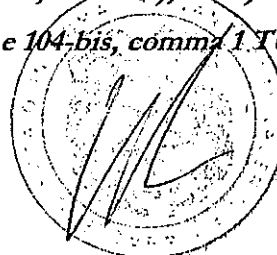
Nello Statuto sociale della Società non vi sono particolari disposizioni che determinino restrizioni o limitazioni al diritto di voto, né la separazione dei diritti finanziari connessi ai titoli dal possesso dei medesimi.

G) Accordi tra Azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF)

Alla data di approvazione della presente Relazione, alla Società non risultano accordi tra Azionisti ai sensi dell'art. 122, commi 1 e 5, del TUF.

Per completezza di rappresentazione, si segnala che, così come comunicato in data 1° gennaio 2023, le pattuizioni parasociali contenute nell'accordo quadro sottoscritto in data 5 agosto 2021 tra Next Re, l'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., modificato in data 5 luglio 2022 con il "Deed of Reinstatement and Amendment to the Framework Agreement" hanno perduto efficacia in data 31 dicembre 2022 per decorso naturale del termine.

H) Clausole di change of control (ex art. 123-bis, comma 1, lettera h), TUF) e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex artt. 104, comma 1-ter, e 104-bis, comma 1 TUF)



A handwritten signature, possibly of the legal representative, located to the right of the circular stamp.

Alla data di approvazione della presente Relazione, non sussistono accordi significativi dei quali la Società sia parte che acquistano efficacia, sono modificati o si estinguono in caso di cambio di controllo della stessa.

In materia di OPA si precisa che lo Statuto sociale dell'Emittente (i) non deroga alle disposizioni sulla *passivity rule* previste dall'art. 104, commi 1 e 1-*bis* del TUF, e (ii) non prevede l'applicazione delle regole di neutralizzazione contemplate dall'art. 104-*bis*, commi 2 e 3 del TUF.

I) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF)

Ai sensi dell'art. 5 dello Statuto sociale, l'Assemblea degli Azionisti potrà delegare al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del cod. civ.. In data 26 aprile 2021 l'Assemblea degli Azionisti ha infatti deliberato:

- di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del c.c., la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro la data di approvazione assembleare del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, per un importo massimo di Euro 2.000.000.000,00, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, sia con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del c.c. sia anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, del c.c. in quanto, anche alternativamente: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti all'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: beni immobili, partecipazioni, strumenti finanziari in generale, contratti di *leasing*, aziende e/o rami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-*ter* del c.c. e, ove del caso, di prevedere - nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento - eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi nel limite del 10 (dieci) per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati dall'organo amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o *partner* commerciali e/o finanziari e/o strategici;

- di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i) fissare, per ogni singola *tranche*, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola *tranche*, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni da emettere, l'eventuale assegnazione di *warrant*, le modalità e le

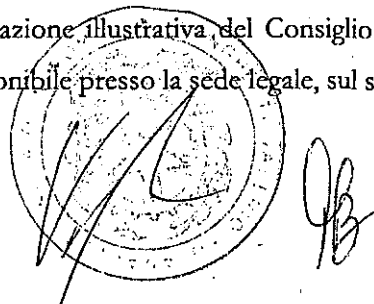
tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o all'ammissione a quotazione delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali *warrant*) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo Statuto sociale aggiornato.

Nel medesimo contesto di cui sopra, l'Assemblea ha altresì approvato la conseguente modifica dell'art. 5 dello Statuto sociale in relazione alla richiamata delega ad aumentare il capitale sociale della Società.

Si evidenzia che la suddetta delega al Consiglio di Amministrazione ad aumentare il capitale sociale ai sensi dell'art. 2443 del cod. civ. verrà a scadenza con l'approvazione assembleare del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, prevista per il 23 aprile 2024, restando non esercitata; a tale riguardo, la prossima Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio 2023 sarà chiamata a deliberare, *inter alia*, sulla proposta di conferimento al Consiglio di Amministrazione di una nuova delega ad aumentare il capitale sociale.

Si precisa, inoltre, che in data 16 maggio 2023 l'Assemblea dei Soci ha deliberato di rinnovare l'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione, da parte della Società, di azioni proprie, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea in data 26 aprile 2022 per quanto non utilizzato con le modalità e termini indicati nella delibera assembleare consultabile sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.nextresiq.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

Si rappresenta che, in occasione della prossima Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio 2023, l'Assemblea sarà chiamata a deliberare, *inter alia*, sulla proposta di autorizzazione del Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del c.c. per un periodo di 18 mesi a far data dalla deliberazione, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 16 maggio 2023 per quanto non utilizzato. Per ulteriori informazioni si rinvia alla relativa Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'art. 125-*ter* del TUF, disponibile presso la sede legale, sul sito



internet della Società all'indirizzo www.nextresiq.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato
1Info all'indirizzo www.1info.it.

Alla data di approvazione della presente Relazione, la Società detiene n. 38.205 azioni ordinarie proprie.

L) Attività di direzione e coordinamento (ex. art. 2497 e ss. c.c.)

La Società è controllata, ai sensi dell'art. 93 TUF, da CPI Property Group S.A. con una partecipazione complessiva pari al pari al 79,79% del capitale sociale.

Al riguardo, in applicazione della presunzione di legge dell'art. 2497-*sexies* del cod. civ., si presume che la Società sia soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della controllante CPI Property Group S.A. Sebbene sussista la soggezione della Società all'attività di direzione e coordinamento da parte di CPI Property Group S.A. ai sensi di legge, si evidenzia che tale soggezione non si è concretizzata in atti di indirizzo o di ingerenza gestionale. Si evidenzia altresì che la Società è dotata di piena autonomia gestionale e dispone di un organo gestorio composto in maggioranza da Amministratori non esecutivi e indipendenti e che opera nel primario interesse della Società e di tutti i suoi *stakeholders* e delibera in piena autonomia, assumendo determinazioni che, ragionevolmente, possono portare – quale obiettivo prioritario – alla creazione di valore per la generalità degli Azionisti e degli *stakeholders* della Società in un orizzonte di medio-lungo periodo.

Si precisa che:

- le informazioni richieste dall'art. 123-*bis*, comma 1, lettera *i*), del TUF (“*gli accordi tra la società e gli amministratori ... che prevedono indennità in caso di dimissioni o licenziamento senza giusta causa o se il loro rapporto di lavoro cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto*”) sono contenute nella sezione della Relazione sulla remunerazione;
- le informazioni richieste dall'art. 123-*bis*, comma 1, lettera *l*), prima parte del TUF (“*le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori ... se diverse da quelle legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva*”) sono illustrate nella sezione della Relazione dedicata al Consiglio di Amministrazione.
- le informazioni richieste dall'art. 123-*bis*, comma 1, lettera *l*), seconda parte del TUF (“*le norme applicabili ... alla modifica dello statuto, se diverse da quelle legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva*”) sono illustrate nella sezione della Relazione dedicata all'Assemblea.

3.0 COMPLIANCE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), prima parte, TUF)

Il Consiglio di Amministrazione, con la delibera quadro del 26 aprile 2021, ha ritenuto opportuno allineare il sistema di governo societario dell'Emittente ai principi previsti dal Codice CG (accessibile al pubblico sul sito *internet* del Comitato per la *Corporate Governance* alla pagina <https://www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-governance/codice/2020.pdf>) del gennaio 2020, avviando già dai primi mesi dell'esercizio 2021 l'iter di adeguamento del modello di organizzazione societaria alle *best practice* nazionali ed internazionali.

Nel seguito si riporta una dettagliata informativa relativa ai principi e alle raccomandazioni del Codice CG che la Società concretamente rispetta.

Si precisa che, per quanto concerne i riferimenti statutari, la presente Relazione fa rinvio allo Statuto sociale nella versione da ultimo iscritta nel Registro Imprese di Roma in data 28 marzo 2022. Lo Statuto sociale e la presente Relazione sono consultabili sul sito *internet* della Società, all'indirizzo www.nextresiq.it.

Si informa inoltre che la Società non è soggetta a disposizioni di legge non italiane che influenzano la struttura di *corporate governance* dell'Emittente stesso e che, ad oggi, l'Emittente non detiene partecipazioni di controllo in società estere.

4.0 CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

4.1 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto sociale, è investito dei più ampi ed illimitati poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società, senza eccezioni di sorta, con facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento degli scopi sociali, esclusi soltanto quelli che la legge attribuisce all'Assemblea dei Soci.

Al Consiglio è inoltre attribuita anche la competenza a deliberare sulle materie previste dall'art. 2365, secondo comma, del c.c..

Nel rispetto delle Racc. 1 e 2 del Codice CG, il Consiglio:

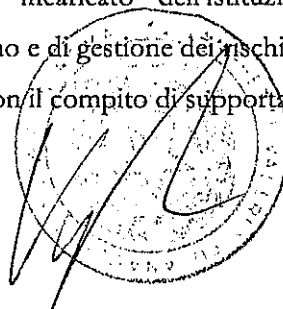
- (i) guida la Società perseguendone il successo sostenibile;
- (ii) definisce le strategie della Società e ne monitora l'attuazione;
- (iii) definisce il sistema di governo societario più funzionale allo svolgimento dell'attività dell'impresa e al perseguimento delle sue strategie, tenendo conto degli spazi di autonomia offerti dall'ordinamento, e, se del caso, valuta e promuove le modifiche opportune, sottoponendole, quando di competenza, all'Assemblea dei Soci;
- (iv) promuove, nelle forme più opportune, il dialogo con gli Azionisti e gli altri *stakeholders* rilevanti per la Società.



In particolare, il Consiglio di Amministrazione, oltre alle competenze stabilite dalla normativa, anche regolamentare, vigente e dallo Statuto sociale (e nel rispetto dei limiti delle medesime):

- a) esamina e approva gli eventuali piani industriali della Società;
- b) monitora periodicamente l'attuazione del piano industriale e valuta il generale andamento della gestione, confrontando periodicamente i risultati conseguiti con quelli programmati;
- c) definisce la natura ed il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società, includendo nelle proprie valutazioni tutti gli elementi che possono assumere rilievo nell'ottica del successo sostenibile della Società;
- d) definisce il sistema di governo societario della Società e valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società e delle eventuali controllate aventi rilevanza strategica, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; a tal fine, previa determinazione dei relativi criteri, individua le eventuali società controllate aventi rilevanza strategica (per informazioni di maggiore dettaglio si rinvia alla successiva Sezione 9 della presente Relazione);
- e) delibera in merito alle operazioni della Società e delle sue controllate che hanno un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la Società; a tal fine stabilisce i criteri generali per individuare le operazioni di significativo rilievo;
- f) su proposta del Presidente e d'intesa con il Consigliere Delegato, adotta una procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti la Società, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate e svolge gli ulteriori compiti ivi stabiliti (per informazioni di maggiore dettaglio si rinvia alla successiva Sezione 5 della presente Relazione);
- g) qualora ritenuto necessario per definire un sistema di governo societario più funzionale alle esigenze della Società, elabora motivate proposte da sottoporre all'Assemblea dei Soci in merito a scelta e caratteristiche del modello societario (tradizionale, "one-tier", "two-tier"), dimensione, composizione e nomina dell'organo di amministrazione e durata in carica dei suoi componenti, articolazione dei diritti amministrativi e patrimoniali delle azioni e percentuali stabilite per l'esercizio delle prerogative poste a tutela delle minoranze;
- h) su proposta del Presidente, formulata d'intesa con il Consigliere Delegato, adotta e descrive nella relazione sul governo societario una Politica per la gestione del dialogo con la generalità degli Azionisti, anche tenendo conto delle politiche di *engagement* adottate dagli investitori istituzionali e dai gestori di attivi, e svolgere gli ulteriori compiti stabiliti nella politica per la gestione del dialogo con la generalità degli Azionisti;

- i) adotta appositi regolamenti che definiscono le regole di funzionamento del Consiglio e dei suoi comitati, incluse le modalità di verbalizzazione delle riunioni e le procedure per la gestione dell'informativa agli Amministratori; tali procedure identificano i termini per l'invio preventivo dell'informativa e le modalità di tutela della riservatezza dei dati e delle informazioni fornite in modo da non pregiudicare la tempestività e la completezza dei flussi informativi;
- j) predefinisce, almeno all'inizio del proprio mandato e anteriormente alla effettiva valutazione dell'indipendenza dei singoli Amministratori, i criteri quantitativi e qualitativi per valutare la significatività dei rapporti individuati dal Codice che potrebbero pregiudicare l'indipendenza;
- k) designa un Amministratore indipendente quale *Lead Independent Director* nelle ipotesi in cui (1) il Presidente risulta il principale responsabile della gestione dell'impresa (c.d. *chief executive officer*) o è titolare di rilevanti deleghe gestionali, (2) il Presidente controlla, anche congiuntamente, la Società;
- l) delibera, su proposta del Presidente, la nomina e la revoca del Segretario e ne definisce i requisiti di professionalità e le attribuzioni nel proprio regolamento;
- m) cura, per quanto di propria competenza, che il processo di nomina degli Amministratori sia trasparente e funzionale a realizzare la composizione ottimale del Consiglio;
- n) valuta periodicamente l'efficacia della propria attività e il contributo portato dalle sue singole componenti, attraverso procedure formalizzate di cui sovrintende l'attuazione; a tal fine, conduce almeno ogni tre anni, in vista del rinnovo dell'organo amministrativo, l'autovalutazione avente ad oggetto la dimensione, la composizione e il concreto funzionamento dell'organo di amministrazione e dei suoi comitati, considerando anche il ruolo che il Consiglio ha svolto nella definizione delle strategie e nel monitoraggio dell'andamento della gestione e dell'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- o) ove così richiesto dalle disposizioni normative o del Codice *pro tempore* applicabili ovvero quando ritenuto opportuno, esprime un orientamento sulla sua composizione quantitativa e qualitativa ritenuta ottimale, tenendo conto degli esiti dell'autovalutazione;
- p) elabora, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, *pro tempore* vigente e dei criteri del Codice, la "Politica di Remunerazione e procedure per l'attuazione nel Gruppo Next Re SIIQ S.p.A." e svolge gli ulteriori compiti ivi stabiliti;
- q) individua al proprio interno un Amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché un Comitato competente in materia di controllo e rischi con il compito di supportare, *inter alia*,



A handwritten signature in black ink, located to the right of the circular stamp.

le valutazioni e le decisioni del Consiglio relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e all'approvazione delle relazioni periodiche;

- r) definisce, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, *pro tempore* vigente e dei criteri del Codice, le Linee di Indirizzo e svolge gli ulteriori compiti ivi stabiliti;
- s) approva, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, *pro tempore* vigente, la “*Procedura sulle operazioni con parti correlate della Next Re SIIQ S.p.A.*” e svolge gli ulteriori compiti ivi stabiliti.

Con riferimento agli ambiti sopra menzionati si rammenta che, durante l'Esercizio di riferimento, in data 6 febbraio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il “Piano Industriale 2023 – 2026”, che riguarda il mantenimento di un equilibrio gestionale, assumendo solo una moderata ed eventuale crescita del portafoglio immobiliare, prevedendo quali obiettivi strategici: (i) la stabilizzazione dei flussi di cassa operativi e dei risultati economici della Società; (ii) l'aumento della redditività del portafoglio immobiliare, anche mediante l'implementazione del processo di valorizzazione e rotazione di quest'ultimo; e (iii) la razionalizzazione e lo snellimento della struttura economica e finanziaria della Società.

4.2 NOMINA E SOSTITUZIONE (ex art. 123-bis, comma 1, lettera l), prima parte, TUF)

Con riferimento alle norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori, si precisa che trovano applicazione oltre alle norme del TUF, le previsioni degli artt. 16, commi 1, lett. d) e 2 del Regolamento Mercati Consob.

In conformità con l'art. 147-ter del TUF, l'art. 16 dello Statuto sociale della Società prevede che il Consiglio di Amministrazione è nominato dall'Assemblea sulla base di liste presentate dagli Azionisti nelle quali i candidati devono essere indicati in numero non superiore a quelli da nominare ed elencati mediante un numero progressivo, fermo restando che la procedura del voto di lista si applica solo in caso di rinnovo dell'intero Consiglio di Amministrazione.

Ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 144-quater del Regolamento Emittenti Consob hanno diritto di presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri Azionisti, rappresentino un quarantesimo del capitale sociale, ovvero la diversa quota di partecipazione prevista inderogabilmente dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente, con onere di comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita documentazione rilasciata da un intermediario abilitato ai sensi di legge.

Si precisa che, in osservanza dello Statuto sociale, nessun Azionista può presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista; gli Azionisti che siano assoggettati a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c. non possono presentare o

concorrere a presentare più di una lista; gli Azionisti che partecipano ad un patto parasociale possono presentare o concorrere a presentare una sola lista.

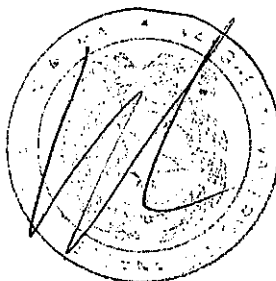
Lo Statuto sociale prevede altresì che le liste dei candidati, accompagnate da un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati, con l'indicazione dell'eventuale idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti, siano depositate presso la sede della Società nei termini stabiliti dalla normativa – anche regolamentare – di volta in volta in vigore. Lo Statuto sociale prevede inoltre che unitamente a ciascuna lista devono essere depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità previste dalla legge e l'esistenza dei requisiti eventualmente prescritti dalla legge e dai regolamenti per i membri del Consiglio di Amministrazione.

La composizione del Consiglio di Amministrazione, ai sensi dello Statuto sociale, deve essere conforme alla normativa *pro tempore* vigente inerente all'equilibrio tra i generi e il numero minimo di amministratori che devono possedere i requisiti d'indipendenza prescritti dalla normativa vigente, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione.

Tutti i candidati devono possedere altresì i requisiti di onorabilità prescritti dalla normativa vigente. L'assunzione della (e la permanenza nella) carica di amministratore è in ogni caso subordinata al possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni legislative e regolamentari di volta in volta vigenti per l'assunzione della carica.

Lo Statuto sociale non prevede **requisiti di indipendenza** ulteriori rispetto a quelli stabiliti per i Sindaci ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF e ai sensi della raccomandazione 7 del Codice CG, né requisiti di onorabilità e/o professionalità diversi e ulteriori rispetto a quelli richiesti dalla legge per l'assunzione della carica di Amministratore. Si precisa che l'indipendenza va verificata anche nel rispetto di quanto previsto dall'art. 16, commi 1, lett. d), e 2 del Regolamento Mercati Consob. L'art. 16 dello Statuto sociale prevede inoltre che ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Consiglio di Amministrazione sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente. Qualora dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero di componenti del Consiglio di Amministrazione appartenenti al genere meno rappresentato, tale numero è arrotondato per eccesso all'unità superiore.

Il meccanismo di nomina adottato per la scelta dei candidati dalle varie liste è il seguente:



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

- dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti espressi dagli Azionisti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, tanti Consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere meno uno;

- dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea, è tratto il restante Consigliere nella persona del candidato elencato al primo posto di tale lista.

Qualora al termine delle votazioni la composizione del Consiglio di Amministrazione non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, il candidato del genere più rappresentato eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato del genere meno rappresentato non eletto appartenente alla stessa lista secondo l'ordine progressivo.

Qualora, anche a seguito della predetta procedura di sostituzione, la composizione del Consiglio di Amministrazione non rispetti il numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalla normativa vigente, il candidato non indipendente eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato non eletto in possesso dei requisiti di indipendenza appartenente alla stessa lista secondo l'ordine progressivo, sempre nel rispetto delle vigenti norme in materia di equilibrio dei generi.

Qualora infine detta procedura non assicuri il risultato da ultimo indicato, l'Assemblea provvederà alle necessarie deliberazioni con le maggioranze di legge.

Al candidato elencato al primo posto della lista risultata prima per numero di voti ottenuti in Assemblea spetta la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Nel caso in cui sia presentata o votata una sola lista, tutti i Consiglieri sono tratti da tale lista. Qualora risulti necessario per assicurare la conformità della composizione del Consiglio di Amministrazione alla normativa di volta in volta vigente, troverà applicazione la procedura di sostituzione sopra descritta.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più Amministratori, gli altri provvedono alla loro sostituzione con delibera approvata dal Collegio Sindacale, nel rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente e dall'art. 16 dello Statuto sociale.

L'Assemblea, anche nel corso del mandato, può deliberare di variare il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, sempre entro il limite di cui all'art. 15 dello Statuto sociale, provvedendo alle relative nomine, fermo restando il rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente e dall'art. 16 dello Statuto sociale. Gli eventuali amministratori nominati ai sensi di quanto precede scadranno con quelli in carica.

Qualora per qualsiasi causa venga a mancare la maggioranza degli Amministratori nominati dall'Assemblea, i restanti amministratori si intendono dimissionari e la loro cessazione ha effetto dal momento in cui il Consiglio di Amministrazione è stato ricostituito per nomina assembleare. In tal caso, i restanti amministratori o, in caso di loro inerzia, il Presidente del Collegio Sindacale dovranno convocare d'urgenza l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.

Ai fini del riparto degli Amministratori da eleggere, lo Statuto sociale non prevede che le liste di candidati debbano ottenere una percentuale minima di voti in Assemblea.

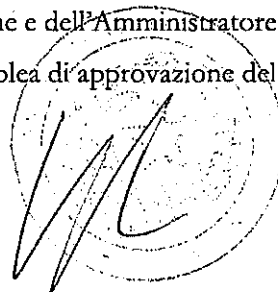
Ai sensi dell'art. 123-bis, comma 1, lettera l), del TUF e con riguardo alla modificazione dello Statuto sociale, ogni modifica andrà operata nel rispetto dei principi legislativi e regolamentari vigenti, con la precisazione che l'art. 19 dello Statuto sociale attribuisce al Consiglio di Amministrazione la competenza a deliberare gli adeguamenti dello stesso a disposizioni normative.

Per quanto concerne il ruolo del Consiglio di Amministrazione e dei comitati consiliari nei processi di autovalutazione, nomina e successione degli Amministratori si fa espresso rinvio alla successiva Sezione 7 della presente Relazione.

4.3 COMPOSIZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lettere d) e d-bis), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione della Società - nominato dall'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ed integrato dall'Assemblea dei Soci del 10 novembre 2021 - risultava composto, fino alla data del 16 maggio 2023, da n. 9 (nove) membri di cui: (i) n. 5 (cinque) Consiglieri non esecutivi dotati dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4 e 148, comma 3, del TUF, dall'art. 3 del Codice CG e dall'art. 16 del Regolamento Mercati Consob nelle persone di Luca Nicodemi, Daniela Becchini, Camilla Giugni, Eleonora Linda Lecchi e Maria Spilabotte e (ii) 4 (quattro) Consiglieri esecutivi nelle persone di Giancarlo Cremonesi (Presidente), Stefano Cervone (Consigliere Delegato), Giuseppe Colombo e Giovanni Naccarato (Vice Presidente e CFO).

Si rammenta che, in data 21 marzo 2023, preso atto delle valutazioni espresse dall'azionista di riferimento CPI Property Group S.A., ai sensi dell'art. 2497-ter cod. civ., circa il necessario contenimento dei costi cd. interni della Società conseguente al ridimensionamento delle dinamiche di crescita patrimoniale della stessa, anche alla luce delle condizioni e delle prospettive di contesto di mercato, preso atto dei pareri espressi dal Comitato Parti Correlate e Investimenti e dal Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione della Società, il Consiglio di Amministrazione ha approvato gli accordi transattivi aventi ad oggetto, *inter alia*, i termini e le condizioni delle dimissioni dalle cariche del Presidente del Consiglio di Amministrazione e dell'Amministratore Delegato, con efficacia a decorrere dalla conclusione dei lavori dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2022.



A handwritten signature in dark ink, consisting of a few stylized, overlapping strokes.

A seguito delle dimissioni del *top management*, sempre in data 21 marzo 2023, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto altresì delle contestuali dimissioni della maggioranza dei Consiglieri dalle rispettive cariche (anch'esse efficaci dalla conclusione dei lavori dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2022), ritenute opportune al fine di rimettere all'Assemblea dei Soci ogni determinazione in merito alla nuova composizione del Consiglio di Amministrazione.

Pertanto, a seguito delle dimissioni della maggioranza degli Amministratori in carica, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale, il Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ed integrato dall'Assemblea del 10 novembre 2021, è rimasto in carica fino dalla data di ricostituzione del nuovo Consiglio di Amministrazione da parte dell'Assemblea dei Soci avvenuta in data 16 maggio 2023.

A seguito dell'Assemblea dei Soci del 16 maggio 2023, il Consiglio di Amministrazione risulta composto da n. 7 (sette) membri, di cui n. 4 (quattro) Consiglieri non esecutivi dotati dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-*ter*, comma 4 e 148, comma 3, del TUF, dall'art. 3 del Codice CG e dall'art. 16 del Regolamento Mercati Consob (nelle persone di Camilla Giugni, Luca Matrigiani, Maria Spilabotte e Eleonora Linda Lecchi) e 3 (tre) Consiglieri esecutivi (nelle persone di Mirko Bertaccini, Giovanni Naccarato e Giuseppe Colombo).

L'intero Consiglio di Amministrazione verrà a scadere con l'Assemblea dei Soci convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.

Tutti i membri del Consiglio di Amministrazione di NEXT RE sono dotati di professionalità specializzate e competenze adeguate alla carica, fra cui quelle di esperti del settore immobiliare, nonché professionisti con esperienze in materia contabile, fiscale, finanziaria e legale.

Si precisa inoltre che il numero e le competenze dei Consiglieri non esecutivi e indipendenti sono tali da assicurare loro un peso significativo nell'assunzione delle delibere consiliari e da garantire un efficace monitoraggio della gestione.

Ai sensi dell'art. 15 dello Statuto sociale, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 7 (sette) membri (in coerenza con la previsione statutaria che prevede un organo amministrativo composto da 5 (cinque) a 11 (undici) membri), secondo le decisioni adottate dall'Assemblea al momento della nomina.

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

Mirko Bertaccini	Consigliere Esecutivo e Presidente
Giovanni Naccarato	Consigliere Delegato
Giuseppe Colombo	Consigliere Esecutivo e Vice Presidente

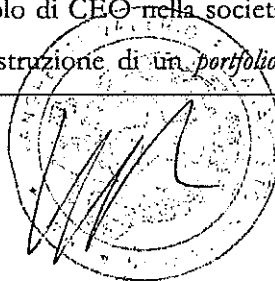
Luca Matrigiani	Consigliere Indipendente
Camilla Giugni	Consigliere Indipendente
Eleonora Linda Lecchi	Consigliere Indipendente
Maria Spilabotte	Consigliere Indipendente

Si riportano sinteticamente nel seguito le caratteristiche personali e professionali di ciascun Amministratore in carica alla data di approvazione della presente Relazione, anche ai sensi dell'art. 144-*decies* del Regolamento Emittenti Consob:

Mirko Bertaccini, Amministratore esecutivo, laureato in Economia Aziendale, a partire dal 2000, ha ricoperto incarichi di responsabile finanziario, *Chief Financial Officer* e *Chief Restructuring Officer* in molteplici società immobiliari e cooperative edilizie; da gennaio 2017 ad ottobre 2020, ha ricoperto la carica di *Chief Restructuring Officer* di Capital Dev S.p.A. – UniCredit Group e, successivamente, a partire da novembre 2020, è divenuto General Manager Italy di CPI Property Group S.A. Svolge, inoltre, la propria attività professionale come liquidatore di talune società in liquidazione ed è Amministratore indipendente della “Immobiliare Acquaseria S.r.l.”.

Giovanni Naccarato, Amministratore Delegato, dottore commercialista, iscritto all'Albo dei Revisori Legali. Dal 1998 al 2015 ha svolto la propria attività professionale presso lo Studio Laghi, svolgendo attività di consulenza in tema di: operazioni di *merger and acquisition*; valutazione di aziende e di rami d'azienda sia del settore pubblico che di quello privato; attività pareristica su temi inerenti al bilancio di esercizio e consolidato; processi di ristrutturazione del debito. Dal 2016 ha proseguito nello svolgimento delle attività sopracitate sia in forma autonoma, quale dottore commercialista e revisore legale, sia mediante la propria società di consulenza denominata Gybe S.r.l.. E' stato esperto valutatore, per operazioni di cessione/conferimento aventi ad oggetto rami d'azienda di società quotate su mercati regolamentati e loro controllate. Ha ricoperto il ruolo di attestatore, consulente, coadiutore nell'ambito di procedure concorsuali di primari Gruppi Italiani anche quotati, nonché Presidente e membro di Collegi Sindacali e dell'Organismo di Vigilanza di società, anche di rilevanti dimensioni.

Giuseppe Colombo, Amministratore Esecutivo, ingegnere, dal 1990 al 1996 ha gestito progetti internazionali per la società F.lli Diogaurdi S.p.A., in qualità di responsabile delle operazioni a Stoccarda, Boston e Washington D.C., dove ha supervisionato la costruzione della nuova ambasciata italiana. Dal 1996 al 2008 ha rivestito il ruolo di CEO nella società ICKM REAL ESTATE, guidando un *team* di 60 dipendenti alla costruzione di un *portfolio* di 2.000 unità



GB

residenziali, inclusi alcuni dei più noti progetti di sviluppo immobiliari nella città di Praga. Nel 2008 ha contribuito alla vendita di ICKM a GE Capital e Crestyl per 100 milioni di euro. Dal 2009 collabora in imprese operanti nel settore delle tecnologie ambientali e con investitori privati in progetti di *real estate*. Attualmente collabora attivamente con Gruppi Finanziari operanti nel settore immobiliare e nelle *start-up*.

Luca Matrigiani, Amministratore Indipendente, dopo aver conseguito il Master in “Economia e Diritto della Previdenza Complementare” nel 2015, ha maturato una esperienza significativa nel settore creditizio e della previdenza sociale. Da giugno 2016 è membro del Consiglio di Amministrazione di Fondazione Enasarco e dei Comitati Consultivi di Fondo Europa Plus – GWM SGR, Fondo Omicron – Prelios S.p.A, Fondo Enasarco Uno – Prelios S.p.a, Fondo Algebris NPL II. Dal 2022 è consulente di IBL Banca SpA e dal febbraio 2024 consigliere di amministrazione non esecutivo di GHC - Garofalo Health Care S.p.A.

Camilla Giugni, Amministratore Indipendente, ha conseguito la laurea in giurisprudenza presso l'Università Sapienza di Roma. Ha sostenuto l'esame di avvocato l'8 febbraio 2003 ed è iscritta all'albo degli avvocati di Roma dal 20 febbraio 2003 e dal 22 gennaio 2016 è iscritta nell'albo degli Avvocati Cassazionisti. Ha patrocinato in qualità di avvocato di fiducia in numerosi processi di bancarotta fraudolenta e per i reati tributari previsti e puniti dal D. Lgs. 74/2000. Dal 2003 è legale dell'ANAMMI, Associazione Nazional – Europea Amministratori d'Immobili.

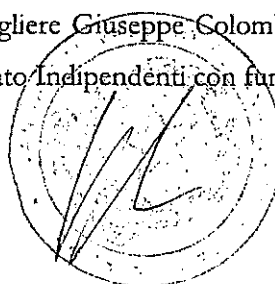
Eleonora Linda Lecchi, Amministratore Indipendente, laureata in Sociologia presso l'Università degli Studi di Trento, iscritta Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili nonché al registro dei Revisori Legali. È Mediatore civile presso l'Organismo di Mediazione della Camera di Commercio di Bergamo. È Consulente Tecnico del Giudice di cui all'art. 16 disp. att. cod. proc. civ. presso il Tribunale di Bergamo. Svolge attività di consulenza fiscale, tributaria e societaria a favore di aziende private di piccola e media dimensione e di aziende pubbliche di gestione di servizi pubblici locali, strumentali e a libero mercato. Svolge altresì attività di consulenza ad associazioni di categoria ed Enti del Terzo Settore (Fondazioni, ODV, APS, Imprese sociali ecc.). È revisore degli Enti Locali.

Maria Spilabotte, Amministratore Indipendente, laureata in Valorizzazione e promozione dei beni culturali nel museo e nel territorio ed in Archeologia dei Beni Culturali e del Turismo. Nel

settembre 2021 ha conseguito il master in *Management* e amministrazione delle imprese presso la *Universitas Mercatorum*. Dal 2002 al 2009 ha prestato la propria attività presso la Regione Lazio, dapprima nel Consiglio Regionale del Lazio, in seguito nella Giunta Regionale; è stata membro della commissione regionale per le acque termali e minerali del Lazio, in qualità di Presidente su delega e in sostituzione dell'Assessore competente in materia. Dal 2009 ha ricoperto la funzione di assistente parlamentare locale presso il Parlamento Europeo di Bruxelles. Nel 2013 è stata eletta Senatore della Repubblica per la XVII Legislatura, vicepresidente della XII commissione parlamentare lavoro e previdenza sociale del Senato, segretario dell'OPMI Osservatorio Parlamentare delle Politiche Immobiliari. Da aprile 2019 ad aprile 2020 ha svolto l'incarico di consulenza strategica presso CNPR Cassa Nazionale di Previdenza dei Ragionieri per la valorizzazione del patrimonio immobiliare. Ha inoltre svolto l'incarico di segretario generale della Federazione immobiliare e *property* di Confimprese Italia. Dal 2019 è *strategic advisor* per Gabetti Group Property and Solution S.p.A.

Il Consiglio di Amministrazione, come nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 16 maggio 2023, si è riunito in pari data 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; (ii) dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4, e 148, comma 3, del TUF, dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice CG e dall'art. 16 del Regolamento Mercati Consob in capo ai nuovi Consiglieri Indipendenti (cfr. Racc. 5 Codice CG). In pari data, il Consiglio di Amministrazione, ha, inoltre, (iii) ridefinito i criteri quantitativi e qualitativi per valutare la significatività delle fattispecie sintomatiche di assenza dell'indipendenza previste dalle lettere c) e d) della raccomandazione 7 del Codice CG; (iv) verificato che la propria composizione assicuri anche l'equilibrio tra i generi nella misura prevista dall'art. 147-ter, comma 1-ter del TUF, constatando come il genere meno rappresentato abbia ottenuto la quota di due quinti degli Amministratori eletti con arrotondamento per eccesso all'unità superiore nel rispetto del criterio prescritto dall'art. 144-*undecies.1* del Regolamento Emittenti; (v) attestato che la propria composizione soddisfa il requisito prescritto dall'art. 2.2.38, comma 3 del Regolamento di Borsa, riconoscendo la sussistenza di tali requisiti almeno in capo al Presidente del Consiglio di Amministrazione, al Vice Presidente e all' Amministratore Delegato.

Sempre in data 16 maggio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Giovanni Naccarato quale Amministratore Delegato della Società, attribuito al Presidente Mirko Bertaccini, oltre alla rappresentanza legale della Società, la carica di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nominandolo altresì Datore di lavoro e ha nominato quale Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione il Consigliere Giuseppe Colombo. Il Consiglio ha altresì deliberato di istituire al proprio interno il Comitato Indipendenti con funzioni propositive e



A handwritten signature in dark ink is located at the bottom right of the page, below the circular stamp.

consultive in materia di controlli, rischi, nomine, remunerazioni, operatività con parti correlate, investimenti e disinvestimenti, composto da soli Amministratori non esecutivi ed indipendenti nelle persone di Luca Matrigiani (Presidente), Camilla Giugni ed Eleonora Linda Lecchi.

Alla data di approvazione della presente Relazione non risultano cambiamenti nella composizione del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Indipendenti.

Criteri e politiche di diversità nella composizione del Consiglio e nell'organizzazione aziendale

Si precisa preliminarmente che, alla data di approvazione della presente Relazione, la Società non supera almeno due dei parametri indicati dall'art. 123-*bis*, comma 5-*bis* del TUF, e conseguentemente non è soggetta all'obbligo previsto dall'art. 123-*bis*, comma 2, lett. d-*bis* del TUF.

Il Consiglio di Amministrazione risulta composto per quasi la metà (ovvero 3 componenti su 7) da componenti appartenenti al genere meno rappresentato, nel rispetto della normativa applicabile.

Nel rispetto delle raccomandazioni del Codice CG, il Consiglio di Amministrazione – nella propria Relazione illustrativa ai sensi dell'art. 125-*ter* del TUF relativa al rinnovo dell'organo amministrativo ha tra l'altro formulato i propri orientamenti in merito alla composizione del Consiglio di Amministrazione pubblicandoli in favore degli Azionisti che intendevano presentare una lista².

Il Consiglio di Amministrazione ritiene particolarmente opportuna la presenza, fra i suoi componenti, di personalità dotate delle caratteristiche riportate nelle menzionate raccomandazioni, nella convinzione che il carattere eterogeneo e altamente qualificato delle professionalità chiamate a contribuire ai lavori dell'organo amministrativo, nonché la bilanciata combinazione di generi e

² Il Consiglio di Amministrazione uscente ha raccomandato: (i) di inserire all'interno della lista candidati dotati di adeguate esperienze e competenze nel settore immobiliare e nelle materie economiche, amministrativo-contabili, legali, finanziarie, di gestione dei rischi e di politiche retributive; più in particolare:

- a) i profili manageriali dovrebbero aver maturato competenze in posizioni di responsabilità nel settore immobiliare o in settori di attività strettamente attinenti a quelli della Società, nonché una esperienza complessiva di almeno un triennio nella gestione strategica di investimenti della dimensione e del tipo di quelli che formano oggetto dell'investimento della Società, in linea con quanto richiesto dal vigente art. 2.2.38, comma 12 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.; dovrebbero altresì possedere un elevato orientamento alle strategie e ai risultati nel rispetto dei principi di corretta gestione societaria e imprenditoriale;
- b) i profili professionali dovrebbero avere maturato competenze ed esperienze in posizioni di responsabilità nell'ambito di accreditati studi professionali, società di consulenza o altre organizzazioni e avere svolto la loro attività professionale nelle materie economiche, contabili, giuridiche (con particolare riferimento ai settori del diritto commerciale, societario e dei mercati finanziari), finanziarie, nonché in materia di gestione dei rischi e di politiche retributive, con particolare attinenza all'attività delle imprese;
- c) i profili accademici e/o istituzionali dovrebbero possedere competenze ed esperienze che possano risultare utili per il consolidamento del *business* della Società;

(ii) di inserire all'interno della lista un numero adeguato di candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa, anche regolamentare, vigente e dal Codice CG, al fine di assicurare che il Consiglio possa risultare composto in maggioranza da Amministratori indipendenti ai sensi degli artt. 147-*ter*, comma 4 e 148, comma 3 del TUF, dell'art. 16 del Regolamento Mercati Consob e dell'art. 2 del Codice CG, in osservanza di quanto previsto dall'art. 16 del Regolamento Mercati Consob;

(iii) di inserire, in ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre, candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo tale che la composizione del Consiglio di Amministrazione assicuri l'equilibrio tra i generi nella misura prevista dal vigente art. 147-*ter*, comma 1-*ter* del TUF (il genere meno rappresentato dovrà ottenere una quota pari almeno a due quinti degli Amministratori eletti, con arrotondamento per eccesso all'unità superiore);

(iv) di inserire all'interno della lista candidati appartenenti a diverse fasce di età, in modo da consentire la presenza in Consiglio di una bilanciata pluralità di prospettive e di esperienze manageriali e professionali.

fasce di età consentano di analizzare i diversi argomenti in discussione secondo prospettive differenti, contribuendo così ad alimentare una matura e completa dialettica consiliare, presupposto necessario affinché le decisioni collegiali siano adottate in modo meditato e consapevole.

Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

In relazione a quanto previsto dall'art. 2.2.38, comma 5, lett. c) del Regolamento di Borsa, si precisa che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, con Delibera Quadro del 16 maggio 2023, di confermare i limiti già deliberati in data 26 aprile 2021 in merito al numero massimo di incarichi di amministratore o sindaco che possano essere considerati compatibili con un efficace svolgimento della carica di Amministratore della Società (Racc. 15 Codice CG):

- (i) non possono assumere la carica di Amministratore della Società coloro i quali ricoprono incarichi di amministratore o sindaco in 6 (sei) emittenti;
- (ii) ciascun Amministratore della Società, ove sia al contempo amministratore o sindaco in almeno un altro emittente, può assumere incarichi di amministratore o sindaco in altre società nel limite massimo pari a 10 (dieci) punti risultante dall'applicazione del modello di calcolo contenuto nell'Allegato 5-bis, Schema 1 al Regolamento Emittenti Consob;
- (iii) resta inteso che gli Amministratori che dovessero superare i limiti sopra previsti, entro 40 (quaranta) giorni dall'avvenuto superamento del limite, dovranno rassegnare le dimissioni da uno o più degli incarichi precedentemente ricoperti.

Anche in ottemperanza alla Raccomandazione 15 del Codice CG, le cariche di amministratore o sindaco ricoperte attualmente da alcuni Consiglieri in società terze quotate in mercati regolamentati anche esteri, e in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni, alla data di approvazione della Relazione, sono schematicamente riportate nella Tabella 2 della presente Relazione.

4.4 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

In adesione al Principio IX del Codice CG, il Consiglio di Amministrazione ha definito le regole e le procedure per il proprio funzionamento, anche mediante l'adozione di un proprio regolamento (come *infra* meglio precisato) contenente, *inter alia*, l'indicazione dei termini per l'invio dell'informativa pre-consiliare. Al riguardo, è ivi previsto che di regola l'informativa pre-consiliare è fornita nella medesima data di convocazione della riunione, ove possibile, e comunque nel rispetto del termine – ritenuto congruo – di almeno 2 (due) giorni prima della riunione, mediante



A handwritten signature is located at the bottom right of the page.

caricamento sull'apposita piattaforma elettronica accessibile a tutti i membri del Consiglio e del Collegio Sindacale.

Tale decisione è stata confermata dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 12 marzo 2024, all'esito del periodico processo di *self assessment*, dal quale è emerso un complessivo giudizio positivo da parte dei Consiglieri sulla completezza, chiarezza, fruibilità e tempestività dell'informativa pre-consiliare, che consente a ciascun Consigliere di prepararsi adeguatamente alle riunioni consiliari e di intervenire e agire in modo informato.

Come anticipato, il Consiglio di Amministrazione della Società con Delibera Quadro del 16 maggio 2023, in aderenza alla Raccomandazione 11 del Codice CG, ha approvato il "*Regolamento del Consiglio di Amministrazione di Next Re SIQ S.p.A.*" ("**Regolamento del CdA**") che disciplina la composizione, i compiti, le regole e le modalità di funzionamento del medesimo Consiglio di Amministrazione³.

Nel corso dell'Esercizio il Consiglio di Amministrazione si è riunito 12 volte e per l'esercizio in corso sono programmate almeno 12 riunioni (di cui 4 hanno già avuto luogo, inclusa quella di approvazione della presente Relazione). Di regola, le riunioni del Consiglio di Amministrazione hanno una durata media di 1 (una) ora.

Le riunioni hanno registrato la regolare ed assidua partecipazione dei Consiglieri, come illustrato nella Tabella 2 in appendice cui si fa espresso rinvio.

³ *Modalità di verbalizzazione delle riunioni* (art. 12 del Regolamento del CdA): conformemente all'art. 18 dello Statuto sociale, di ogni riunione del Consiglio viene redatto apposito verbale a cura del Segretario e successivamente trasmesso a tutti i Consiglieri e Sindaci effettivi per le eventuali osservazioni. Il testo definitivo del verbale viene quindi redatto dal Segretario, sottoposto alla approvazione del Presidente della riunione e del Consiglio di Amministrazione in una successiva riunione consiliare utile e, in seguito, trascritto sull'apposito libro sociale.

- *Informativa pre-consiliare* (art. 10 del Regolamento del CdA): fornita nella medesima data di convocazione della riunione, ove possibile, e comunque nel rispetto del termine – ritenuto congruo – di almeno 2 (due) giorni prima della riunione viene messa a disposizione - mediante caricamento sull'apposita piattaforma elettronica - dei Consiglieri e dei Sindaci effettivi la documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno con la quale vengono fornite le informazioni necessarie a consentire ai medesimi di esprimersi con consapevolezza ed in maniera informata sulle materie oggetto di dibattito e deliberazione. Sono fatti salvi i casi di urgenza, nei quali la documentazione è resa disponibile con la migliore tempestività.

- *Tutela della riservatezza dei dati e delle informazioni fornite* (art. 13 del Regolamento del CdA): il Regolamento del CdA contiene delle previsioni in forza delle quali i componenti del Consiglio e del Collegio Sindacale sono tenuti alla riservatezza in ordine alle notizie, informazioni, documenti e dati acquisiti nell'esercizio delle proprie funzioni anche dopo la scadenza del mandato, fatti salvi gli obblighi imposti dalla legge, dalle autorità giudiziarie e/o di vigilanza. Il loro idoneo trattamento e il mantenimento della relativa riservatezza rientrano nella responsabilità individuale di ciascun Amministratore e Sindaco, i quali sono tenuti ad adottare ogni cautela opportuna ad assicurarne la confidenzialità e il rispetto delle discipline applicabili; detta responsabilità si estende all'organizzazione di cui si avvalgono. I soggetti invitati a partecipare alle riunioni consiliari sono tenuti al rispetto dei medesimi obblighi di riservatezza. Nell'ambito della tutela della riservatezza inoltre: (i) i componenti del Consiglio e del Collegio Sindacale si astengono dal ricercare e utilizzare informazioni riservate per scopi non conformi al proprio incarico; (ii) i rapporti e le relazioni della Società verso l'esterno sono riservati all'Amministratore Delegato; (iii) i verbali trascritti sull'apposito libro sociale e i documenti acquisiti agli atti nel corso delle riunioni del Consiglio sono considerati documenti riservati e possono essere consultati, con espressa richiesta al Presidente e al Segretario, da ciascun Consigliere e da ciascun componente del Collegio Sindacale, nonché da altri soggetti aventi diritto in conformità alle disposizioni normative pro tempore vigenti e alle procedure aziendali applicabili.

- *Riunioni e deliberazioni del Consiglio* (art. 11 del Regolamento del CdA): nel rispetto dell'art. 18 dello Statuto sociale, il Regolamento del CdA ammette la possibilità per gli Amministratori ed i Sindaci effettivi di partecipare alle riunioni per videoconferenza, teleconferenza, od altre analoghe tecnologie, a condizione che siano identificati e possano intervenire nella trattazione degli argomenti affrontati e ricevere, trasmettere o visionare documenti. La riunione del Consiglio si considera tenuta nel luogo in cui si trova il Segretario. È responsabilità dei partecipanti da remoto il corretto funzionamento degli apparati, così come la gestione dei profili di riservatezza della comunicazione.

Nel corso dell'Esercizio hanno partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazione agli argomenti di volta in volta trattati, soggetti esterni quali il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, nonché esperti e consulenti della Società.

4.5 RUOLO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

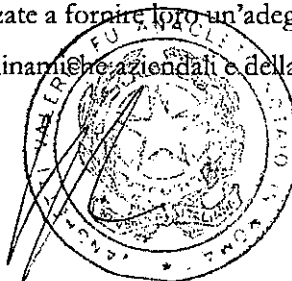
L'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 aveva nominato quale Presidente del Consiglio di Amministrazione Giancarlo Cremonesi, in carica fino alla data del 16 maggio 2023.

Successivamente, l'Assemblea dei Soci del 13 maggio 2023 ha nominato quale nuovo Presidente del Consiglio di Amministrazione, Mirko Bertaccini.

In relazione al Principio X del Codice CG, il Presidente riveste un ruolo di raccordo tra gli Amministratori esecutivi e gli Amministratori non esecutivi e cura l'efficace funzionamento dei lavori consiliari, garantendo la più opportuna gestione della tempistica delle adunanze, favorendo l'ottimizzazione del dibattito e graduando l'estensione della discussione in ragione della rilevanza dei punti all'ordine del giorno. Ove ritenuto necessario, promuove altresì eventuali scambi pre-consiliari tra Amministratori e Presidenza, per una informale disamina preliminare delle principali tematiche da affrontare in sede consiliare.

In ottemperanza alle prescrizioni del Codice CG nonché del Regolamento del CdA il Presidente del Consiglio, nel corso dell'Esercizio, ha curato:

- (i) l'informativa pre-consiliare, nonché l'idoneità delle informazioni complementari fornite durante le riunioni consiliari, a consentire agli amministratori di agire in modo informato nello svolgimento del loro ruolo mettendo a disposizione degli amministratori nonché dei sindaci effettivi la documentazione a supporto del Consiglio secondo le tempistiche previste dallo Statuto sociale e dal Regolamento del CdA;
- (ii) il coordinamento dell'attività dei comitati consiliari (con funzioni istruttorie, propositive e consultive) con l'attività del Consiglio, invitando i membri dei comitati alle riunioni consiliari e facendoli intervenire ove necessario;
- (iii) d'intesa con il *chief executive officer*, l'intervento alle riunioni consiliari - anche su richiesta di singoli amministratori - dei dirigenti dell'Emittente, responsabili delle funzioni aziendali competenti secondo la materia, per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno.
- (iv) la partecipazione dei componenti degli organi di amministrazione e controllo, successivamente alla nomina e durante il mandato, a iniziative finalizzate a fornire loro un'adeguata conoscenza dei settori di attività in cui opera l'Emittente, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione



anche nell'ottica del successo sostenibile dell'Emittente stesso, nonché dei principi di corretta gestione dei rischi e del quadro normativo e autoregolamentare di riferimento;

- (v) l'adeguatezza e la trasparenza del processo di autovalutazione del Consiglio, con il supporto del comitato nomine, affidandone la cura al Segretario che ha curato il predetto processo.

Segretario del Consiglio

Il Consiglio di Amministrazione della Società dapprima in data 26 aprile 2021 e, a seguito del rinnovo del Consiglio di Amministrazione, con delibera quadro del 16 maggio 2023, ha nominato, per tutta la durata del mandato del nuovo Consiglio di Amministrazione, quale Segretario del Consiglio di Amministrazione Genoveffa Michela Cesate, Dirigente della Società e Responsabile dell'area Affari Legali e Societari, riconoscendola in possesso dei requisiti di professionalità individuati nel Regolamento del Consiglio di Amministrazione.

La nomina del proprio Segretario è riservata, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale, al Consiglio per l'organizzazione dei propri lavori. Il Segretario è scelto fra soggetti – siano essi Amministratori, dipendenti della Società o terzi – che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un biennio (i) in ambito societario con particolare riguardo alle tematiche concernenti le società quotate su un mercato regolamentato o (ii) nell'esercizio di attività di amministrazione o di controllo ovvero nello svolgimento di compiti direttivi presso società quotate su un mercato regolamentato.

Ai sensi dell'art. 7 del Regolamento del CdA il Segretario supporta l'attività del Presidente e fornisce con imparzialità di giudizio assistenza e consulenza al Consiglio su ogni aspetto rilevante per il corretto funzionamento del sistema di governo societario. Il Segretario redige inoltre il verbale di ogni adunanza del Consiglio e lo sottoscrive unitamente al Presidente; sovrintende inoltre alla conservazione dei verbali e dei libri sociali. In caso di suo impedimento od assenza, le mansioni del Segretario sono affidate ad altra persona nominata di volta in volta dal Consiglio su proposta del Presidente.

4.6 CONSIGLIERI ESECUTIVI

Amministratori Delegati

Il Consiglio di Amministrazione della Società con Delibera Quadro del 26 aprile 2021 aveva attribuito al Consigliere Stefano Cervone la carica di Consigliere Delegato, conferendogli, con firma libera e con facoltà di sub-delega, oltre alla rappresentanza legale della Società ai sensi dell'art. 20 dello Statuto sociale, specifici poteri che lo stesso ha esercitato fino alla data del 16 maggio 2023.

Successivamente, a seguito del rinnovo del Consiglio di Amministrazione da parte dell'Assemblea dei Soci del 16 maggio 2023, il neocostituito Consiglio di Amministrazione con Delibera Quadro del 16 maggio 2023 ha attribuito al Consigliere **Giovanni Naccarato** la carica di Consigliere Delegato, conferendogli, con firma libera e con facoltà di sub-delega, i poteri *infra* elencati, oltre alla rappresentanza legale della Società ai sensi dell'art. 20 dello Statuto sociale.

Il Consigliere Delegato riveste la funzione di capo azienda ed è il principale responsabile della gestione dell'impresa (*chief executive officer*).

In tale veste è affidata al Consigliere Delegato, tra l'altro, la guida del *business* immobiliare e l'individuazione delle strategie più idonee per il consolidamento e lo sviluppo della Società, le responsabilità organizzative e gestionali di: (i) gestione e sviluppo del *business* immobiliare; (ii) supervisione delle attività operative, anche attraverso il coordinamento dei Responsabili di Funzione preposti alle diverse aree; (iii) analisi delle operazioni da sottoporre al Consiglio di Amministrazione.

È altresì affidata al Consigliere Delegato la responsabilità di indirizzo e supervisione in materia di: (i) amministrazione e controllo; (ii) acquisizione di risorse finanziarie a supporto dell'attività e dello sviluppo del *business*; (iii) gestione e controllo della posizione finanziaria della Società; (iv) impiego delle risorse finanziarie della Società.

Al Consigliere Delegato è altresì attribuita la delega in materia di: (i) comunicazione e informativa al mercato e ai *media*; (ii) rapporti con i Soci; (iii) rapporti con le istituzioni e con gli istituti di credito.

Il Consigliere Delegato ha i seguenti poteri, esercitabili a firma singola e con facoltà di sub-delega:

I – Poteri generali

- rappresenta la Società in Italia e all'estero, nei confronti di Stati, Ministeri, Regioni, Province, Comuni, pubbliche Autorità, amministrazioni, istituzioni ed enti italiani, stranieri, internazionali e soprannazionali, nonché nei confronti di associazioni, consorzi, società, fondazioni e persone fisiche, nell'ambito e per l'esercizio dei poteri conferiti;
- rappresenta la Società nei confronti delle amministrazioni finanziarie, firma e presenta ricorsi e memorie avanti a qualsiasi autorità tributaria ed amministrativa, ivi compresi gli organi del contenzioso tributario, addiviene a concordati e transazioni, comparando innanzi agli uffici delle Entrate, uffici IVA, uffici distrettuali delle imposte dirette, intendenza di finanza ed ogni altro ufficio od ente fiscale o comunque impositore; sottoscrive accordi con le Autorità fiscali ed adesioni ad accertamenti; paga le tasse e le imposte a carico della Società;
- cura i rapporti con i *media* e con gli investitori, ivi incluse le attività di promozione dell'immagine sociale della Società;



- sovrintende all'andamento tecnico ed amministrativo della Società curandone ogni aspetto legale, fiscale, tributario e finanziario nel rispetto delle normative vigenti;
- firma dichiarazioni, certificazioni e denunce previste dalle norme fiscali e tributarie e svolge qualsiasi pratica fiscale;
- sottoscrive le comunicazioni alle Camere di Commercio, Registro Imprese, Borsa, Consob, Ministeri ed altri Enti ed Uffici pubblici e privati, riguardanti adempimenti posti a carico della Società da leggi e/o regolamenti;
- firma la corrispondenza sociale;
- compie presso le pubbliche Amministrazioni, Enti ed Uffici pubblici e ogni organo preposto tutti gli atti e le operazioni occorrenti per ottenere concessioni, licenze ed atti autorizzativi in genere; stipula e sottoscrive disciplinari, convenzioni, accordi di programma, atti di sottomissione o qualsiasi altro atto preparatorio dei precedenti; provvede a tutti gli adempimenti relativi;
- sovrintende alla gestione delle società, consorzi, raggruppamenti o altre forme associative nei quali la Società abbia partecipazioni o interessenze, rappresentando la Società nelle relative assemblee, consigli e/o riunioni informali ovvero conferendo a terzi, anche estranei alla Società, i relativi poteri e curando l'indirizzo, il controllo e il coordinamento delle loro attività, con obbligo di informativa al primo utile Consiglio di Amministrazione;
- apre e chiude conti correnti bancari e postali; rilascia benestare agli estratti conto;
- incassa somme, esige crediti e ritira valori da chiunque e per qualsiasi causale dovuti alla Società;
- emette, gira, negozia, esige assegni, *cheques*, vaglia postali, telegrafici e bancari, e qualunque altro titolo o effetto di commercio emesso dalla – o a favore della – Società per qualsivoglia causale, ivi comprese le cambiali (tratte e pagherò), firmando i relativi documenti e girate e rilasciando le necessarie quietanze;
- riceve e costituisce, restituisce e ritira depositi di somme, titoli, sia nominativi sia al portatore, e valori a cauzione, a garanzia, a custodia o in amministrazione, rilasciando e ricevendo liberazioni e quietanze;
- effettua operazioni di girofondi sui conti intestati alla Società senza limiti di importo;
- fa elevare protesti ed intima precetti, procede ad atti conservativi ed esecutivi, presenta istanze di fallimento nei confronti di debitori insolventi, interviene per conto della Società nell'ambito di procedure concorsuali, per insinuare crediti, esprimere voto, approvare, respingere ed esigere riparti, anche parziali, e in generale intervenire nell'ambito delle stesse;
- promuove e sostiene, allo scopo nominando e revocando avvocati, procuratori, difensori e anche tecnici, azioni in giudizio in nome della Società sia essa attrice o convenuta, in qualunque sede giudiziale, civile, penale, amministrativa o arbitrale e in qualunque grado di giudizio e quindi anche

avanti la Corte di Cassazione, il Consiglio di Stato, la Corte dei Conti, il Tribunale Superiore delle Acque; gli organi del contenzioso tributario e ogni altra magistratura anche speciale, nonché nei giudizi di revocazione e di opposizione di terzo; rappresenta legalmente la Società anche in sede stragiudiziale; transige controversie e rinuncia agli atti e/o ai giudizi; nomina arbitri e amichevoli compositori; provvede a tutto quanto necessario per l'esperimento delle azioni contenziose e delle relative fasi prodromiche (tra cui procedimenti di mediazione e di negoziazione assistita);

- elegge domicilio per la Società;
- accetta, modifica vincoli, obblighi, asservimenti in dipendenza di piani regolatori e di regolamenti edilizi, nonché ne sottoscrive le relative convezioni urbanistiche;
- costituisce società e acquista e cede partecipazioni sociali, aziende, rami d'azienda e mobili di qualunque genere e natura;
- stipula, rinnova, rescinde e risolve i contratti di appalto e subappalto, di associazione temporanea di imprese, di mediazione o di commissione, informandone alla prima occasione utile il Consiglio di Amministrazione;
- nomina e revoca insittori e procuratori, conferendo loro poteri nell'ambito di quelli propri;
- predispose il *budget* annuale e i piani della Società e del Gruppo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione.

II – Poteri in materia immobiliare

II.1 - Per un importo unitario massimo, per singola operazione o contratto, di Euro 10.000.000,00

- relativamente agli immobili di proprietà sociale, stipula contratti ed effettua ordini per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, per trattare, stipulare, rescindere, prorogare contratti, atti, convenzioni, accordi di programma con società e con privati, con qualsiasi pubblica amministrazione e autorità, con enti pubblici, pubbliche commissioni ed associazioni, incluse le richieste di cambi di destinazione d'uso;
- costituisce, acquisisce, modifica, estingue e trasferisce servitù, precariati, usufrutti, diritti immobiliari in genere;
- acquista, vende e permuta beni immobili o porzioni di beni immobili ed altri diritti relativi a beni immobili, nonché sottoscrive, modifica e risolve contratti di locazione finanziaria di beni immobili o porzioni degli stessi ovvero altri diritti relativi a beni immobili e conferisce altresì immobili e *asset* immobiliari in altre società costituite o costituende e/o in *joint venture*;
- stipula, rinnova, modifica, rescinde e risolve contratti di locazione immobiliare, di durata anche ultranovennale, e di sublocazione, nonché contratti di affitto e contratti di compravendita d'azienda e di ramo d'azienda.

III- Poteri in materia urbanistica-edilizia



Handwritten signature or initials, possibly "J.B.", written in black ink.

- sottoscrive ogni e qualunque documento, atto, comunicazione, richiesta o istanza, necessaria o opportuna e comunque richiesta da pubbliche amministrazioni (esemplificativamente circoscrizioni, comuni, province, regioni, sovrintendenze, autorità di pubblica sicurezza ed altri) o enti (esemplificativamente ASL, e sanitarie in genere, VVFF, società di gestione ed erogazione quali Acea, Enel, Italgas ed altri), propedeutici all'ottenimento di concessioni, autorizzazioni, licenze, permessi, nulla osta ed atti autorizzativi in genere relativi e connessi agli immobili della Società;
- sottoscrive ogni e qualunque documento, atto, comunicazione, richiesta o istanza di natura tecnica, necessaria o opportuna e comunque richiesta da soggetti privati (ditte individuali, società di persone e di capitali ed altri) con cui siano in corso rapporti di natura contrattuale relativi alla ristrutturazione, ammodernamento, ampliamento degli immobili di titolarità della Società. A titolo esemplificativo e non esaustivo, potrà sottoscrivere in nome e per conto della Società, Denunce Inizio Attività, richieste di permessi di costruire, domande e/o volture CPI, richieste di utenze sottoscrivendo, in relazione a tali utenze anche i relativi contratti e/o disdette, accatastamenti e, comunque, pratiche catastali in genere, comunicazioni di cessione fabbricati.

IV - Poteri in materia di fornitori di beni e servizi

IV.1 - Per un importo unitario massimo di Euro 1.000.000,00 per singolo contratto e/o per singole annualità nel caso di contratti di durata pluriennale

- stipula, rinnova, modifica, rescinde e risolve qualsiasi contratto strumentale allo svolgimento dell'attività e, pertanto, contratti di assicurazione, di pubblicità, e concessione di servizi in genere; collaborazione, affitto, comodato, deposito, prestito d'uso, lavorazione, utenze, appalto, fornitura di beni ed esecuzione di opere e prestazioni;
- conferisce, modifica e revoca mandati, anche di agenzia, senza limitazioni di tempo;
- acquista, vende, permuta e sottoscrive contratti di locazione finanziaria relativi a beni mobili, anche registrati, diritti di proprietà industriale coperti e non da brevetto, ivi compresi, a titolo meramente esemplificativo, *know-how*, procedimenti, progetti di ingegneria in genere, determinando i prezzi e le altre condizioni tutte dei relativi contratti, firmando i relativi ordini, contratti e documenti;
- stipula, modifica, risolve, cede e subentra in contratti di compravendita e di permuta di beni mobili di cui al punto precedente, ivi compresi automezzi ed altri mezzi di trasporto.

IV.2 - Per un importo unitario massimo di Euro 300.000,00, per singolo contratto e/o per singole annualità di corrispettivo nel caso di contratti di durata pluriennale

- stipula, rinnova, rescinde e risolve contratti di consulenza (legale, fiscale, tributaria e tecnica) con gli *advisor* esterni (inclusi periti ed esperti indipendenti), informandone alla prima occasione utile il Consiglio di Amministrazione.

V - Poteri in materia finanziaria

V.1 - Per un importo unitario massimo, per singola operazione o contratto, di Euro 10.000.000,00

- assume, stipula, rinegozia ed estingue anticipatamente mutui e finanziamenti passivi, nonché linee di credito a breve asservite alla necessità del circolante, e provvede a tutto quanto necessario per il buon fine dell'operazione; richiede ed accetta scoperti bancari;
- effettua pagamenti, anche in valuta, ottenendo quietanza ed in generale compie qualsiasi atto dispositivo di somme, valori, crediti, effetti di commercio, divise;
- rilascia garanzie reali e personali nell'interesse della Società o società controllate o collegate, con riferimento alle operazioni sopra descritte, e/o rinuncia a dette garanzie rilasciate da terzi, e provvede a tutto quanto necessario per il buon fine dell'operazione;
- consente iscrizioni, surroghe, postergazioni, cancellazioni, annotamenti di ipoteche, privilegi, rinuncia ad ipoteche legali, transige e compromette in arbitrati anche amichevoli compositori nei casi non vietati dalla legge, autorizza e compie qualsiasi operazione presso gli Uffici del Debito Pubblico, della Cassa Depositi e Prestiti e presso ogni altro ufficio pubblico o privato.

V.2 - Per un importo massimo di Euro 10.000.000,00

- concede finanziamenti infragruppo a favore delle società partecipate.

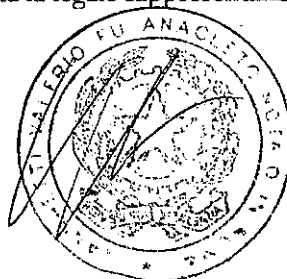
V.3 - Per un importo unitario massimo, per singolo prodotto o investimento, di Euro 2.500.000,00

- negozia, acquista, sottoscrive, cede (anche in garanzia), modifica, risolve, investe e disinveste in prodotti finanziari o di investimento, strumenti finanziari (anche derivati), titoli, quote (anche di fondi e OICR), depositi, beni da investimento, anche mediante gestioni mobiliari, nonché qualsiasi contratto e/o documentazione relativa a strumenti finanziari derivati (inclusi quelli per la gestione e/o la copertura dei rischi finanziari connessi ad oscillazione dei tassi di cambio e di interesse non negoziati in mercati regolamentati), nonché ogni documento e/o atto propedeutico, collegato e/o conseguente per il perfezionamento del contratto derivato.

Il Consigliere Delegato, in caso di urgenza e nei limiti delle previsioni di legge e dello Statuto sociale esercita i poteri, riferendone nella prima riunione utile al Consiglio di Amministrazione, su operazioni e/o contratti di importo unitario eccedente i poteri delegati.

Il Consigliere Delegato riferisce al Consiglio di Amministrazione con periodicità almeno trimestrale.

Come in precedenza rappresentato, l'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021 aveva nominato quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e Datore di Lavoro Giancarlo Cremonesi, al quale ai sensi dell'art. 20 dello Statuto sociale era attribuita la legale rappresentanza della Società, in carica fino alla data del 16 maggio 2023.



Successivamente, l'Assemblea degli Azionisti del 16 maggio 2023 ha nominato quale nuovo Presidente del Consiglio di Amministrazione **Mirko Bertaccini**, al quale, ai sensi dell'art. 20 dello Statuto sociale, è attribuita la legale rappresentanza della Società.

Il Presidente, in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione del 16 maggio 2023, ha i seguenti poteri, esercitabili a firma singola e con facoltà di sub-delega:

I - Poteri in materia di personale dipendente

Il Presidente è il capo del personale. In tale veste egli ha, tra l'altro, facoltà di intrattenere rapporti, nel rispetto della posizione gerarchica dei responsabili delle varie aree, direttamente con le direzioni ed uffici della Società. Ha altresì il potere:

- previo parere favorevole del Consigliere Delegato, di indicare candidati all'assunzione con qualifica di dirigente da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione;
- previo parere favorevole del Consigliere Delegato, di assumere personale non dirigente e fissarne la remunerazione;
- previo parere favorevole del Consigliere Delegato, di trasferire, sospendere e licenziare personale dirigente e non dirigente;
- previo parere favorevole del Consigliere Delegato, di fissare e modificare mansioni, qualifiche, categorie e gradi, nonché di determinare le attribuzioni del personale dirigente e non dirigente.

Il Presidente amministra il personale anche sotto l'aspetto disciplinare, con espressa facoltà di rappresentare, con facoltà anche di delega a terzi, la Società avanti gli ispettorati del lavoro, le organizzazioni sindacali, gli enti previdenziali, mutualistici, assistenziali, assicurativi, infortunistici e altri; di compiere tutto quanto richiesto dalle disposizioni e normative in materia sindacale, assicurativa, previdenziale, mutualistica ed infortunistica; di transigere e conciliare le controversie relative ai rapporti di lavoro.

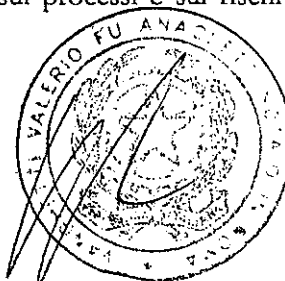
II - Poteri in materia di privacy

- Il Presidente dispone di tutti i poteri necessari per assicurare la corretta gestione dei dati personali oggetto di trattamento da parte della Società, ivi incluso ogni potere decisionale in ordine alla definizione delle finalità e delle modalità del trattamento, alla definizione e ripartizione delle responsabilità all'interno dell'organigramma aziendale, alla pianificazione ed al coordinamento degli interventi relativi agli strumenti utilizzati, ivi compresa la gestione del profilo della sicurezza, al fine di garantire che la Società osservi in maniera corretta gli obblighi stabiliti ad oggi dal Regolamento UE 2016/679, dal D. lgs 196/2003 e loro successive modifiche e comunque dalla normativa – legislativa e regolamentare – tempo per tempo applicabile, in materia di “trattamento dei dati personali”, curando altresì le relative comunicazioni alle Autorità.

In forza della delibera del 16 maggio 2023, è stato individuato nel Presidente Mirko Bertaccini il nuovo "Datore di Lavoro", ovvero il soggetto in possesso di tutti i poteri e conseguenti responsabilità in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, di cui al D. Lgs. n. 81/2008, e di ogni altra norma che comunque riguardi la sicurezza e salute dei lavoratori, il quale, considerata la propria esperienza professionale, dichiara di possedere i requisiti idonei richiesti dalla specifica natura delle funzioni delegate.

A tal fine, al Presidente Mirko Bertaccini, sono stati attribuiti i più ampi poteri di spesa per l'attuazione delle attività in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, nonché i correlati poteri che si indicano nel seguito a titolo esemplificativo e non esaustivo:

1. effettuare la valutazione di tutti i rischi ed individuare le misure per la sicurezza e salubrità degli ambienti di lavoro ai sensi degli artt. 28 ss. del D. Lgs. n. 81/2008 in collaborazione con il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e il medico competente, previa consultazione del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza, nonché la rielaborazione della stessa quando previsto;
2. redigere, modificare, integrare e aggiornare il documento di valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute durante il lavoro di cui agli artt. 17 comma 1 lett. a) e 28 del D. Lgs. n. 81/2008;
3. designare il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e sovrintendere in assoluta autonomia, anche di spesa, all'organizzazione e gestione del relativo servizio, anche con riferimento a quanto previsto dall'art. 31 comma 8 del D. Lgs. n. 81/2008, provvedendo al necessario aggiornamento tecnico e formativo del responsabile;
4. designare e istruire gli addetti allo stesso in azienda, tenuto conto delle capacità e delle condizioni degli stessi in rapporto alla salute e alla sicurezza; designare i dirigenti per la sicurezza verificando che gli stessi provvedano alla individuazione, formazione ed aggiornamento dei preposti per la sicurezza e dei lavoratori agli stessi affidati;
5. adozione delle misure per il controllo delle situazioni di rischio in caso di emergenza ed esposizione delle necessarie istruzioni affinché i lavoratori, in caso di pericolo grave, immediato ed inevitabile, abbandonino il posto di lavoro o la zona pericolosa;
6. designare preventivamente i lavoratori incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta antincendio, di evacuazione dei luoghi di lavoro in caso di pericolo grave e immediato, di salvataggio, di primo soccorso e, comunque, di gestione dell'emergenza;
7. nominare il medico competente, informandolo sui processi e sui rischi connessi all'attività aziendale;



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname.

8. garantire l'osservanza delle misure generali di tutela previste dal D. Lgs. n. 81/2008, compiendo quanto necessario e adottando tutte le iniziative indispensabili ed opportune per il perseguimento della tutela della sicurezza, dell'igiene e della salute dei lavoratori nell'ambito dei luoghi di lavoro;
9. realizzare ed aggiornare le misure preventive e protettive, siano esse collettive o individuali ed effettuare verifiche ricorrenti e capillari circa l'efficienza dei servizi sanitari, degli impianti e delle attrezzature, nonché fornire ai lavoratori i necessari e idonei dispositivi di protezione individuale, sentito il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione;
10. acquistare apparecchiature, attrezzature, dispositivi e materiali necessari per garantire il corretto espletamento del mandato, vigilare sulla conformità alla normativa vigente dei luoghi di lavoro, degli ambienti, delle attrezzature e degli impianti, organizzare e disporre la necessaria manutenzione, anche con riferimento agli impianti e ai dispositivi di sicurezza;
11. attuare la sorveglianza sanitaria dei lavoratori e verificare l'attuazione del protocollo di sorveglianza sanitaria dei lavoratori;
12. predisporre i programmi di informazione, addestramento e formazione dei lavoratori e dei loro rappresentanti e convocare la riunione periodica di cui all'art. 35 D. Lgs. n. 81/2008;
13. avvalersi, se necessario, di risorse esterne all'impresa, in possesso di specifiche conoscenze professionali;
14. vigilare, in caso di accordi di sub lavorazione e fornitura di servizi per l'attività della società, sull'osservanza e il rispetto delle norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro, di tutela dell'igiene e della sicurezza nell'ambiente di lavoro da parte delle imprese appaltatrici, nei limiti della responsabilità prevista dal diritto vigente per il committente, anche con riferimento ai cantieri temporanei o mobili; verificare l'idoneità tecnico professionale delle imprese appaltatrici e fornire informazioni dettagliate sui rischi specifici nell'ambiente in cui sono destinate ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate in relazione alla propria attività, elaborando un unico documento di valutazione dei rischi per eliminare o ridurre al minimo i rischi da interferenze;
15. rappresentare la Società nei rapporti con l'Amministrazione dello Stato con Enti pubblici e privati, compiendo tutti gli atti ed operazioni occorrenti per ottenere concessioni, licenze ed atti autorizzativi in genere;
16. rappresentare la Società dinanzi all'Autorità Giudiziaria e Amministrativa;
17. dare tempestiva e adeguata pubblicità alla presente delega nell'ambito dell'organizzazione aziendale, ai sensi dell'art. 16, comma 2, D. Lgs. 81/2008.

Al fine di assicurare il miglior esercizio dei predetti poteri, il Presidente potrà avvalersi della facoltà

di attivare le varie funzioni aziendali, anche esterne, che, in relazione alle rispettive competenze, saranno tenute ad assicurare ogni necessario supporto.

Il Presidente vigilerà sull'osservanza del rispetto delle norme di legge e in merito alla effettiva attuazione delle deleghe.

Ai sensi dell'art. 6, raccomandazione 32 del Codice CG, al Presidente è stato inoltre attribuito l'incarico di **Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi**, che è stato ritenuto particolarmente adatto allo svolgimento della funzione sopra indicata.

Al riguardo, si precisa che l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi:

a) cura l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dall'Emittente e dalle sue controllate, con particolare attenzione alle società aventi rilevanza strategica e li sottopone all'esame del Consiglio di Amministrazione almeno una volta l'anno, e di regola in occasione della (o precedentemente alla) riunione del Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della relazione finanziaria annuale;

b) dà esecuzione alle Linee di Indirizzo, curando la progettazione, la realizzazione e la gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia, curandone l'adattamento alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare. In particolare:

- identifica i fattori di rischio per l'Emittente o le altre società del Gruppo NEXT RE, con particolare attenzione alle società aventi rilevanza strategica – ferma la responsabilità primaria dei rispettivi amministratori delegati delle singole società – anche alla luce dei mutamenti delle condizioni interne ed esterne in cui operano, nonché degli andamenti gestionali, degli scostamenti dalle previsioni e del panorama legislativo e regolamentare di volta in volta vigente, includendo tutti gli elementi che possono assumere rilievo nell'ottica del successo sostenibile della Società e del Gruppo NEXT RE;

- definisce i compiti delle unità operative dedicate alle funzioni di controllo, assicurando che le varie attività siano dirette con efficacia e imparzialità di giudizio da personale e da consulenti qualificati, in possesso di esperienza e conoscenze specifiche. In tale ambito, vanno individuate e ridotte al minimo le aree di potenziale conflitto di interesse;

- stabilisce canali di comunicazione efficaci al fine di assicurare che il personale e i consulenti siano a conoscenza delle politiche e delle procedure relative ai propri compiti e responsabilità;

- definisce i flussi informativi volti ad assicurare piena conoscenza e governabilità dei fatti aziendali; tra l'altro, assicura che il Consiglio di Amministrazione identifichi le operazioni significative del



Gruppo NEXT RE – perfezionate dall’Emittente o dalle sue controllate – che devono essere sottoposte al previo esame dell’organo amministrativo della Società;

c) almeno una volta l’anno, e di regola in occasione della (o precedentemente alla) riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione della relazione finanziaria annuale – nonché tutte le volte in cui comunque lo ritenga necessario o opportuno, in relazione alle circostanze, come nel caso in cui sorgano nuovi rischi rilevanti o vi siano incrementi rilevanti delle possibilità di rischio – sottopone all’esame e alla valutazione del Consiglio di Amministrazione i rischi aziendali (inclusi quelli che possono assumere rilievo nell’ottica del successo sostenibile della Società e del Gruppo NEXT RE) e l’insieme dei processi di controllo attuati e progettati per la loro prevenzione, la loro riduzione e la loro efficace ed efficiente gestione, al fine di consentire al Consiglio di Amministrazione una informata e consapevole decisione in merito alle strategie e alle politiche di gestione dei principali rischi dell’Emittente e del Gruppo NEXT RE, con particolare attenzione alle società aventi rilevanza strategica;

d) propone al Consiglio di Amministrazione, informandone altresì il Comitato Indipendenti la nomina, la revoca e la remunerazione del Responsabile della funzione di *Internal Audit*, verificando che lo stesso sia dotato delle risorse adeguate all’espletamento delle proprie responsabilità;

e) sottopone al Consiglio di Amministrazione il piano annuale di lavoro predisposto dal Responsabile della funzione di *Internal Audit*, previo parere del Comitato Indipendenti e sentito il Collegio Sindacale;

f) si occupa dell’adattamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;

g) può affidare alla funzione di *Internal Audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell’esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Comitato Indipendenti e al Presidente del Collegio Sindacale, nonché ove del caso, in relazione agli eventi oggetto di esame, anche al Presidente del Consiglio di Amministrazione;

h) riferisce tempestivamente al Comitato Indipendenti e al Collegio Sindacale, in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché il Comitato (o il Consiglio) possa prendere le opportune iniziative.

Per l’effetto, il Presidente e Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi è qualificato come Amministratore esecutivo.

Informativa al Consiglio da parte dei consiglieri/organi delegati

L'art. 17 dello Statuto sociale prevede che gli Amministratori devono riferire tempestivamente con periodicità almeno trimestrale al Collegio Sindacale, e anche al Consiglio di Amministrazione qualora siano stati ad essi delegati alcuni poteri, sulla attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dalla Società; in particolare, devono riferire sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, o che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento. Si precisa inoltre che, in osservanza del Regolamento Parti Correlate Consob e della Procedura adottata dalla Società, gli organi delegati devono fornire una completa informativa almeno trimestrale al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale sull'esecuzione delle operazioni con parti correlate. Si precisa che gli organi delegati nel corso dell'Esercizio hanno regolarmente riferito al Consiglio di Amministrazione circa l'attività svolta nell'esercizio delle deleghe conferite alla prima riunione consiliare utile e, in ogni caso, con periodicità almeno trimestrale.

Altri consiglieri esecutivi

Alla data di approvazione della presente Relazione, la Società non ha attribuito deleghe ad altri Amministratori diversi da quelli menzionati nel paragrafo.

4.7 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI E LEAD INDEPENDENT DIRECTOR

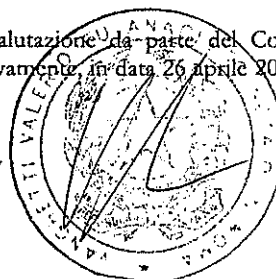
Amministratori indipendenti

Fino alla data del 16 maggio 2023, il Consiglio di Amministrazione era composto da 9 (nove) Amministratori di cui 5 (cinque) amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4 e 148, comma 3 del TUF, dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice CG, nonché dall'art. 16 del Regolamento Mercati Consob⁴.

L'attuale Consiglio di Amministrazione, nominato dall'Assemblea dei Soci del 16 maggio 2023, è composto da 7 (sette) Amministratori di cui 4 (quattro) Amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4 e 148, comma 3 del TUF, dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice CG, nonché dall'art. 16 del Regolamento Mercati Consob.

⁴ Con riferimento alla composizione del Consiglio di Amministrazione in essere fino alla data del 16 maggio 2023, si rammenta che i requisiti sopra esposti erano 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 altresì che a seguito del conferimento di deleghe gestionali in materia finanziaria all'Amministratore Naccarato in data 26 novembre 2021, lo stesso aveva poi perso i requisiti di indipendenza, fermo restando il rispetto dei criteri di composizione e indipendenza del Consiglio di Amministrazione prescritti dall'art. 16 Regolamento Mercati Consob.

La Società aveva reso noto al mercato l'esito di tale valutazione da parte del Consiglio di Amministrazione successivamente alle nomine dei predetti Consiglieri, rispettivamente in data 26 aprile 2021 e 26 novembre 2021 con apposito comunicato.



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname.

Il Consiglio di Amministrazione in ottemperanza alle previsioni del Codice CG – che richiede all'organo di amministrazione di predefinire, almeno all'inizio del proprio mandato, i criteri quantitativi e qualitativi per valutare la significatività delle fattispecie sintomatiche di assenza dell'indipendenza previste dalle lettere c) e d) della raccomandazione n. 7 del Codice valutando, nel caso dell'Amministratore che è anche *partner* di uno studio professionale o di una società di consulenza, la significatività delle relazioni professionali che possono avere un effetto sulla sua posizione e sul suo ruolo all'interno dello studio o della società di consulenza o che comunque attengono a importanti operazioni della società e del gruppo ad essa facente capo, anche indipendentemente dai parametri quantitativi – con Delibera Quadro del 26 aprile 2021 e, da ultimo, con Delibera Quadro del 16 maggio 2023, ha individuato i criteri quantitativi e qualitativi per valutare la significatività delle relazioni che compromettono, o appaiono compromettere, l'indipendenza di un Amministratore di cui alle fattispecie previste dall'art. 2, raccomandazione 7, lettere c) e d) del Codice CG i seguenti:

CRITERI QUANTITATIVI

- i. la remunerazione aggiuntiva annua (maturata dall'Amministratore nei confronti dell'Emittente e/o delle sue controllate e/o della controllante) risulti complessivamente pari o superiore al 100% del compenso complessivo fisso annuo spettante all'Amministratore in questione (i) per la carica di Amministratore e (ii) per le eventuali particolari cariche all'interno del Consiglio (inclusa quella di componente dei comitati raccomandati dal Codice);
- ii. il controvalore annuo della relazione commerciale/finanziaria/professionale tra la società/lo studio professionale/la società di consulenza di cui l'Amministratore sia amministratore esecutivo o *partner* o socio da un lato, e l'Emittente e/o le sue controllate e/o il controllante e/o i relativi Amministratori esecutivi/*top management* dall'altro lato, risulti superiore al 20% del fatturato annuo della società/studio professionale/società di consulenza riferibile all'Amministratore.

CRITERI QUALITATIVI

- i. la relazione commerciale/finanziaria rivesta carattere strategico per l'Emittente e/o le sue controllate e/o la controllante;
- ii. la relazione professionale abbia ad oggetto la consulenza strategica (in favore dell'Emittente e/o delle sue controllate e/o della controllante) e/o l'assistenza e la consulenza in relazione ad un'operazione di rilevanza strategica per la Società e/o le sue controllate e/o la controllante.

Con riferimento alla composizione del Consiglio di Amministrazione in essere a partire dalla data del 16 maggio 2023, i requisiti sopra esposti sono stati ritenuti sussistenti dal Consiglio di Amministrazione del 16 maggio 2023 (così come comunicato al mercato in pari data nel rispetto dell'art. 2, raccomandazione 10 del Codice CG, nonché dell'art. 144-*novies* del Regolamento Emittenti Consob) e, da ultimo, dal Consiglio di Amministrazione del 12 marzo 2024, in capo ai Consiglieri Luca Matrigiani, Camilla Giugni, Eleonora Linda Lecchi e Maria Spilabotte.

Il Collegio Sindacale ha verificato e ritenuto corretti l'applicazione dei criteri e le procedure di accertamento adottati dal Consiglio per valutare l'indipendenza dei propri membri.

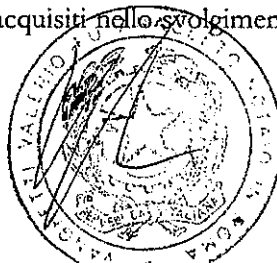
Lead Independent Director

In considerazione del fatto che non ricorrono i presupposti di cui all'art. 3, raccomandazione 13 del Codice CG, la Società non ha proceduto alla nomina di un *Lead Independent Director*.

5.0 GESTIONE DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

In attuazione dell'art. 1, raccomandazione 1, lett. f), del Codice CG, il Consiglio di Amministrazione ha adottato la "Procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti ed informazioni riguardanti Next-*Re SIIQ S.p.A.*", in coerenza anche con quanto previsto dal Regolamento UE n. 596/2014, dai relativi regolamenti di attuazione e dai più recenti orientamenti forniti dall'ESMA (*final report e Q&A*) e dalle Linee Guida Consob sulla gestione delle Informazioni Privilegiate al fine di assicurare la corretta gestione delle informazioni societarie. Tale procedura disciplina le modalità per il trattamento, per la gestione interna, nonché per la comunicazione all'esterno dei documenti e delle informazioni societarie riguardanti la Società, ivi incluse le "informazioni regolamentate" ai sensi dell'art. 113-*ter* del TUF, intendendosi come tali quelle che devono essere pubblicate dagli emittenti quotati in applicazione della normativa, anche regolamentare, vigente, e con particolare riferimento alle informazioni privilegiate ai sensi dell'art. 7 MAR (c.d. informazioni "price sensitive"), vale a dire le informazioni di carattere preciso e non di pubblico dominio, concernenti direttamente o indirettamente la Società e/o i suoi strumenti finanziari, che – se rese pubbliche – potrebbero influire in modo sensibile sui prezzi dei suoi strumenti finanziari, anche derivati.

Tale procedura, oltre a prescrivere l'obbligo per Consiglieri, Sindaci, ed in genere per tutti i dipendenti, collaboratori e consulenti di mantenere riservati i documenti e le informazioni, ed in particolare quelle classificabili come "price sensitive", acquisiti nello svolgimento dei loro compiti e



delle rispettive mansioni (se non siano già stati diffusi al pubblico), e ad osservare scrupolosamente la procedura di comunicazione, definisce le diverse competenze in materia di approvazione e diffusione delle informazioni rilevanti, prevedendo in particolare che:

- i comunicati stampa e i documenti attinenti alla cosiddetta informazione periodica della Società (Relazione Finanziaria Annuale e Relazione Finanziaria Semestrale) sono approvati dal Consiglio di Amministrazione della Società, e vengono diffusi nei termini e con le modalità previste dalla normativa, europea e nazionale, anche regolamentare, vigente;
- i comunicati stampa e i documenti relativi ad operazioni straordinarie (fusioni, scissioni, acquisizioni, cessioni, aumenti di capitale, modifiche statutarie, ecc.) sono approvati dal Consiglio di Amministrazione della Società se le operazioni di cui trattasi richiedono una delibera di tale organo, e vengono diffusi nei termini e con le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente;
- in tutti gli altri casi, la gestione dell'informativa al pubblico è curata dagli organi delegati, ai quali spetterà altresì la valutazione sulla "rilevanza" dei fatti oggetto di "disclosure"; tali informazioni e/o documenti saranno diffusi nei termini e con le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente.

La menzionata procedura prevede che la Società possa ritardare, sotto la propria responsabilità, la comunicazione al pubblico di informazioni privilegiate, purché siano soddisfatte tutte le condizioni previste dalla normativa, europea e nazionale, anche regolamentare, di volta in volta applicabile. Inoltre, la Società potrà effettuare, anche per il tramite di terzi che agiscano in nome o per conto della medesima, "sondaggi di mercato", che consistono nella comunicazione di informazioni, anteriormente all'annuncio di un'operazione, al fine di valutare l'interesse dei potenziali investitori per una possibile operazione e le relative condizioni, come le dimensioni potenziali o il prezzo, a uno o più potenziali investitori, nel rispetto delle condizioni previste dalla normativa, europea e nazionale, anche regolamentare, di volta in volta applicabile.

6.0 COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Con Delibera Quadro del 16 maggio 2023, il Consiglio di Amministrazione, in conformità con quanto previsto dal Principio XI e alla Raccomandazione 16 del Codice, ha deliberato di istituire un unico comitato composto esclusivamente da Amministratori indipendenti, con funzioni consultive e propositive in materia di controllo, rischi, nomine, remunerazione e in materia di operatività con parti correlate, investimenti e disinvestimenti, denominato "Comitato

Indipendenti", composto dagli Amministratori Luca Matrigiani (Presidente), Camilla Giugni ed Eleonora Linda Lecchi⁵.

Sempre con Delibera Quadro del 16 maggio 2023 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il "*Regolamento del Comitato Indipendenti*" che disciplina la composizione, i compiti, le regole e le modalità di funzionamento del suddetto Comitato, stabilendo in particolare che allo stesso spettano tutte le funzioni di natura istruttoria.

Il Comitato Indipendenti svolge le funzioni di seguito riportate:

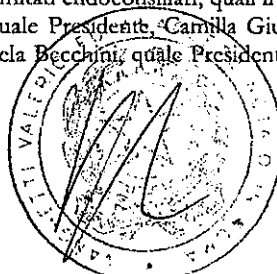
- in materia di nomine

- i) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nelle attività di autovalutazione del Consiglio e del suo Comitato;
- ii) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nella definizione della composizione ottimale del Consiglio e del suo Comitato;
- iii) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nella individuazione dei candidati alla carica di amministratore in caso di cooptazione;

- in materia di remunerazione le seguenti competenze come dettagliate nella "Politica di Remunerazione e procedure per l'attuazione in Next Re SIIQ S.p.A."

- a) formula proposte al Consiglio di Amministrazione sull'adozione della politica per la remunerazione degli Amministratori, del Direttore Generale (ove nominato), degli altri dirigenti con responsabilità strategiche e, fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 cod. civ., dei Sindaci;
- b) presenta al Consiglio le proposte sulla remunerazione degli Amministratori esecutivi e di quelli che ricoprono particolari cariche e del Direttore Generale (ove nominato), nonché – sentiti gli organi delegati – sulla corretta individuazione e fissazione di adeguati obiettivi di *performance*, che consentono il calcolo delle componenti variabili della loro retribuzione, nel rispetto della Politica di Remunerazione approvata dall'Assemblea (salvo che ricorrano le condizioni per la relativa deroga); la proposta riguardante la remunerazione di Amministratori che siano anche componenti del Comitato è formulata da un Amministratore indipendente (o, in mancanza, da un Amministratore non esecutivo) che non sia parte del Comitato Indipendenti;
- c) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nella predisposizione ed attuazione dei piani di compensi basati su strumenti finanziari;

⁵ Si rammenta che, sino alla nomina del Consiglio di Amministrazione attualmente in carica da parte dell'Assemblea degli Azionisti del 16 maggio 2023, risultavano in essere 2 comitati endoconsiliari, quali il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione (composto da Luca Nicodemi quale Presidente, Camilla Giugni e Maria Spilabotte) e il Comitato Parti Correlate e Investimenti (composto da Danica Becchini quale Presidente, Eleonora Linda Lecchi e Maria Spilabotte).



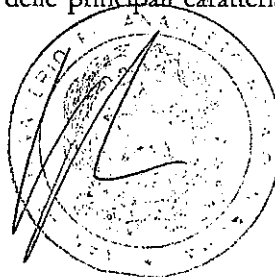
A handwritten signature, possibly of the same person as the one in the stamp, written in dark ink.

- d) valuta periodicamente l'adeguatezza e la concreta applicazione della politica di remunerazione, avvalendosi delle informazioni fornite dagli organi delegati qualora la valutazione riguardi le remunerazioni dei Dirigenti con responsabilità strategiche;
- e) formula al Consiglio di Amministrazione qualsiasi proposta in materia di remunerazione;
- f) monitora l'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio di Amministrazione in tema di remunerazione, valutando tra l'altro l'effettivo raggiungimento dei target di *performance*; valuta, ove del caso, l'eventuale applicazione dei meccanismi di *claw-back*;
- g) riferisce agli Azionisti sulle modalità di esercizio delle proprie funzioni;
- h) qualora lo ritenga necessario od opportuno per l'espletamento dei compiti ad esso attribuiti, si avvale di consulenti esterni esperti in materia di politiche retributive;
- i) svolge i compiti che, in conformità con la normativa regolamentare di volta in volta vigente, gli sono attribuiti ai sensi della "Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re S.p.A." di volta in volta vigente con riferimento alle operazioni con parti correlate riguardanti la remunerazione degli Amministratori e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche;
- l) svolge gli ulteriori compiti che gli sono attribuiti – di volta in volta – dal Consiglio di Amministrazione;

- in materia di controllo e rischi le seguenti competenze come dettagliate nelle "Linee di Indirizzo del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi di Next Re SIIQ S.p.A."

- a) supporta e rilascia pareri al Consiglio di Amministrazione in merito all'individuazione e all'aggiornamento dei principi e delle indicazioni contenuti nelle Linee di Indirizzo;
- b) supporta e rilascia pareri al Consiglio di Amministrazione in merito alla valutazione sull'adeguatezza del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché sulla sua efficacia, con la finalità di assicurare che i principali rischi aziendali siano correttamente identificati e gestiti in modo adeguato. In relazione a ciò, riferisce al Consiglio di Amministrazione:
 - almeno semestralmente, di regola in occasione delle (o precedentemente alle) riunioni del Consiglio di approvazione della relazione finanziaria annuale e della relazione finanziaria semestrale, sull'attività svolta, nonché sull'adeguatezza e sull'efficacia del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
 - di regola in occasione della (o precedentemente alla) riunione del Consiglio di approvazione della relazione finanziaria annuale, sullo stato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi anche in relazione ai fattori da cui possono derivare rischi alla Società ed al Gruppo NEXT RE;
- c) supporta e rilascia pareri al Consiglio di Amministrazione in merito all'approvazione del piano di lavoro predisposto dal Responsabile della funzione di *Internal Audit*;

- d) supporta il Consiglio di Amministrazione in merito alla valutazione dei risultati esposti dal revisore legale o dalla società di revisione legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione aggiuntiva indirizzata al Collegio Sindacale;
- e) supporta e rilascia pareri al Consiglio di Amministrazione in merito alla nomina e revoca del Responsabile della funzione di *Internal Audit*, alla definizione della sua remunerazione coerentemente con le politiche aziendali, nonché alla verifica che lo stesso sia dotato delle risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità;
- f) può invitare in qualsiasi momento il Responsabile della funzione di *Internal Audit* a relazionare sull'attività svolta e sullo stato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e, ove del caso, può richiedere lo svolgimento di approfondimenti, integrazioni, attività supplementari; può altresì richiedere in qualsiasi momento al Responsabile della funzione di *Internal Audit* copia della documentazione da quest'ultimo conservata ai sensi delle Linee di Indirizzo;
- g) può affidare alla funzione di *Internal Audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale;
- h) esprime pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali;
- i) supporta, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla gestione dei rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il Consiglio di Amministrazione sia venuto a conoscenza;
- l) esamina le relazioni periodiche e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione di *Internal Audit*;
- m) monitora l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di *Internal Audit*;
- n) valuta, sentiti il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, il revisore legale e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- o) valuta la correttezza del processo di formazione dell'informativa periodica, finanziaria e – ove redatta – non finanziaria, affinché essa sia funzionale a rappresentare correttamente il modello di *business*, le strategie della Società, l'impatto della sua attività e le *performance* conseguite, e prende atto dell'informativa resa dagli organi delegati e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari in merito all'idoneità dell'informazione periodica, finanziaria e – ove redatta – non finanziaria, a rappresentare correttamente il modello di *business*, le strategie della Società, l'impatto della sua attività e le *performance* conseguite;
- p) supporta il Consiglio di Amministrazione in merito alla descrizione, nell'ambito della relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari, delle principali caratteristiche del Sistema di



A handwritten signature, possibly "GB", written in black ink.

Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e delle modalità di coordinamento tra i diversi soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

q) esamina – ove redatta – il contenuto dell’informazione periodica a carattere non finanziario rilevante ai fini del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;

r) svolge gli ulteriori compiti che gli sono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione;

- in materia di operatività con parti correlate, svolge le competenze come meglio dettagliate nella “Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re SIIQ S.p.A.”

a) svolge i compiti che, in conformità con la normativa regolamentare di volta in volta vigente, gli sono attribuiti ai sensi della “Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re S.p.A.” di volta in volta vigente;

b) svolge gli ulteriori compiti che gli sono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione;

in materia di investimenti, nel rispetto di quanto previsto dall’art. 2.2.38, comma 15 del Regolamento di Borsa

(i) analizza ogni proposta operazione di investimento e/o disinvestimento che riguardi più del 5% del totale degli attivi della Società al NAV, sottoposta alla sua attenzione da parte di un membro dell’organo amministrativo e/o del soggetto titolare di deleghe di gestione;

(ii) esamina tutte le operazioni al di sotto della predetta soglia di rilevanza nelle quali gli Amministratori abbiano un interesse ai sensi dell’art. 2391 del c.c.;

(iii) rende il proprio parere obbligatorio non vincolante sulle materie di cui ai precedenti punti (i) e (ii).

Alla data di approvazione della presente Relazione, la composizione del Comitato Indipendenti non ha subito variazioni.

Comitati ulteriori

In data 15 settembre 2022, la Società ha adottato la *Policy* di sostenibilità che ha formalizzato 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, dal CIO e dal CFO.

Alla data di approvazione della presente Relazione, a seguito della modifica intervenuta nella *governance* della Società a decorrere dal mese di maggio 2023, il Comitato non è ancora stato ricostituito e le funzioni testé rappresentate risultano affidate all’intero organo amministrativo.

7.0 AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI – COMITATO NOMINE

7.1 AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI

La Società, durante l'Esercizio di riferimento, ha condotto su base volontaria il processo di autovalutazione (cd. *self assessment*) mediante la predisposizione di un questionario che è stato poi approvato dal Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione nella riunione del 24 gennaio 2023 e successivamente inviato a tutti gli amministratori per la compilazione.

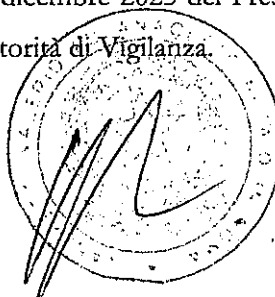
Nella riunione del 21 marzo 2023 il Consiglio ha concluso e approvato il processo di autovalutazione sul funzionamento, sulla dimensione e composizione nonché sul ruolo del Consiglio stesso e dei suoi Comitati e sulla remunerazione dei relativi componenti.

Dal processo di autovalutazione è in particolare emerso il carattere eterogeneo delle professionalità chiamate a contribuire ai lavori del Consiglio, nonché la loro esperienza nel settore immobiliare, e in particolar modo le competenze degli Amministratori non esecutivi nelle materie economiche, contabili, fiscali, giuridiche e/o finanziarie o di politiche retributive, che contribuisce ad alimentare la dialettica consiliare, la quale è il presupposto di ogni decisione collegiale meditata e consapevole. Il Consiglio di Amministrazione ha altresì espresso il proprio favorevole apprezzamento circa il funzionamento del Consiglio medesimo, ritenendo adeguate, complete e tempestive le informazioni e la documentazione fornita preliminarmente alle relative riunioni, e ha valutato adeguate e soddisfacenti le informazioni ricevute nel corso delle riunioni consiliari dagli organi delegati. Dal processo di *board review* è altresì risultata una equilibrata combinazione di diverse fasce di età all'interno del Consiglio di Amministrazione, in modo da consentire una bilanciata pluralità di prospettive e di esperienze manageriali e professionali.

Il processo di autovalutazione implementato dalla Società persegue le seguenti finalità:

- (i) assicurare una verifica del corretto ed efficace funzionamento e dell'adeguata composizione del Consiglio di Amministrazione della Società e dei Comitati;
- (ii) individuare i principali punti di debolezza, promuovere la discussione sul tema all'interno del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati e definire le azioni correttive da adottare;
- (iii) rafforzare i rapporti di collaborazione e di fiducia tra i singoli componenti;
- (iv) incoraggiare la partecipazione attiva dei singoli componenti, assicurando una piena consapevolezza dello specifico ruolo ricoperto da ognuno di essi e delle connesse responsabilità.

Il Consiglio di Amministrazione, nominato in data 16 maggio 2023, ha altresì accertato l'indipendenza dei propri Consiglieri, la quale è stata valutata sulla base di una rigorosa applicazione dei criteri stabiliti sia dalla legge e dalla normativa regolamentare, sia dal Codice CG, nel rispetto delle raccomandazioni contenute nella lettera del 14 dicembre 2023 del Presidente del Comitato per la *Corporate Governance* e degli orientamenti dell'Autorità di Vigilanza.



A handwritten signature in black ink.

Al riguardo, si precisa che, relativamente all'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione, 4 (quattro) Amministratori si sono dichiarati indipendenti ai sensi dell'art. 148, comma 3 TUF, della raccomandazione 7 del Codice di Corporate Governance nonché dell'art. 16 del Regolamento Mercati.

Piani di successione

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione valuta periodicamente, nel contesto dei lavori preliminari all'approvazione della Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari, se adottare uno specifico piano per la successione degli Amministratori esecutivi. Tale materia è stata da ultimo oggetto di approfondimento nella riunione del Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2023, nel corso della quale sono state valutate, da un lato, la tipicità dell'operatività della Società, legata al tipo di *business*, dall'altro, la particolare struttura della compagine azionaria della Società, nonché l'esperienza, le competenze e l'età di tutti gli attuali organi esecutivi che concorrono alla gestione della Società e l'attuale sistema di deleghe di potere di cui la Società si è dotata (tale da assicurare la *business continuity*); all'esito di tali valutazioni il Consiglio ha deliberato di ritenere per il momento non necessario adottare uno specifico piano per la successione degli Amministratori esecutivi, anche in considerazione dei principi di proporzionalità cui è improntato il Codice e della qualificazione della Società quale società "a proprietà concentrata" e "non grande".

Si precisa che, nel caso di cessazione anticipata di un Amministratore rispetto alla scadenza ordinaria dalla carica, trova applicazione la disciplina legale della cooptazione prevista dall'art. 2386 cod. civ., sempre nel rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla legge e dall'art. 16 dello Statuto sociale.

7.2 COMITATO NOMINE

Come anticipato nella precedente Sezione 6.0, il Consiglio di Amministrazione della Società, in data 16 maggio 2023, ha istituito il "Comitato Indipendenti", competente anche in materia di nomine.

Composizione e funzionamento del comitato nomine (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione del 26 aprile 2021, eletto dall'Assemblea dei Soci di pari data, aveva deliberato di costituire due comitati endoconsiliari, il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione ed il Comitato Parti Correlate e Investimenti.

Successivamente, l'Assemblea dei Soci del 10 novembre 2021 aveva rideterminato il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione da 7 a 9 componenti integrando l'organo

amministrativo mediante la nomina, di 2 Consiglieri indipendenti, nelle persone di Daniela Becchini e del Luca Nicodemi.

A seguito delle predette nomine, il Consiglio di Amministrazione aveva proceduto alla rideterminazione della composizione di ciascun comitato endoconsiliare, nel rispetto della previsione normativa che prevede, per ciascun comitato, che i rispettivi componenti siano amministratori indipendenti della Società.

Di conseguenza, fino alla data del 16 maggio 2023, la composizione del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione era la seguente:

- Dott. Luca Nicodemi (Presidente);
- Avv. Camilla Giugni;
- Dott.ssa Maria Spilabotte.

Nel corso dell'esercizio 2023, il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione si è riunito 4 (quattro) volte, in data 24 gennaio, 6 febbraio, 6 marzo e 21 marzo 2023. Le predette riunioni hanno avuto una durata media di 45 minuti. In particolare, la riunione del 24 gennaio 2023, è stata dedicata alla definizione e approvazione del testo del questionario per il *self assessment*, successivamente inviato a tutti gli amministratori per la compilazione.

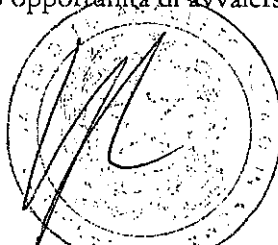
Le riunioni sono state coordinate dal Presidente del Comitato, regolarmente verbalizzate e gli esiti dell'attività propositiva e consultiva di ciascuna riunione sono stati opportunamente condivisi, tramite il Presidente del Comitato, al Consiglio di Amministrazione durante la prima riunione consiliare utile. Le riunioni hanno registrato la regolare ed assidua partecipazione dei membri del Comitato; la percentuale di partecipazione di ciascun componente alle riunioni tenute è indicata nella Tabella n. 3 riportata in appendice alla Relazione.

Si precisa che tutti i membri del Comitato sono risultati in possesso di conoscenze ed esperienze in materia finanziaria o di politiche retributive, nonché in materia contabile e finanziaria o di gestione dei rischi ritenute adeguate dal Consiglio al momento della nomina. Tutti i membri del Comitato sono stati valutati in possesso – fintanto che hanno rivestito la carica di componente del Comitato – dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente e dal Codice.

Alle riunioni del Comitato tenutesi nel corso dell'Esercizio 2023 hanno regolarmente partecipato il Presidente del Collegio Sindacale o altri componenti del Collegio Sindacale.

Nello svolgimento delle sue funzioni il Comitato ha avuto la facoltà di accedere alle informazioni aziendali necessarie per l'espletamento dei suoi compiti, nonché di avvalersi di consulenti esterni nei termini di volta in volta stabiliti dal Consiglio.

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione non ha stanziato un *budget ad hoc* a disposizione del Comitato, ma di volta in volta, in caso di necessità o opportunità di avvalersi di consulenti esterni,



A handwritten signature in dark ink, consisting of stylized letters.

la Società mette a disposizione del medesimo le risorse all'uopo necessarie per l'espletamento delle proprie funzioni, fermo restando quanto prescritto in materia di operazioni con parti correlate.

Il Comitato Indipendenti nella sua funzione di comitato nomina:

- i) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nelle attività di autovalutazione del Consiglio e dei suoi Comitati;
- ii) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nella definizione della composizione ottimale del Consiglio e dei suoi Comitati;
- iii) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nella individuazione dei candidati alla carica di amministratore in caso di cooptazione.

8.0 REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI – COMITATO REMUNERAZIONI

8.1 REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Politica per la remunerazione

In data 26 aprile 2021 l'Assemblea degli Azionisti, in sede ordinaria, ha approvato la politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della “*Politica di Remunerazione e procedure per l'attuazione di Next Re SIQ S.p.A.*” (la “**Politica di Remunerazione**”) per gli esercizi 2021 – 2023, redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 123-ter del TUF e in conformità con il Principio XVI del Codice, disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo www.nextresiq.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

La Politica di Remunerazione definisce le linee guida che tutti gli organi societari coinvolti devono osservare al fine di determinare le remunerazioni degli Amministratori, dei dirigenti aventi responsabilità strategiche, e, fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 cod. civ., dei Sindaci, sia a livello procedurale (*iter* di definizione e attuazione delle politiche di remunerazione), sia a livello sostanziale (criteri che devono essere rispettati nella definizione delle politiche).

In ossequio al Principio XV del Codice CG, nella definizione della Politica di Remunerazione degli amministratori, dei sindaci e del top *management* il Consiglio ha tenuto conto che il successo sostenibile della Società è strettamente collegato alla soddisfazione e alla crescita delle persone che vi lavorano, riconoscendo tra gli obiettivi prioritari da perseguire per generare valore nel lungo termine il benessere dei dipendenti, inteso – oltre che come garanzia di adeguate condizioni di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro – come realizzazione professionale (anche grazie alle politiche di formazione e sviluppo diffuse a tutti i livelli aziendali) e possibilità di conciliare in modo equilibrato vita professionale e vita personale. È funzionale al perseguimento del successo

sostenibile dell'Emittente e tiene conto della necessità di disporre, trattenerne e motivare persone dotate della competenza e della professionalità richieste dal ruolo ricoperto nell'Emittente.

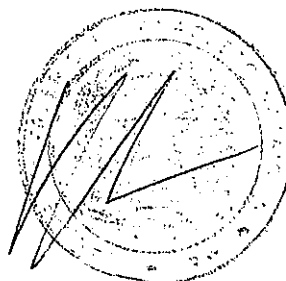
Si rammenta che all'Assemblea degli Azionisti chiamata ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2023, sarà sottoposta *inter alia* la nuova Politica di Remunerazione della Società.

Remunerazione degli amministratori esecutivi e del top management

Con riferimento alla remunerazione degli amministratori esecutivi e del top management, la Politica di Remunerazione (anche nella nuova versione che sarà sottoposta all'approvazione dei Soci in occasione dell'Assemblea di approvazione del bilancio dell'esercizio 2023) definisce:

- a) un bilanciamento tra la componente fissa e la componente variabile adeguato e coerente con gli obiettivi strategici e la politica di gestione dei rischi dell'Emittente, tenuto conto delle caratteristiche dell'attività d'impresa e del settore in cui esso opera, prevedendo comunque che la parte variabile rappresenti una parte significativa della remunerazione complessiva;
- b) limiti massimi all'erogazione di componenti variabili;
- c) obiettivi di *performance* – cui è legata l'erogazione delle componenti variabili – che siano: (i) predeterminati, misurabili e legati in parte significativa a un orizzonte di lungo periodo; (ii) coerenti con gli obiettivi strategici dell'Emittente e finalizzati a promuoverne il successo sostenibile, comprendendo, ove rilevanti, anche parametri non finanziari;
- d) un adeguato lasso temporale di differimento – rispetto al momento della maturazione – per la corresponsione di una parte significativa della componente variabile, in coerenza con le caratteristiche dell'attività d'impresa svolta e con i connessi profili di rischio;
- e) le intese contrattuali che consentano all'Emittente di chiedere la restituzione, in tutto o in parte, di componenti variabili della remunerazione versate (o di trattenerne somme oggetto di differimento), determinate sulla base di dati in seguito rivelatisi manifestamente errati e delle altre circostanze eventualmente individuate dall'Emittente;
- f) regole chiare e predeterminate per l'eventuale erogazione di indennità per la cessazione del rapporto di amministrazione, che: (i) definiscano il limite massimo della somma complessivamente erogabile collegandola a un determinato importo o a un determinato numero di anni di remunerazione, e (ii) prevedano che tale indennità non è corrisposta se la cessazione del rapporto è dovuta al raggiungimento di risultati obiettivamente inadeguati. Le informazioni pertinenti di cui alle precedenti lettere sono fornite con riferimento a ciascun piano di incentivazione previsto dall'Emittente.

Piani di remunerazione basati su azioni



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname.

In data 10 novembre 2021 l'Assemblea degli Azionisti ha approvato il piano basato su strumenti finanziari denominato "*Stock Grant Plan 2021-2026*" (il "**Piano**") 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, nonché in coerenza con le prassi diffuse anche in ambito internazionale ed in conformità con le raccomandazioni del Codice CG 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 che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Indipendenti, tra Amministratori, dirigenti, altri dipendenti, collaboratori e consulenti della Società e di società appartenenti al proprio Gruppo, 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.

Si precisa, in generale, che la Politica di Remunerazione prevede che la remunerazione sotto forma di azioni (o altri strumenti finanziari) non è destinata agli Amministratori non esecutivi, fatta salva la decisione contraria e motivata dell'Assemblea dei Soci.

Remunerazione degli amministratori non esecutivi

La Politica di Remunerazione (anche nella nuova versione che sarà sottoposta all'approvazione dei Soci in occasione dell'Assemblea di approvazione del bilancio dell'esercizio 2023) prevede che la remunerazione degli Amministratori non esecutivi, ivi inclusi gli Amministratori indipendenti, ed eventualmente degli organi non delegati è, di regola, stabilita in misura fissa, e commisurata all'impegno effettivamente richiesto, tenuto conto anche dell'eventuale partecipazione degli stessi ad uno o più Comitati; tale remunerazione fissa può essere individuata in un importo "assoluto" e/o nell'erogazione di "gettoni" di presenza predeterminati, in relazione alle riunioni – anche di Comitati – alle quali prendono parte.

Se del caso, nell'interesse della Società, una parte non significativa della loro retribuzione può essere individuata in misura variabile e collegata ai risultati economici conseguiti dalla Società, con motivata decisione del Consiglio di Amministrazione da adottarsi su proposta del Comitato per la Remunerazione (o in mancanza, su proposta del Presidente o di un Amministratore non esecutivo, con il coinvolgimento degli Amministratori indipendenti).

La remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche (Presidente, Vice Presidente, Consigliere Delegato) è determinata dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per la Remunerazione in conformità con l'art. 2389, comma 3 cod. civ.; è di regola stabilita in misura fissa, salvo che tali Amministratori siano anche titolari di deleghe di potere individuale.

Maturazione ed erogazione della remunerazione

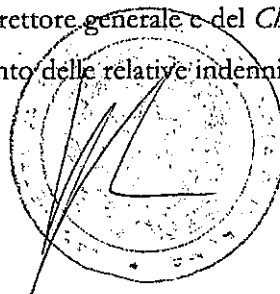
La remunerazione erogata e maturata è coerente con il perseguimento degli interessi della Società, anche nel lungo termine, e con il rispetto dei principi di prudente gestione dei rischi, e che contribuiscono alla strategia aziendale e alla sostenibilità dell'attività d'impresa esercitata dalla Società, tenendo conto delle condizioni di lavoro e del benessere dei dipendenti. Si richiama sul punto il contenuto della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, pubblicata sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.nextresiiq.it nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

Indennità degli Amministratori in caso di dimissioni, licenziamento o cessazione del rapporto a seguito di un'offerta pubblica di acquisto (ex art. 123-bis, comma 1, lett. i), TUF)

Ai sensi dell'art. 123-bis, comma 1, lett. i), del TUF, si rappresenta che:

- come riferito nel documento informativo pubblicato in data 21 febbraio 2018 (disponibile presso la sede legale, sul sito *internet* della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info), i contratti di lavoro – in essere fino alla data del 30 aprile 2023 - con il direttore generale Stefano Cervone e con il *Chief Investment Officer* Claudio Carserà prevedevano il riconoscimento, oltre al TFR e alle altre competenze maturate fino alla data di cessazione del rapporto di lavoro (in base al criterio del *pro rata temporis*), di un importo lordo equivalente a n. 30 mensilità della retribuzione annua fissa lorda calcolate ai sensi dell'art. 2121 c.c., a titolo di incentivo all'esodo, inclusivo del diritto al preavviso e/o della relativa indennità sostitutiva (se dovuta ai sensi del CCNL applicato), nel caso in cui il rapporto di lavoro si risolvesse per una delle seguenti ipotesi: (i) risoluzione da parte della Società del contratto di lavoro in assenza di una giusta causa o di ragioni di carattere soggettivo integranti la nozione di giustificata causa prevista dal CCNL; (ii) dimissioni del dirigente per giusta causa o a causa della violazione da parte della Società di uno degli obblighi derivanti dal contratto di lavoro; (iii) accordo tra le parti.

Come noto, in data 21 marzo 2023, il Consiglio di Amministrazione, ha approvato gli accordi transattivi aventi a oggetto, *inter alia*, i termini e le condizioni della risoluzione consensuale anticipata dei rapporti di lavoro dirigenziale del direttore generale e del *Chief Investment Officer*, con efficacia dalla data del 30 aprile 2023, con pagamento delle relative indennità.



A handwritten signature in black ink.

Si rinvia a quanto rappresentato nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del D.Lgs. n. 58/1998.

Alla data di approvazione della Relazione non vi sono ulteriori specifici accordi tra l'Emittente ed alcuno degli Amministratori che prevedano il pagamento di indennità agli Amministratori in caso di dimissioni, licenziamento/revoca senza giusta causa o cessazione del rapporto a seguito di offerta pubblica di acquisto.

8.2 COMITATO REMUNERAZIONI

Per quanto riguarda la costituzione e la composizione del Comitato Indipendenti, avente funzioni anche in materia di remunerazioni si rinvia alle Sezioni 6.0 (*Comitati interni al Consiglio*) e 7.2 (*Comitato Nomine*).

Composizione e funzionamento del comitato remunerazioni (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Per quanto riguarda la composizione del Comitato Indipendenti, avente funzioni anche in materia di remunerazioni si rinvia alla Sezione 6.0.

Funzioni del comitato remunerazioni (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Il Comitato Indipendenti nella sua funzione di Comitato Remunerazioni:

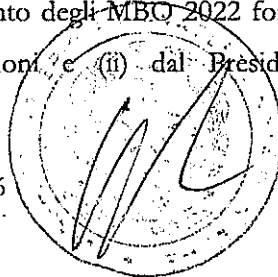
- a) formula proposte al Consiglio di Amministrazione sull'adozione della politica per la remunerazione degli Amministratori, del Direttore Generale (ove nominato), degli altri dirigenti con responsabilità strategiche e, fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 cod. civ., dei Sindaci;
- b) presenta al Consiglio le proposte sulla remunerazione degli Amministratori esecutivi e di quelli che ricoprono particolari cariche e del Direttore Generale (ove nominato), nonché – sentiti gli organi delegati – sulla corretta individuazione e fissazione di adeguati obiettivi di *performance*, che consentono il calcolo delle componenti variabili della loro retribuzione, nel rispetto della politica di remunerazione approvata dall'Assemblea (salvo che ricorrano le condizioni per la relativa deroga); la proposta riguardante la remunerazione di Amministratori che siano anche componenti del Comitato è formulata da un Amministratore indipendente (o, in mancanza, da un Amministratore non esecutivo) che non sia parte dei comitati endoconsiliari;
- c) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nella predisposizione ed attuazione dei piani di compensi basati su strumenti finanziari;

- d) valuta periodicamente l'adeguatezza e la concreta applicazione della Politica di Remunerazione, avvalendosi delle informazioni fornite dagli organi delegati qualora la valutazione riguardi le remunerazioni dei Dirigenti con responsabilità strategiche;
- e) formula al Consiglio di Amministrazione qualsiasi proposta in materia di remunerazione;
- f) monitora l'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio di Amministrazione in tema di remunerazione, valutando tra l'altro l'effettivo raggiungimento dei *target di performance*; valuta, ove del caso, l'eventuale applicazione dei meccanismi di *claw-back*;
- g) riferisce agli Azionisti sulle modalità di esercizio delle proprie funzioni;
- h) qualora lo ritenga necessario od opportuno per l'espletamento dei compiti ad esso attribuiti, si avvale di consulenti esterni esperti in materia di politiche retributive.
- i) svolge i compiti che, in conformità con la normativa regolamentare di volta in volta vigente, gli sono attribuiti ai sensi della "Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re SIIQ S.p.A." di volta in volta vigente con riferimento alle operazioni con parti correlate riguardanti la remunerazione degli Amministratori e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche;
- l) svolge gli ulteriori compiti che gli sono attribuiti – di volta in volta – dal Consiglio di Amministrazione.

Nel corso dell'Esercizio, nell'ambito della sua funzione di Comitato per la Remunerazione (dal 16 maggio 2023 Comitato Indipendenti) si è riunito 3 (tre) volte in data 6 febbraio, 21 marzo, 16 maggio 2023.

In particolare:

- (i) in data 6 febbraio 2023, il Comitato ha effettuato, con esito positivo, la verifica relativa alla consuntivazione degli MBO 2022 in vista dell'approvazione delle Informazioni finanziarie preliminari per l'esercizio 2022, funzionali al bilancio consolidato dell'azionista di controllo CPI Property Group S.A. (cd. Reporting Package); si rammenta che, in data 28 luglio 2022, il Comitato aveva proposto al Consiglio di Amministrazione di assumere le deliberazioni necessarie ad allineare i target economico-finanziari dell'MBO 2022 al Budget Revised 2022, adeguando conseguentemente l'obiettivo cancello; si rammenta, al riguardo, che il Comitato si è avvalso del supporto e della consulenza qualificata dell'*advisor* Willis Towers Watson;
- (ii) in data 21 marzo 2023, su proposta e con il parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del TUF; il Consiglio ha convalidato i dati di costo degli MBO 2022 già individuati nei *reporting packages* dell'esercizio 2022 e le singole riconoscimenti degli MBO 2022 formulate (i) dal Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni e (ii) dal Presidente del Consiglio di



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname.

Amministrazione, nella sua qualità di Datore di Lavoro, di concerto con l'Amministratore Delegato, con riferimento a ciascun beneficiario, come risultanti dai documenti agli atti della riunione del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni del 6 febbraio 2023;

- (iii) in data 16 maggio 2023, il Comitato ha formulato la propria proposta sulla remunerazione aggiuntiva da riconoscere agli Amministratori investiti di particolari cariche, in attuazione di quanto previsto dalla vigente Politica di Remunerazione della Società approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021 ed ha contestualmente reso il proprio parere ai sensi dell'art. 7 del Regolamento Consob n. 17221/10 e s.m.i. nonché dell'articolo 4.2 della "Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re SIIQ S.p.A.", in conformità con quanto previsto – a livello di legislazione primaria – dall'art. 2391-bis del codice civile;
- (iv) in data 13 giugno 2023, il Comitato ha espresso il proprio parere favorevole in merito alla nomina della Dott.ssa Francesca Rossi quale *Chief Financial Officer* della Società ritenendo congrue le relative condizioni economiche ed esprimendo altresì il proprio parere ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. (a) del Regolamento Consob n. 17221/2010 e dall' art. 4.2 della Procedura sulle Operazioni con Parte Correlata di NEXT RE SIIQ S.p.A. in relazione ad operazioni di minore rilevanza con parti correlate.

9.0 SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI – COMITATO CONTROLLO E RISCHI

Con riferimento al Principio XIX del Codice CG, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto della Relazione sui principali fattori di rischio aziendali redatta dall'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nonché della relazione periodica del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni/Comitato Indipendenti, ha approvato – durante l'Esercizio e, da ultimo, nella riunione del 4 marzo 2023 – la politica di gestione dei rischi aziendali della Società, definendo la natura e il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società e includendo nelle proprie valutazioni tutti i rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo dell'attività dell'Emittente.

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione, con il supporto del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione, ha adottato le Linee di Indirizzo già in data 20 dicembre 2012, successivamente aggiornandole tempo per tempo (da ultimo, con il supporto del Comitato Indipendenti) in data 16 maggio 2023, al fine di allineare tale procedura alle novità introdotte dal Codice e alla riorganizzazione aziendale conseguente alla nomina del Consiglio di Amministrazione in carica.

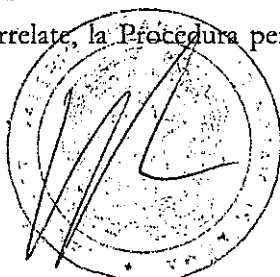
Il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi coinvolge, ciascuno per le proprie competenze:

- a) il Consiglio di Amministrazione, con un ruolo di indirizzo e di valutazione dell'adeguatezza del sistema, al quale sono attribuite le funzioni previste dalla raccomandazione 33, che svolge con il supporto del Comitato Indipendenti;
- b) l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi che si occupa dell'istituzione e del mantenimento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, al quale sono attribuite le funzioni previste dalla raccomandazione 34; nonché
- c) il Comitato Indipendenti istituito all'interno dell'organo di amministrazione, con il compito di supportare le valutazioni e le decisioni dell'organo di amministrazione relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e l'approvazione delle relazioni periodiche di carattere finanziario e non finanziario, in linea con quanto previsto dalla raccomandazione 35;
- d) il Responsabile della funzione di *Internal Audit*, incaricato di verificare che il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sia funzionante, adeguato e coerente con le linee di indirizzo adottate dalla Società, e al quale sono attribuite le funzioni previste dalla raccomandazione 36;
- e) le altre funzioni aziendali con specifici compiti in tema di controllo interno e gestione dei rischi (quali l'OdV), articolate in relazione a dimensioni, complessità e profilo di rischio dell'impresa;
- f) il Collegio Sindacale che vigila sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Sono previsti flussi informativi e modalità di coordinamento tra i soggetti sopra elencati al fine di massimizzare l'efficienza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e di ridurre le duplicazioni di attività. Alle riunioni del Comitato Indipendenti sono invitati a partecipare altresì i membri del Collegio Sindacale.

I rischi inerenti al processo di informativa finanziaria della Società si riferiscono ai rischi di prezzo, di credito, di liquidità e finanziari, e di corretta valutazione per quanto riguarda gli attivi iscritti in bilancio.

Si precisa che il sistema di gestione e controllo della Società inerente ai rischi attinenti al processo di informativa finanziaria è parte integrante del Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e si inserisce nel contesto del più ampio sistema di controlli interni della Società. Costituiscono importanti elementi del sistema di gestione e di controllo il Codice Etico, il Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 e i relativi protocolli di parte speciale, la Procedura sulle operazioni con parti correlate, la Procedura per l'identificazione dei



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials.

Soggetti *Internal Dealing* e per la comunicazione delle operazioni effettuate dai medesimi, la Procedura per l'istituzione, gestione e aggiornamento del registro dei soggetti che hanno accesso alle informazioni privilegiate della Società, la Procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti ed informazioni riguardanti l'Emittente, il Sistema di deleghe e procure, l'Organigramma aziendale, il Sistema Contabile e Amministrativo, la Procedura Esperti Indipendenti, la Procedura Pianificazione e Controllo di Gestione, la Procedura Gestione Immobili, la Procedura sulle decisioni di investimento e disinvestimento immobiliare, la Procedura *Financial Statement Closing Process*, la Procedura per la esternalizzazione di funzioni, servizi e attività, le Politiche di remunerazione e le Linee di Indirizzo.

La Società gestisce direttamente tutti i pagamenti da effettuare verso l'esterno, mantenendo quindi il controllo delle uscite di cassa. In conformità con le previsioni dell'art. 16 del Regolamento Mercati Consob, la Società possiede un'autonoma capacità negoziale nei rapporti con i terzi e non ha in essere con CPI Property Group S.A. o con altra società del gruppo CPI un rapporto di tesoreria accentrata. Tutta la documentazione amministrativa e fiscale è tenuta presso la sede legale della Società.

Il sistema contabile e amministrativo si articola nelle seguenti fasi metodologiche:

- identificazione e valutazione dei rischi sull'informativa finanziaria;
- identificazione dei controlli a fronte dei rischi individuati;
- valutazione dei controlli a fronte dei rischi individuati e gestione delle eventuali problematiche rilevate.

Il Sistema è finalizzato a garantire l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informativa finanziaria fornita dalla Società.

La sua progettazione, l'implementazione e il mantenimento sono stati condotti sulla base del modello di *business SIIQ* svolto dalla Società e, naturalmente, dalla specifica realtà aziendale della Società.

Il monitoraggio sull'applicazione del Sistema di gestione dei rischi relativi all'informativa finanziaria e la sua periodica valutazione sono stati svolti dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari che ha la responsabilità diretta della verifica circa la corretta e tempestiva esecuzione delle attività di gestione in ambito amministrativo, contabile e finanziario della Società.

Descrizione delle principali caratteristiche del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria.

A) Fasi del Sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria.

Il processo di identificazione e valutazione dei rischi condotto dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari si è focalizzato principalmente sull'individuazione dei potenziali rischi connessi all'informativa finanziaria e alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati di bilancio.

Individuati e valutati i rischi, sono individuati e valutati i controlli, anche a fronte delle eventuali problematiche rilevate nell'attività continuativa di monitoraggio.

B) Ruolo e funzioni coinvolte.

Nel corso dell'Esercizio, il Sistema di gestione e di controllo dell'informativa finanziaria è stato gestito dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari Dott.ssa Francesca Rossi.

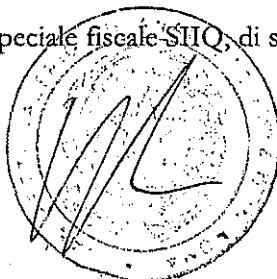
Nell'espletamento delle sue attività, il Dirigente Preposto:

- interagisce con il Responsabile della funzione di *Internal Audit*, che svolge verifiche indipendenti circa l'operatività del sistema di controllo e supporta il Dirigente Preposto nelle attività di monitoraggio del Sistema;
- instaura un reciproco scambio di informazioni con Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, con il Collegio Sindacale, con l'Organismo di Vigilanza e con la Società di Revisione.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari informa il Collegio Sindacale e il Comitato Indipendenti, relativamente all'adeguatezza, anche organizzativa, e all'affidabilità del sistema amministrativo-contabile.

I controlli coinvolgono, con diversi ruoli e nell'ambito delle rispettive competenze, gli organi amministrativi di vertice della Società (Consiglio di Amministrazione, Comitato Indipendenti, Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi), il Collegio Sindacale, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la funzione di *Internal Audit*, l'Organismo di Vigilanza e il personale della Società: tutti devono attenersi alle indicazioni ed ai principi contenuti nelle Linee di Indirizzo, dirette tra l'altro a massimizzare l'efficienza del Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e a ridurre le duplicazioni di attività.

Il Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi è soggetto ad esame e verifica periodici tenendo conto dell'evoluzione dell'operatività aziendale e del contesto di riferimento, nonché delle *best practice* esistenti in ambito nazionale e internazionale, e consente di fronteggiare con ragionevole tempestività le diverse tipologie di rischio cui risulta esposto, nel tempo, l'Emittente (operativi, di mercato, di liquidità, di credito, di regolamento, di frode e infedeltà dei dipendenti, legali, di reputazione, di non conformità, perdita del regime speciale fiscale SIIQ, di struttura, di *outsourcing*,



A handwritten signature in dark ink is located at the bottom right of the page, below the circular stamp.

ecc.). Parte integrante ed essenziale del Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi della Società è costituita dal sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistente in relazione al processo di informativa finanziaria (procedure amministrative e contabili per la predisposizione del bilancio di esercizio e delle altre relazioni e comunicazioni di carattere economico, patrimoniale e/o finanziario predisposte ai sensi di legge e/o di regolamento, nonché per il monitoraggio sulla effettiva applicazione delle stesse), sotto la responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Nel rispetto del Principio XIX e della raccomandazione 33, a) del Codice CG si precisa che nel corso dell'Esercizio, il Consiglio di Amministrazione, in data 21 marzo 2023 in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale dal 31 dicembre 2022 nonché in data 27 luglio 2023 in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2023, ha deliberato di ritenere complessivamente adeguato ed efficace il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi della Società.

La valutazione del Consiglio di Amministrazione – supportata dall'attività del Comitato Indipendenti – sulla base delle verifiche condotte e delle informazioni raccolte anche tramite il Responsabile della funzione di *Internal Audit*, l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, il Collegio Sindacale e l'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. n. 231/2001, ha ritenuto che: (i) il sistema di *corporate governance* e il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi possano considerarsi adeguati alle correnti esigenze della Società, nonché efficaci e funzionanti; (ii) i rischi aziendali ai quali la Società è attualmente esposta possano considerarsi circoscritti e monitorati da una adeguata attività di gestione sia a livello complessivo aziendale, sia a livello di processo; e (iii) il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e le procedure aziendali debbano continuare ad essere costantemente presidiati, verificando la permanenza dell'adeguatezza delle modalità con cui viene condotta l'analisi e la gestione dei rischi aziendali, nonché della programmazione dei piani di azione, fondamentali per il contenimento dei rischi suddetti, al fine di prontamente rilevare l'eventuale necessità di interventi correttivi.

9.1 CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Il Consiglio di Amministrazione non ha affidato al *chief executive officer* l'incarico dell'istituzione e del mantenimento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, mentre ha deliberato di individuare nel Presidente del Consiglio di Amministrazione, Mirko Bertaccini, l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, al quale sono attribuite le funzioni previste dalla raccomandazione 34 del Codice come in precedenza rappresentato.

9.2 COMITATO CONTROLLO E RISCHI

Per quanto riguarda la costituzione e la composizione del Comitato Indipendenti con riferimento alle funzioni di controllo dei rischi si rinvia alla Sezione 6.0 (*Comitati interni al consiglio*).

Composizione e funzionamento del comitato controllo e rischi (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Per quanto riguarda la composizione del Comitato Controllo e Rischi si rinvia alla Sezione 6 (*Comitati interni al consiglio*).

Funzioni attribuite al comitato controllo e rischi

Il Comitato Indipendenti, nelle funzioni di Comitato Controllo e Rischi svolge le seguenti funzioni:

- a) supporta e rilascia pareri al Consiglio di Amministrazione in merito all'individuazione e all'aggiornamento dei principi e delle indicazioni contenuti nelle Linee di Indirizzo;
- b) supporta e rilascia pareri al Consiglio di Amministrazione in merito alla valutazione sull'adeguatezza del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché sulla sua efficacia, con la finalità di assicurare che i principali rischi aziendali siano correttamente identificati e gestiti in modo adeguato. In relazione a ciò, riferisce al Consiglio di Amministrazione:
 - almeno semestralmente, di regola in occasione delle (o precedentemente alle) riunioni del Consiglio di approvazione della relazione finanziaria annuale e della relazione finanziaria semestrale, sull'attività svolta, nonché sull'adeguatezza e sull'efficacia del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
 - di regola in occasione della (o precedentemente alla) riunione del Consiglio di approvazione della relazione finanziaria annuale, sullo stato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi anche in relazione ai fattori da cui possono derivare rischi alla Società;
- c) supporta e rilascia pareri al Consiglio di Amministrazione in merito all'approvazione del piano di lavoro predisposto dal Responsabile della funzione di *Internal Audit*;
- d) supporta il Consiglio di Amministrazione in merito alla valutazione dei risultati esposti dal revisore legale o dalla società di revisione legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione aggiuntiva indirizzata al Collegio Sindacale;
- e) supporta e rilascia pareri al Consiglio di Amministrazione in merito alla nomina e revoca del Responsabile della funzione di *Internal Audit*, alla definizione della sua remunerazione coerentemente con le politiche aziendali, nonché alla verifica che lo stesso sia dotato delle risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità;



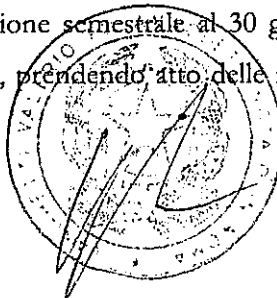
A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials.

- f) può invitare in qualsiasi momento il Responsabile della funzione di *Internal Audit* a relazionare sull'attività svolta e sullo stato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e, ove del caso, può richiedere lo svolgimento di approfondimenti, integrazioni, attività supplementari; il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione può altresì richiedere in qualsiasi momento al Responsabile della funzione di *Internal Audit* copia della documentazione da quest'ultimo conservata ai sensi delle Linee di Indirizzo;
- g) può affidare alla funzione di *Internal Audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale;
- h) esprime pareri su specifici aspetti inerenti all'identificazione dei principali rischi aziendali;
- i) supporta, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla gestione dei rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il Consiglio di Amministrazione sia venuto a conoscenza;
- l) esamina le relazioni periodiche e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione di *Internal Audit*;
- m) monitora l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di *Internal Audit*;
- n) valuta, sentiti il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, il revisore legale e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- o) valuta la correttezza del processo di formazione dell'informativa periodica, finanziaria e – ove redatta – non finanziaria, affinché essa sia funzionale a rappresentare correttamente il modello di business, le strategie della Società, l'impatto della sua attività e le *performance* conseguite, e prende atto dell'informativa resa dagli organi delegati e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari in merito all'idoneità dell'informazione periodica, finanziaria e – ove redatta – non finanziaria, a rappresentare correttamente il modello di *business*, le strategie della Società, l'impatto della sua attività e le *performance* conseguite;
- p) supporta il Consiglio di Amministrazione in merito alla descrizione, nell'ambito della relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari, delle principali caratteristiche del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e delle modalità di coordinamento tra i diversi soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- q) esamina – ove redatta – il contenuto dell'informazione periodica a carattere non finanziario rilevante ai fini del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
- r) svolge gli ulteriori compiti che gli sono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

Nel corso dell'Esercizio, nell'ambito della sua funzione di Comitato Controllo e Rischi (dal 16 maggio 2023, Comitato Indipendenti) si è riunito 3 (tre) volte, in data 6 marzo, 16 maggio e 27 luglio 2023.

In particolare:

- in data 6 marzo 2023, all'esito del periodico incontro con la società di revisione, il Collegio Sindacale ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, si è espresso favorevolmente in merito al corretto utilizzo di dei principi contabili e alla loro omogeneità ai fini della redazione della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2022;
- sempre in data 6 marzo 2023, ha esaminato la Relazione semestrale di *Internal Audit* al 31 dicembre 2022 predisposta dal Responsabile di Funzione Dott. Mauro Dinarelli, inclusiva del riepilogo del programma delle attività di audit con riferimento agli esercizi 2023 e parte del 2024, esprimendo il proprio apprezzamento per il lavoro svolto. In particolare, il Comitato ha valutato positivamente l'approccio metodologico adottato e le attività poste in essere al fine dell'analisi e mappatura dei processi, che hanno portato all'individuazione dei rischi specifici sottesi agli stessi, con valutazione dei presidi posti a controllo e conseguente identificazione delle possibili aree di miglioramento, ordinate in relazione alla relativa rischiosità. All'esito della disamina della Relazione periodica nonché del confronto con il Responsabile della funzione di *Internal Audit*, è emerso che il ciclo di verifiche di *Internal Audit* relative all'esercizio 2022 ha avuto esito sostanzialmente positivo e non si è reso necessario introdurre ulteriori interventi di *audit* straordinari rispetto a quanto previsto nel Piano di Audit già approvato;
- nella medesima riunione del 6 marzo 2023, ha esaminato la Relazione semestrale sull'attività svolta dall'Organismo di Vigilanza 231/01 (l'"OdV") nel secondo semestre 2022; all'esito del confronto con il Presidente dell'OdV, è emerso che gli esiti dell'attività di vigilanza sono complessivamente positivi e che le principali aree di rischio appaiono correttamente presidiate, anche in considerazione della proficua e costante collaborazione con le strutture societarie e gli altri organi di controllo nonché della sensibilità manifestata dai dipendenti della Società rispetto alle tematiche presidiate dal Modello Organizzativo 231.;
- in data 16 maggio 2023, ha esaminato i testi della "Procedura sulle Operazioni con Parti Correlate" e delle "Linee di Indirizzo del Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi", come aggiornati a seguito dell'istituzione, in pari data, di un unico comitato endoconsiliare e ha reso il proprio parere favorevole sulla relativa adozione da parte del Consiglio di Amministrazione;
- in data 27 luglio 2023, ha esaminato la relazione semestrale al 30 giugno 2023 redatta dal Responsabile della funzione di Internal Audit, prendendo atto delle risultanze positive degli



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname.

interventi di audit condotti nel primo semestre 2023, come previsto dal vigente Piano di Audit, da cui si è rilevata una sostanziale conformità dei processi “Gestione dei Sistemi Informativi”, “Gestione della Segreteria Societaria” e “Gestione Affari Legali” con quanto disposto nelle procedure interne ed in linea con le *best practice* di settore;

- sempre in data 27 luglio 2023, ha preso atto della relazione semestrale al 30 giugno 2023 dell’Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001. Dalla relazione risulta che gli esiti dell’attività di vigilanza condotta dall’OdV nel periodo sono stati complessivamente positivi, anche in considerazione della sensibilità dimostrata dai dipendenti della Società in relazione alle tematiche presidiate dal Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ex D. Lgs. 231/2001. Inoltre, dalla disamina della relazione è emerso come la Società si sia prontamente attivata al fine di procedere all’aggiornamento delle procedure aziendali a seguito dell’intercorso mutamento della struttura organizzativa, a seguito dell’Assemblea dei Soci del 16 maggio 2023, garantendo la continuità operativa e l’efficacia delle procedure aziendali vigenti nelle more dell’aggiornamento delle stesse;
- in data 27 luglio 2023, si è tenuto il periodico incontro con il Dirigente Preposto, il Collegio Sindacale e la società di revisione EY S.p.A. al fine della valutazione del corretto utilizzo dei principi contabili societari e della loro omogeneità ai fini della redazione della relazione finanziaria semestrale al 30.06.2023, poi approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 14 settembre 2023.

9.3 RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT

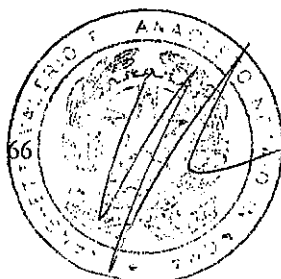
In osservanza delle Raccomandazioni 32 e 33 del Codice, il Consiglio di Amministrazione in data 28 settembre 2021, su proposta congiunta dell’Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e del *chief executive officer*, previo parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi Nomine e Remunerazioni, sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato di: (i) nominare quale Responsabile della funzione di *Internal Audit* il Dott. Mauro Dinarelli fino alla data dell’Assemblea dei Soci convocata per l’approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023; nonché (ii) conferire alla società KPMG Advisory S.p.A. l’incarico assistenza e supporto al Responsabile della funzione di *Internal Audit* nello svolgimento delle verifiche di *audit*.

In particolare, il Consiglio, con il supporto dell’allora Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni, ha valutato positivamente in capo al Dott. Dinarelli, il possesso di un’adeguata competenza e consolidata esperienza, necessarie per lo svolgimento della funzione, nonché di adeguati requisiti di professionalità, indipendenza ed organizzazione, nel rispetto di quanto previsto dal Codice nonché dalle Linee di Indirizzo.

Al Responsabile della funzione di *Internal Audit* spetta, tra l'altro, il compito di verificare l' idoneità delle procedure interne ad assicurare l'adeguato contenimento dei rischi dell'Emittente, e di assistere la Società nell'identificazione e valutazione delle maggiori esposizioni al rischio.

Il Responsabile della funzione di *Internal Audit*:

- a) predispone il piano annuale di lavoro basato su un processo strutturato di analisi e dei principali rischi, e lo illustra all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, al Comitato Controllo e Rischi, al Collegio Sindacale e al Consiglio di Amministrazione;
- b) verifica, sia in via continuativa sia in relazione a specifiche necessità e nel rispetto degli *standard* internazionali, l'operatività e l'idoneità del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
- c) coadiuva l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nella cura della progettazione, gestione e monitoraggio del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e nell'individuazione dei diversi fattori di rischio, includendo tutti gli elementi che possono assumere rilievo nell'ottica del successo sostenibile della Società e;
- d) programma ed effettua, in coerenza con il piano annuale di lavoro, attività di controllo diretto e specifico nell'Emittente, con particolare riguardo alle società aventi rilevanza strategica, al fine di riscontrare eventuali carenze del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi nelle diverse aree di rischio;
- e) verifica, nell'ambito del piano di *audit*, l'affidabilità dei sistemi informativi, inclusi i sistemi di rilevazione contabile;
- f) verifica che le regole e le procedure dei processi di controllo siano rispettate e che tutti i soggetti coinvolti operino in conformità agli obiettivi prefissati. In particolare:
 - controlla l'affidabilità dei flussi informativi (anche con riferimento ai sistemi di rilevazione di natura amministrativo-contabile);
 - verifica, nell'ambito del piano di lavoro, che le procedure adottate dall'Emittente assicurino il rispetto, in particolare, delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti;
- g) espleta inoltre compiti d'accertamento con riguardo a specifiche operazioni e aspetti di rilievo, ove lo ritenga opportuno o su richiesta del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Indipendenti, dell'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi o del Collegio Sindacale;
- h) accerta, con le modalità ritenute più opportune, che le anomalie riscontrate nell'operatività e nel funzionamento dei controlli siano state rimosse;
- i) conserva con ordine tutta la documentazione relativa alle attività svolte; tale documentazione può essere consultata in ogni momento dal Presidente del Consiglio di Amministrazione,



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials.

dall'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, dal Comitato Indipendenti – tramite il suo Presidente – e dal Collegio Sindacale;

- l) predisporre relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sulla propria attività, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi, nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento; le relazioni periodiche contengono altresì una valutazione sull'idoneità del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi. Inoltre, alla luce sia dei risultati dei controlli che dell'analisi dei rischi aziendali, individua le eventuali carenze del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e propone eventuali necessari interventi sul sistema stesso; le carenze individuate e gli interventi proposti sono riportati nelle relative relazioni;
 - m) ove del caso, anche su richiesta del Collegio Sindacale, predisporre tempestivamente relazioni su eventi considerati di particolare rilevanza;
 - n) trasmette le relazioni di cui ai punti l) e m) all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi; nonché ai Presidenti del Comitato Indipendenti, del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, e, se del caso, al responsabile della funzione oggetto dell'attività di verifica e all'Organismo di Vigilanza, salvo i casi in cui l'oggetto di tali relazioni riguardi specificamente l'attività di tali soggetti. Di regola la trasmissione delle relazioni e di ogni altro documento aziendale deve avvenire tramite consegna *brevi manu* o comunque mediante mezzi che ne preservino la massima riservatezza;
 - o) almeno due volte l'anno, in tempo utile per consentire al Comitato Indipendenti e al Consiglio di Amministrazione, nonché all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, l'espletamento dei rispettivi compiti in occasione delle (o precedentemente alle) riunioni del Consiglio di approvazione della relazione finanziaria annuale e della relazione finanziaria semestrale, predisporre una sintesi semestrale riepilogativa dei principali rilievi emersi nel semestre di riferimento e durante tutto l'anno. La relazione annuale compilata precedentemente all'approvazione della relazione finanziaria annuale contiene anche un aggiornamento dei rischi aziendali oggetto di monitoraggio emersi durante l'anno;
 - p) in presenza di criticità che suggeriscano un intervento urgente, informa senza indugio l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e gli organi delegati, nonché se del caso, i Presidenti del Comitato Indipendenti, del Collegio Sindacale e del Consiglio di Amministrazione per aggiornarli sui risultati del suo operato.
- Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 20 dicembre 2021, ha approvato il piano di *audit* predisposto dal Responsabile della funzione di *Internal Audit* per il periodo 2022-2024, che costituisce il cronoprogramma degli interventi di *audit* fino alla scadenza dell'incarico

conferito che, si rammenta terminerà con l'approvazione assembleare del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

Al riguardo, si evidenzia che, con cadenza almeno semestrale, in occasione dell'approvazione delle relazioni periodiche del Responsabile della funzione di *Internal Audit*, la Società provvede a valutare l'opportunità, anche su richiesta della *governance* aziendale oltre che delle varie funzioni di controllo, di ulteriori accertamenti ispettivi o verifiche di *audit*, non pianificati e legati al manifestarsi di specifiche esigenze. In aggiunta, il Responsabile della funzione di *Internal Audit*, nel corso delle attività di verifica tempo per tempo condotte, provvede alle pertinenti attività di *follow-up* con riferimento alle aree di miglioramento riscontrate volta per volta, in occasione degli *audit* precedentemente condotti.

9.4 MODELLO ORGANIZZATIVO ex D. Lgs. n. 231/2001

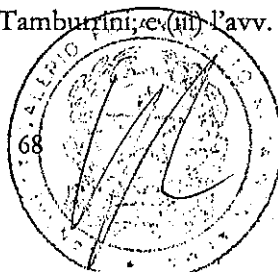
In data 25 maggio 2022 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la revisione del Modello di Organizzazione, Controllo e Gestione della Società ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001.

In precedenza, il Modello era stato da ultimo emendato in data 15 giugno 2021, al fine di aggiornare il novero dei reati presupposto previsti dal D. Lgs. n. 231/2001, con particolare riferimento alle novità normative introdotte dal D. Lgs. n.75/2020 "*Attuazione della Direttiva UE2017/1371 relativa alla lotta contro la frode che lede gli interessi finanziari dell'Unione mediante il diritto penale*".

Successivamente, a seguito della nomina del nuovo Organismo di Vigilanza in data 15 giugno 2021, il Modello è stato oggetto di un complessivo processo di revisione conclusosi con l'approvazione consiliare del nuovo Modello in data 25 maggio 2022. I principali interventi apportati hanno avuto ad oggetto:

- l'integrazione dell'elenco dei cd. reati-presupposto, al fine di assicurare il recepimento delle novità regolamentari introdotte in materia di responsabilità amministrativa degli Enti;
- l'affinamento della mappatura delle attività a rischio-reato nonché dei relativi presidi ricompresi nei protocolli di controllo rispetto alla precedente alberatura dei processi;
- l'aggiornamento del sistema dei flussi informativi da e verso l'Organismo di Vigilanza, al fine di prevedere specifiche comunicazioni inerenti le misure e i protocolli concretamente implementati all'interno della Società, non solo in chiave anti-contagio Covid-19, ma anche in ambito fiscale e Anti-Money Laundering (AML).

Vigila sul funzionamento e sull'osservanza del Modello un apposito Organismo di Vigilanza nominato dal Consiglio di Amministrazione in data 15 giugno 2021 con scadenza all'approvazione della Relazione finanziaria annuale dell'esercizio 2023, di cui sono membri: (i) il Dott. Stefano Saponaro, quale Presidente; (ii) l'avv. Giorgio Tamburini; e (iii) l'avv. Marina Rizzitelli.



Si segnala che, a seguito dell'entrata in vigore del D. Lgs. 24/2023 recante "*Attuazione della direttiva (UE) 2019/1937 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 ottobre 2019, riguardante la protezione delle persone che segnalano violazioni del diritto dell'Unione e recante disposizioni riguardanti la protezione delle persone che segnalano violazioni delle disposizioni normative nazionali*", in data 19 dicembre 2023, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, su indicazione e previa condivisione con l'Organismo di Vigilanza, l'adozione della "*Procedura whistleblowing*", che disciplina le linee di condotta operative tese a tutelare i soggetti che segnalino alla Società eventuali condotte illecite rilevanti ai sensi del D. Lgs. n. 231/01 e del D. Lgs. n. 24/2023.

9.5 SOCIETA' DI REVISIONE

L'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021, ai sensi del Reg. UE n. 537/2014 e del D. Lgs. n. 39/2010, ha conferito alla società EY S.p.A., relativamente a ciascun anno del novennio 1° gennaio 2021 – 31 dicembre 2029, l'incarico per la revisione legale dei conti della Società.

9.6 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI E ALTRI RUOLI E FUNZIONI AZIENDALI

Ai sensi dell'art. 21-*bis* dello Statuto sociale, il Consiglio di Amministrazione nomina, previo parere del Collegio Sindacale, un Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari. Può essere nominato solo chi abbia maturato una pluriennale esperienza in materia amministrativa e finanziaria in società di capitali. Il Consiglio di Amministrazione conferisce al Dirigente Preposto adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti attribuiti ai sensi di legge e di norme speciali in materia.

In data 5 novembre 2021, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, di nominare la Dott.ssa Francesca Rossi – già Responsabile della Funzione Amministrazione, Bilancio e Contabilità della Società – quale nuovo Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'art. 154-*bis* del TUF della Società, con decorrenza dal 22 novembre 2021.

Il Consiglio di Amministrazione ha conferito al Dirigente Preposto tutti i poteri ed i mezzi necessari a garantire l'attendibilità, l'affidabilità, l'accuratezza e la tempestività dell'informativa finanziaria e, in generale, per l'esercizio di tutti i compiti a lui attribuiti, ivi inclusi i seguenti poteri:

- avere accesso diretto a tutte le informazioni necessarie per la elaborazione e produzione dei dati contabili senza necessità di autorizzazioni, utilizzando ogni canale di comunicazione interna che garantisca una corretta informazione infra-aziendale, fermo restando l'obbligo di

mantenere riservati tutti i documenti e le informazioni acquisite nello svolgimento dei propri compiti, in osservanza delle disposizioni di legge e di regolamento applicabili;

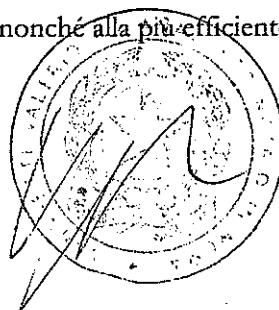
- implementare, aggiornare e, ove del caso, progettare, le procedure amministrative e contabili, potendo disporre della collaborazione degli uffici che partecipano alla produzione delle informazioni rilevanti;
- disporre di consulenze esterne, laddove esigenze aziendali lo rendano necessario;
- instaurare con gli altri soggetti responsabili del sistema di controllo (Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni; Responsabile della funzione di *Internal Audit*; Organismo di Vigilanza; Società di revisione; ecc.) relazioni e flussi informativi che garantiscano, oltre alla costante mappatura dei rischi e dei processi, un adeguato monitoraggio del corretto funzionamento delle procedure.

In data 13 giugno 2023, il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di attribuire al Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari nonché Direttore dell'area Amministrazione, Bilancio e Contabilità, Francesca Rossi, il ruolo di *Chief Financial Officer* della Società, nonché i relativi poteri (i) generali, (ii) in materia di fornitori di beni e servizi e (iii) in materia finanziaria, attribuendo alla stessa la rappresentanza legale della Società.

In forza della suddetta delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 giugno 2023, il *Chief Financial Officer*, Francesca Rossi, ha i seguenti poteri, esercitabili a firma singola e con facoltà di sub-delega, con scadenza alla data dell'Assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025:

Poteri generali

- rappresenta la Società nei confronti delle amministrazioni finanziarie, firma e presenta ricorsi e memorie avanti a qualsiasi autorità tributaria ed amministrativa, ivi compresi gli organi del contenzioso tributario, addiviene a concordati e transazioni, comparendo innanzi agli uffici delle Entrate, uffici IVA, uffici distrettuali delle imposte dirette, intendenza di finanza ed ogni altro ufficio od ente fiscale o comunque impositore; sottoscrive accordi con le Autorità fiscali ed adesioni ad accertamenti; paga le tasse e le imposte a carico della Società;
- firma dichiarazioni, certificazioni e denunce previste dalle norme fiscali e tributarie e svolge qualsiasi pratica fiscale;
- sovrintende e coordina la gestione finanziaria della Società, con particolare riguardo alla gestione operativa delle fonti finanziarie esistenti, al controllo e alla pianificazione dei flussi, alla strategia finanziaria di copertura dei potenziali investimenti, incluso il reperimento preventivo di eventuali nuove fonti a fronte delle progettualità di sviluppo, nonché alla più efficiente gestione delle risorse finanziarie disponibili;



A handwritten signature in black ink, located to the right of the official stamp.

- sottoscrive le comunicazioni alle Camere di Commercio, Registro Imprese, Borsa, Consob, Ministeri ed altri Enti ed Uffici pubblici e privati, riguardanti adempimenti posti a carico della Società da leggi o regolamenti;
- firma la corrispondenza sociale;
- apre e chiude conti correnti bancari e postali; rilascia benestare agli estratti conto;
- incassa somme, esige crediti e ritira valori da chiunque e per qualsiasi causale dovuti alla Società;
- emette, gira, negozia, esige assegni, *cheques*, vaglia postali, telegrafici e bancari, e qualunque altro titolo od effetto di commercio emesso dalla – o a favore della – Società per qualsivoglia causale, ivi comprese le cambiali (tratte e pagherò), firmando i relativi documenti e girate e rilasciando le necessarie quietanze;
- riceve e costituisce, restituisce e ritira depositi di somme, titoli, sia nominativi sia al portatore, e valori a cauzione, a garanzia, a custodia o in amministrazione, rilasciando e ricevendo liberazioni e quietanze;
- effettua operazioni di girofondi sui conti intestati alla Società senza limiti di importo;
- elegge domicilio per la Società;
- nomina e revoca institori e procuratori, conferendo loro poteri nell'ambito di quelli propri;
- coadiuva l'Amministratore Delegato nella predisposizione del *budget* annuale e dei piani della Società e del Gruppo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione.

Poteri in materia di fornitori di beni e servizi

1 - Per un importo unitario massimo di Euro 100.000,00 per singolo contratto e/o per singole annualità nel caso di contratti di durata pluriennale

- stipula, rinnova, modifica, rescinde e risolve qualsiasi contratto strumentale allo svolgimento dell'attività e, pertanto, contratti di assicurazione, di pubblicità, e concessione di servizi in genere, collaborazione, affitto, comodato, deposito, prestito d'uso, lavorazione, utenze, appalto, fornitura di beni ed esecuzione di opere e prestazioni;
- conferisce, modifica e revoca mandati, anche di agenzia, senza limitazioni di tempo;
- acquista, vende, permuta e sottoscrive contratti di locazione finanziaria relativi a beni mobili, anche registrati, diritti di proprietà industriale coperti e non da brevetto, ivi compresi, a titolo meramente esemplificativo, *know-how*, procedimenti, progetti di ingegneria in genere, determinando i prezzi e le altre condizioni tutte dei relativi contratti, firmando i relativi ordini, contratti e documenti;
- stipula, modifica, risolve, cede e subentra in contratti di compravendita e di permuta di beni mobili di cui al punto precedente, ivi compresi automezzi ed altri mezzi di trasporto.

2 - Per un importo unitario massimo di Euro 30.000,00 per singolo contratto e/o per singole annualità di corrispettivo nel caso di contratti di durata pluriennale

- stipula, rinnova, rescinde e risolve contratti di consulenza (legale, fiscale, tributaria e tecnica) con gli *advisor* esterni (inclusi periti ed esperti indipendenti), informandone alla prima occasione utile il Consiglio di Amministrazione.

Poteri in materia finanziaria

1 - Per un importo unitario massimo, per singola operazione o contratto, di Euro 1.000.000,00

- assume, stipula, rinegozia ed estingue anticipatamente mutui e finanziamenti passivi, nonché linee di credito a breve asservite alla necessità del circolante, e provvede a tutto quanto necessario per il buon fine dell'operazione; richiede ed accetta scoperti bancari;

- effettua pagamenti, anche in valuta, ottenendo quietanza ed in generale compie qualsiasi atto dispositivo di somme, valori, crediti, effetti di commercio, divise;

- rilascia garanzie reali e personali nell'interesse della Società o società controllate o collegate, con riferimento alle operazioni sopra descritte, e/o rinuncia a dette garanzie rilasciate da terzi, e provvede a tutto quanto necessario per il buon fine dell'operazione;

- consente iscrizioni, surroghe, postergazioni, cancellazioni, annotamenti di ipoteche, privilegi, rinuncia ad ipoteche legali, transige e compromette in arbitrati anche amichevoli compositori nei casi non vietati dalla legge, autorizza e compie qualsiasi operazione presso gli Uffici del Debito Pubblico, della Cassa Depositi e Prestiti e presso ogni altro ufficio pubblico o privato.

2 - Per un importo massimo di Euro 1.000.000,00

- concede finanziamenti infragruppo a favore delle società partecipate.

3 - Per un importo unitario massimo, per singolo prodotto o investimento, di euro 250.000,00

- negozia, acquista, sottoscrive, cede (anche in garanzia), modifica, risolve, investe e disinveste in prodotti finanziati o di investimento, strumenti finanziari (anche derivati), titoli, quote (anche di fondi e OICR), depositi, beni da investimento, anche mediante gestioni mobiliari, nonché qualsiasi contratto e/o documentazione relativa a strumenti finanziari derivati (inclusi quelli per la gestione e/o la copertura dei rischi finanziari connessi ad oscillazione dei tassi di cambio e di interesse non negoziati in mercati regolamentati), nonché ogni documento e/o atto propedeutico, collegato e/o conseguente per il perfezionamento del contratto derivato.

9.7 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

In osservanza del Principio XX del Codice CG, nonché in ossequio alle *best practice* delle società quotate, la Società ha previsto modalità di coordinamento tra i vari organi coinvolti nel Sistema di



A handwritten signature in black ink.

Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, contemplate tra l'altro anche nelle proprie Linee di Indirizzo, aggiornate da ultimo in data 16 maggio 2023.

Il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi della Società è un insieme di regole, procedure e strutture organizzative avente lo scopo di monitorare il rispetto delle strategie aziendali ed il conseguimento delle seguenti finalità:

- a) efficacia ed efficienza dei processi aziendali (amministrativi, produttivi, distributivi, ecc.);
- b) attendibilità, accuratezza, affidabilità e tempestività delle informazioni fornite agli organi sociali e al mercato, inclusa l'informazione economica, finanziaria e (ove redatta) non finanziaria;
- c) rispetto delle leggi e dei regolamenti, nonché dello Statuto sociale, delle norme e delle procedure aziendali;
- d) effettiva ed efficace identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, al fine di contribuire al successo sostenibile della Società;
- e) salvaguardia del valore delle attività aziendali e protezione, per quanto possibile, dalle perdite.

I controlli coinvolgono, con diversi ruoli e nell'ambito delle rispettive competenze, gli organi amministrativi di vertice della Società (Consiglio di Amministrazione, Comitato Indipendenti, Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi), il Collegio Sindacale, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la funzione di *Internal Audit*, l'Organismo di Vigilanza e il personale di Next Re: tutti sono tenuti ad attenersi alle indicazioni ed ai principi contenuti nelle Linee di Indirizzo, come di volta in volta modificate ed integrate, dirette tra l'altro a massimizzare l'efficienza del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e a ridurre le duplicazioni di attività. A tal fine l'Emittente prevede modalità di coordinamento tra i soggetti sopra elencati.

Il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi tende a:

- contribuire ad una conduzione dell'impresa coerente con le strategie e gli obiettivi aziendali definiti dal Consiglio di Amministrazione, favorendo l'assunzione di decisioni consapevoli;
- assicurare la necessaria separazione tra le funzioni operative e quelle di controllo, in modo da evitare o ridurre al minimo le situazioni di conflitto di interesse nell'individuazione e assegnazione delle competenze;
- agevolare l'identificazione, la misurazione, la gestione ed il monitoraggio adeguato dei rischi assunti dall'Emittente, con particolare riguardo, tra l'altro, alle società aventi rilevanza strategica;
- contribuire al successo sostenibile della Società, che si sostanzia nella creazione di valore nel lungo termine a beneficio degli Azionisti, tenendo conto degli interessi degli altri *stakeholder* rilevanti per la Società;

- stabilire attività di controllo ad ogni livello operativo e individuare con chiarezza compiti e responsabilità, in particolare nelle fasi di supervisione e di intervento e correzione delle irregolarità riscontrate;
- assicurare sistemi informativi affidabili e idonei processi di *reporting* ai diversi livelli ai quali sono attribuite funzioni di controllo;
- garantire che le anomalie e/o le violazioni riscontrate – anche attraverso il sistema interno di segnalazione da parte del personale (c.d. sistema di *whistleblowing*) – siano tempestivamente portate a conoscenza di adeguati livelli dell'azienda;
- consentire la registrazione di ogni fatto di gestione e, in particolare, di ogni operazione con adeguato grado di dettaglio, assicurandone la corretta attribuzione sotto il profilo temporale.

Sono previste periodicamente delle riunioni che si svolgono, in sede congiunta, tra i vari organi deputati al controllo interno e alla gestione dei rischi (Comitato Indipendenti, Collegio Sindacale, Organismo di Vigilanza e Responsabile della funzione di *Internal Audit*) allo scopo di identificare, partendo dai processi aziendali individuati dal piano di *audit*, predisposto dal Responsabile della funzione di *Internal Audit*, le aree di intervento ed analisi proprie di ciascun organo e di individuare, per ciascuno di essi e tenendo conto delle rispettive competenze, la diversa ottica di esame per le medesime tematiche, al fine di evitare sovrapposizioni di funzioni e/o duplicazioni di attività ed implementare un sistema di *compliance* unitario all'interno della Società.

È poi tra l'altro previsto che: (i) alle riunioni del Comitato Indipendenti partecipi almeno il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco da lui designato, ferma restando la possibilità anche per gli altri Sindaci effettivi di partecipare a tali riunioni; (ii) le relazioni del Responsabile della funzione di *Internal Audit* siano trasmesse, di norma contestualmente, all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, ai Presidenti del Comitato Indipendenti, del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e, se del caso, al Responsabile della funzione oggetto della verifica e all'Organismo di Vigilanza; (iii) con periodicità almeno annuale, la Società di Revisione si riunisca congiuntamente al Comitato Indipendenti, al Collegio Sindacale e al Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari al fine, tra l'altro, di valutare il corretto utilizzo dei principi contabili.

10.0 INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Il Consiglio di Amministrazione, in osservanza del Regolamento Parti Correlate Consob, e previo parere favorevole degli Amministratori indipendenti, ha approvato nella riunione dell'11 novembre 2010 e successivamente modificato in data 2 dicembre 2016, in data 16 novembre 2017, in data 15



giugno 2021 e, da ultimo, in data 16 maggio 2023, la “*Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re SIIQ S.p.A.*” (anche “**Procedura OPC**”). Il testo integrale della Procedura OPC è disponibile sul sito internet www.nextresiiq.it, nella sezione “*Governance – Procedure*”.

La Procedura OPC individua le operazioni con parti correlate effettuate dalla Società e/o dalle sue controllate e ne disciplina l’*iter* di realizzazione al fine di garantirne la correttezza sostanziale e procedurale, in conformità con la normativa, anche regolamentare, vigente e con i principi stabiliti dal Codice CG.

La Procedura OPC, nel rispetto della normativa regolamentare applicabile, distingue le operazioni con parti correlate a seconda della loro minore o maggiore rilevanza, individuando le operazioni di maggiore rilevanza in conformità con gli indici di cui all’Allegato 3 al Regolamento Parti Correlate Consob, e riserva l’approvazione di tutte le operazioni con parti correlate, sia di minore che di maggiore rilevanza, o della relativa proposta di deliberazione da sottoporre all’Assemblea nei casi di competenza assembleare, al Consiglio di Amministrazione.

La Procedura OPC contempla poi due diverse procedure di istruzione e approvazione delle operazioni con parti correlate, graduate in relazione appunto alla loro (maggiore o minore) rilevanza (e cioè, una procedura “*generale*” per tutte le operazioni di minore rilevanza con parti correlate, ed una “*speciale*” per quelle che superino le soglie di rilevanza individuate nel rispetto dei criteri stabiliti dalla stessa Consob). Entrambe le tipologie di procedura (generale e speciale) sono caratterizzate da una forte valorizzazione del ruolo degli Amministratori indipendenti, i quali dovranno sempre rilasciare un parere preventivo rispetto all’operazione proposta; è inoltre previsto che, almeno tutte le volte in cui si applichi la procedura “speciale”, tale parere sia vincolante per il Consiglio, e che gli Amministratori indipendenti, tra l’altro, siano coinvolti nella fase istruttoria precedente l’approvazione delle operazioni.

Come già sopra ricordato, la Procedura OPC prevede che il ruolo e le competenze rilevanti che il Regolamento Parti Correlate Consob attribuisce ai comitati costituiti in tutto o in maggioranza da Amministratori non esecutivi e indipendenti sono oggi attribuite al Comitato Indipendenti.

Come anticipato nella precedente Sezione 6.0, il Consiglio di Amministrazione della Società del 26 aprile 2021, in adesione alla raccomandazione 16 del Codice CG, 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: (i) il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione; e (ii) il Comitato Parti Correlate e Investimenti.

In particolare, il Comitato Parti Correlate e Investimenti risultava costituito, fino alla data del 16 maggio 2023, da Daniela Becchini (in qualità di Presidente), Eleonora Linda Lecchi e Maria Spilabotte.

Successivamente, il neocostituito Consiglio di Amministrazione del 16 maggio 2023, sempre in adesione al Principio XI e alla Raccomandazione 16 del Codice, ha deliberato di istituire un unico comitato composto esclusivamente da Amministratori indipendenti avente le funzioni e i compiti in precedenza affidati ai due menzionati comitati endoconsiliari in materia di controllo, rischi, nomine, remunerazione e anche in materia di operatività con parti correlate, investimenti e disinvestimenti.

Alla data di approvazione della presente Relazione il Comitato Indipendenti è composto esclusivamente da Amministratori indipendenti conformemente a quanto richiesto dalla disciplina applicabile e risulta composto da Luca Matrigiani (Presidente), Camilla Giugni ed Eleonora Linda Lecchi.

Il Comitato svolge funzioni propositive e consultive supportando, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione in materia di (i) operazioni con parti correlate e (ii) investimenti e disinvestimenti, in conformità con quanto stabilito dalla "Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re SIQ S.p.A." di volta in volta vigente e dal Consiglio di Amministrazione all'atto della nomina. Più in particolare il Comitato:

- in materia di operatività con parti correlate, svolge le competenze come meglio dettagliate nella "Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re SIQ S.p.A.":

in materia di operazioni con parti correlate:

a) svolge i compiti che, in conformità con la normativa regolamentare di volta in volta vigente, gli sono attribuiti ai sensi della "Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re S.p.A." di volta in volta vigente;

b) svolge gli ulteriori compiti che gli sono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione;

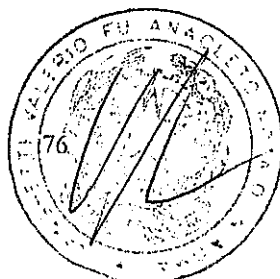
- in materia di investimenti e disinvestimenti, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2.2.38, comma 15 del Regolamento di Borsa:

i) analizza ogni proposta operazione di investimento e/o disinvestimento che riguardi più del 5% del totale degli attivi della Società al NAV, sottoposta alla sua attenzione da parte di un membro dell'organo amministrativo e/o del soggetto titolare di deleghe di gestione;

(ii) esamina tutte le operazioni al di sotto della predetta soglia di rilevanza nelle quali gli Amministratori abbiano un interesse ai sensi dell'art. 2391 del c.c.;

(iii) rende il proprio parere obbligatorio non vincolante sulle materie di cui ai precedenti punti (i) e

(ii).



Nel corso dell'Esercizio, in data 21 marzo 2023, il Comitato, *inter alia*, ha espresso parere favorevole in merito all'approvazione degli accordi transattivi aventi ad oggetto i termini e le condizioni (a) della risoluzione consensuale anticipata con efficacia dal 30 aprile 2023 dei rapporti di lavoro dirigenziale del Direttore Generale Stefano Cervone e del *Chief Investment Officer* Claudio Carserà nonché (b) delle dimissioni dalle cariche del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Giancarlo Cremonesi, e dell'Amministratore Delegato, Stefano Cervone, con efficacia a decorrere dalla conclusione dei lavori dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2022.

11.0 COLLEGIO SINDACALE

11.1 NOMINA E SOSTITUZIONE

Ai sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale, il Collegio Sindacale è composto da 3 (tre) Sindaci effettivi e da 2 (due) supplenti nominati dall'Assemblea ordinaria. La composizione del Collegio Sindacale deve in ogni caso assicurare l'equilibrio tra i generi in conformità alla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

Essi durano in carica per 3 (tre) esercizi, scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica e sono rieleggibili. Alla minoranza è riservata l'elezione di un Sindaco effettivo e di un supplente.

La nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste presentate dagli Azionisti nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo. Ciascuna lista è suddivisa in due sezioni, di cui una per i candidati alla carica di Sindaco effettivo e l'altra per i candidati alla carica di Sindaco supplente.

Ai sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 144-*quater* del Regolamento Emittenti Consob e dalla Determinazione Dirigenziale Consob n. 44 del 29 gennaio 2021, le liste possono essere presentate dai Soci che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti il 2,5% del capitale sociale, con onere di comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita documentazione rilasciata da un intermediario abilitato ai sensi di legge; ove non disponibile al momento del deposito delle liste, tale documentazione dovrà pervenire alla Società almeno ventuno giorni prima della data fissata per l'Assemblea. La titolarità della quota minima del 2,5% del capitale sociale è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore dei Soci nel giorno in cui le liste sono depositate presso la Società.

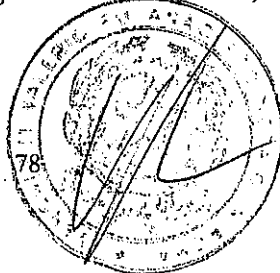
Ogni Azionista, nonché gli Azionisti appartenenti ad un medesimo gruppo, non possono presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista né possono votare liste diverse. Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità. In osservanza

degli artt. 148-*bis* del TUF, 144-*terdecies* del Regolamento Emittenti Consob e 22 dello Statuto sociale, non possono essere inseriti nelle liste candidati che ricoprano già incarichi di sindaco in altre cinque società quotate, con esclusione delle società controllanti e controllate della Società, o che non siano in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente.

In attuazione degli artt. 147-*bis*, comma 1-*bis*, 148, comma 2, del TUF e 144-*sexies*, comma 4, del Regolamento Emittenti Consob, le liste presentate devono essere depositate presso la sede della Società entro il venticinquesimo giorno precedente la data dell'Assemblea chiamata a deliberare sulla nomina dei componenti del Collegio Sindacale, e di ciò deve essere fatta menzione nell'avviso di convocazione. Unitamente a ciascuna lista, entro il termine sopra indicato, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati, nonché l'esistenza dei requisiti normativamente e statutariamente prescritti per le rispettive cariche. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lett. *b)* e *c)* e comma 3 del D.M. 30 marzo 2000 n. 162, per materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa si intendono le materie (giuridiche, economiche, finanziarie, e tecnico-scientifiche) ed i settori di attività connessi o inerenti all'attività esercitata dalla Società e di cui all'oggetto sociale.

Qualora venga presentata un'unica lista di candidati, ovvero soltanto liste da Soci che risultino collegati tra loro ai sensi della normativa – anche regolamentare – vigente, ulteriori liste possono essere presentate sino al termine successivo stabilito dalla normativa di volta in volta in vigore; in tal caso, la percentuale del capitale sociale richiesta per la presentazione delle liste è ridotta alla metà; qualora entro detto termine non vengano presentate ulteriori liste, l'intero Collegio Sindacale verrà nominato dall'unica lista depositata.

Si rammenta, che, in esecuzione della nuova disciplina introdotta dalla Legge di Bilancio, per sei mandati consecutivi a partire dal primo rinnovo del Collegio Sindacale successivo al 1° gennaio 2020, ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Collegio Sindacale sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente, ad oggi pari a due quinti. Si precisa che, come chiarito anche dalla Consob con la Comunicazione n. 1/20 del 30 gennaio 2020, nel caso in cui gli organi sociali siano formati da tre membri (come è tipicamente il caso degli organi di controllo) risulta di fatto, da un punto di vista aritmetico, impossibile assicurare per entrambi i generi la presenza di almeno due quinti in tali organi. Conseguentemente, in tali casi, il vigente art. 144-*undecies*, comma 3 del Regolamento



PS

Emittenti Consob dispone che agli organi sociali formati da tre componenti sia applicabile l'arrotondamento per difetto all'unità inferiore (i.e. un componente su tre).

Il meccanismo di nomina adottato per la scelta dei candidati delle varie liste è il seguente:

a) dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, due membri effettivi ed uno supplente;

b) dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, il restante membro effettivo, che assume altresì la carica di Presidente del Collegio Sindacale, e l'altro membro supplente.

Nel caso in cui nessuna lista abbia ottenuto un numero di voti maggiore rispetto alle altre, ovvero nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procederà immediatamente ad effettuare una nuova votazione di ballottaggio tra le liste che hanno ottenuto lo stesso numero di voti.

Qualora al termine delle votazioni la composizione del Collegio Sindacale non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, si procederà a sostituire il secondo Sindaco effettivo e/o il Sindaco supplente tratti dalla lista risultata prima con il successivo candidato alla medesima carica indicato nella stessa lista appartenente al genere meno rappresentato. Qualora infine detta procedura non consenta il rispetto della normativa di volta in volta vigente in materia di composizione del Collegio Sindacale, l'Assemblea provvederà alle necessarie sostituzioni con delibera adottata con la maggioranza di legge.

In caso di sostituzione di un Sindaco, subentra il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato, fermo comunque, ove possibile, il rispetto della normativa di volta in volta vigente in materia di composizione del Collegio Sindacale; se tale sostituzione non consente il rispetto della normativa di volta in volta vigente sull'equilibrio tra i generi, l'Assemblea deve essere convocata senza indugio per assicurare il rispetto di tale normativa.

Infine, l'art. 22 dello Statuto sociale dispone che la descritta procedura in materia di elezione dei Sindaci non si applichi nelle Assemblee che devono provvedere ai sensi di legge alle nomine dei Sindaci effettivi e/o supplenti e del Presidente necessarie per l'integrazione del Collegio Sindacale a seguito di sostituzione o decadenza; in tali casi l'Assemblea delibera a maggioranza relativa, fatta salva la riserva di cui al terzo comma dell'art. 22 dello Statuto sociale (Sindaco di minoranza), nonché il rispetto della normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente in materia di equilibrio tra i generi.

11.2 COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO (ex art. 123-bis, comma 2, lettere d) e d-bis), TUF)

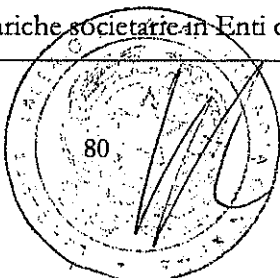
L'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ha nominato il Collegio Sindacale in essere alla data di approvazione della presente Relazione, con scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, nelle persone di:

Luigi Mandolesi	Presidente
Domenico Livio Trombone	Sindaco effettivo
Sara Mattiussi	Sindaco effettivo
Giuliana Maria Converti	Sindaco supplente
Sergio Mariotti	Sindaco supplente

Si riportano di seguito, sinteticamente, le caratteristiche personali e professionali di ciascun Sindaco in carica alla data di approvazione della presente Relazione:

Luigi Mandolesi, Presidente del Collegio Sindacale, nato a Roma il 21 giugno 1943, si è laureato in economia e commercio all'Università degli Studi di Roma "La Sapienza". Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma, iscritto all'Albo dei Revisori legali, iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Roma. Già Vice Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma; già membro effettivo del Collegio Sindacale dell'ENI S.p.A.; già Presidente del Collegio dei Ragionieri di Roma; già Consigliere del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili con delega alla Fiscalità; attualmente Delegato di Roma alla Cassa Nazionale di Previdenza dei Ragionieri. Socio fondatore dello Studio Mandolesi Commercialisti Associati, Presidente; è membro di Collegi Sindacali e ha ricoperto altresì la carica di Consigliere di Amministrazione, di società, anche di rilevanti dimensioni. Autore di numerosi articoli di carattere prevalentemente fiscale sulla stampa specializzata. Relatore in vari Congressi Nazionali della professione e in Convegni di studio organizzati dall'Ordine di Roma.

Domenico Livio Trombone, Sindaco effettivo, nato a Potenza il 31 agosto 1960, si è laureato in economia e commercio all'Università di Modena. È iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Modena dal 2 maggio 1988 e al Registro dei Revisori Contabili dal giugno 1995. Negli anni ha ricoperto incarichi in società bancarie, di gestione del risparmio e assicurative. Ha ricoperto cariche societarie in Enti controllati da Rolo Banca 1473 e



JB

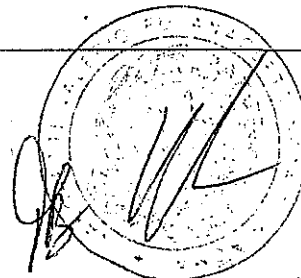
da Unicredit. Fino al dicembre 2008 ha ricoperto la carica di consigliere in Banca Popolare del Materano e BNT Consulting (Gruppo Bper). È stato Presidente del Collegio sindacale di Arca Impresa Gestioni SGR e di Cassa di Risparmio di Cento S.p.A. È stato Amministratore Delegato (dall'aprile 2010) e poi Presidente (dal maggio 2016 al maggio 2018) in Carimonte Holding S.p.A.. Ha ricoperto la carica di Sindaco effettivo in Unipol Gruppo Finanziario ed Unipol Assicurazioni; tuttora ricopre la carica di Sindaco Effettivo in alcune società prodotte del Gruppo Unipol. Inoltre, ha ricoperto incarichi di amministratore, anche con ruoli apicali, in SGR. Dall'aprile 2017 a maggio 2020 ha ricoperto la carica di Consigliere in ENI S.p.A.. Ricopre la carica di Presidente del Cda del Consorzio Cooperative Costruzioni – CCC, di Focus Investments S.p.A., di Prelios Credit Servicing S.p.A. e di Società Gestione Crediti Delta S.p.A.. Dal dicembre 2020 ricopre la carica di Presidente del Collegio Sindacale dell'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A., e dal settembre 2022 di Sindaco effettivo in Italgas Newco S.p.A.. Si occupa in prevalenza di *advisory* nell'ambito del M&A, della ristrutturazione del debito e delle Procedure concorsuali.

Sara Mattiussi, Sindaco effettivo, nata a Monza il 19 settembre 1979, si è laureata in economia e commercio presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano. Dal 14 aprile 2008 è Dottore Commercialista e Revisore dei Conti iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma al n. AA09576. Dall'11 marzo 2008 è inoltre iscritta al Registro Revisori Contabili al n. 149621. Si occupa di consulenza societaria e tributaria energetico, immobiliare, finanziaria e *tax due diligence*. In particolare, dopo avere maturato esperienza principalmente presso lo Studio Legale Tributario Ernst & Young, dal 2021 svolge la libera professione nel proprio studio fornendo consulenza in materia societaria e tributaria, anche in sede contenziosa. In precedenza è stata Responsabile Amministrativo e Fiscale presso Helio Capital S.r.l. – Palma Investimenti e Servizi S.r.l. con responsabilità di coordinamento e supervisione della contabilità generale, occupandosi di: redazione dei bilanci di esercizio (ITA GAAP e IAS); adempimenti fiscali ordinari (imposte dirette e indirette); redazione di pareri fiscali ad uso interno; pianificazione fiscale; *budgeting*; rapporti con altri consulenti esterni, Sindaci e studi legali/tributari; supporto professionale durante *audit*; contenziosi fiscali: redazione delle difese e ricorsi; *tax due diligence* in operazioni di M&A. Ha ricoperto e ricopre incarichi di consigliere di amministrazione di primarie società di capitali e maturato esperienza di controllo sia come Presidente del Collegio Sindacale e Sindaco Effettivo sia come revisore legale.

Giuliana Maria Converti, Sindaco supplente, nata a Auronzo (BL), il 21 giugno 1970, si è laureata in Economia e commercio presso l'Università degli Studi di Bologna. Dal 31 gennaio 1996 è iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano al n. 4505. È altresì iscritta al registro dei Revisori Contabili con Decreto del direttore generale degli affari civili e delle libere professioni 15 ottobre 1999, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, supplemento straordinario, 4^a Serie speciale, n. 87 del 2 novembre 1999. Si occupa di consulenza societaria e fiscale presso lo Studio Necchi, Sorci & Associati. È esperta in fiscalità nazionale, con particolare competenza nella redazione di bilanci d'esercizio e consolidati, dichiarazioni fiscali, consulenza in materia amministrativa, fiscale e societaria. Nell'ambito della consulenza in diritto commerciale e societario nazionale si occupa in particolare di analisi preventiva ed assistenza nella costituzione di società, assistenza nella esecuzione degli adempimenti societari, assistenza contrattuale per cessione/acquisizione di aziende e di partecipazioni, assistenza in operazioni straordinarie (fusioni, scissioni e trasformazioni) ed operazioni sul capitale. Settori di specifica competenza sono rappresentati dalle società operanti nel settore immobiliare e nelle attività correlate ad acquisizioni e riorganizzazioni d'azienda, quali lo studio delle strutture di acquisizione, due diligence, valutazioni d'azienda e riorganizzazioni societarie. Si occupa inoltre della predisposizione di perizie e valutazioni di aziende, rami d'azienda o complessi di beni materiali e immateriali, finalizzate ad operazioni straordinarie (trasformazioni, conferimenti, cessioni). Nell'ambito delle competenze professionali rientra l'attività di Sindaco, anche in società quotate, e di Revisore Legale dei Conti. È, inoltre, attualmente sindaco effettivo delle seguenti società: Dsquared2 S.p.A. Unipersonale, Xerox S.p.A., Hollister S.p.A., Paola Lenti S.r.l., Scf S.r.l. e Presidente del Collegio Sindacale di New Cori S.p.A.; è altresì membro effettivo del Collegio dei Revisori di E.B.I.D.I.M e Valore D.

Sergio Mariotti, Sindaco supplente, nato a Roma il 3 novembre 1966, ragioniere e perito Commerciale iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili; Revisore Contabile, membro effettivo del collegio dei revisori dei conti della società partecipata dal Comune di Aprilia "Progetto Ambiente SpA". Eletto nel 2013 come Delegato nazionale dell'ODCEC alla Cassa Nazionale di Previdenza dei Ragionieri per il quadriennio 2013-2017 e confermato per lo stesso incarico per il quadriennio 2017-2021.

Nel corso dell'Esercizio il Collegio Sindacale si è riunito 7 volte e per l'esercizio in corso sono programmate almeno altrettante riunioni. Di regola, le riunioni del Collegio Sindacale hanno una durata media di 1,25 ore.



I dati relativi alla partecipazione di ciascun componente alle riunioni tenute sono indicati nella Tabella 3 riportata in appendice.

I suddetti componenti del Collegio sono stati tratti dalla lista presentata dall'azionista di maggioranza CPI Property Group S.A. 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 CG. Tale valutazione è stata da ultimo condotta, con esito positivo, in data 16 maggio 2023.

La suddetta composizione del Collegio Sindacale non ha subito variazioni alla data di approvazione della presente Relazione; tuttavia, si rammenta che la prossima Assemblea dei Soci sarà chiamata, *inter alia*, a rinnovare il Collegio Sindacale, venendo lo stesso a scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

Criteria e politiche di diversità

Con riferimento alla *gender diversity*, si precisa che un terzo dei componenti del Collegio Sindacale in carica (ovvero un Sindaco effettivo e un Sindaco supplente) appartiene al genere meno rappresentato. Tale composizione è già in linea con la richiamata disciplina normativa recentemente introdotta dall'art. 1, commi 302-304 della Legge di Bilancio e con quanto previsto dall'art. 144-*undecies*.1 del Regolamento Emittenti Consob (che ha confermato che il criterio dell'arrotondamento per eccesso all'unità superiore trova applicazione solo per gli organi sociali formati da più di tre componenti, operando invece l'arrotondamento per difetto negli organi formati da tre componenti).

Si precisa che la Società non supera almeno due dei parametri indicati dall'art. 123-*bis*, comma 5-*bis* del TUF, e conseguentemente non è soggetta all'obbligo previsto dall'art. 123-*bis*, comma 2, lett. *d-bis*) del TUF.

Per quanto riguarda la verifica del rispetto dei criteri di indipendenza dei Sindaci, si rende noto che l'organo di controllo ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo a ciascun Sindaco in conformità sia alla normativa vigente che al Codice CG, e ha accertato, dopo la loro

nomina in data 26 aprile 2021, la permanenza di tali requisiti in capo ai propri membri, confermando l'esito di tali verifiche al Consiglio di Amministrazione.

Si precisa che tutti i membri del Collegio Sindacale possiedono una conoscenza approfondita della realtà e delle dinamiche aziendali della Società, e che il numero delle riunioni del Collegio Sindacale, nonché la partecipazione dei membri del Collegio alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione / Comitato Indipendenti garantiscono un continuo aggiornamento dei Sindaci sulla realtà aziendale e di mercato. Inoltre, gli organi delegati nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione tenutesi nell'Esercizio hanno provveduto ad illustrare quanto rilevava ai fini dell'andamento della Società, anche in merito ai principali aggiornamenti del quadro normativo di interesse e al loro impatto sulla Società.

La remunerazione dei componenti effettivi del Collegio Sindacale è commisurata all'impegno loro richiesto, alla rilevanza del ruolo nonché alle caratteristiche dimensionali e settoriali della Società, come confermato dall'organo di controllo nel contesto del periodico procedimento di autovalutazione.

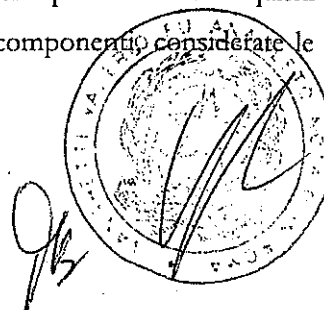
I membri del Collegio Sindacale hanno confermato che, qualora un Sindaco – per conto proprio o di terzi – risultasse portatore di un interesse in una determinata operazione dell'Emittente, informerà tempestivamente e in modo esauriente gli altri Sindaci e il Presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

Si informa che, nello svolgimento della propria attività, il Collegio Sindacale ha un costante scambio di informazioni con la funzione di *Internal Audit*, con l'Organismo di Vigilanza 231, e con il Comitato Indipendenti, alle cui riunioni partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco da lui designato.

Indipendenza

Il Collegio Sindacale ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza dei propri membri, comunicando l'esito di tali verifiche al Consiglio di Amministrazione e, tramite comunicato, al mercato. Il Consiglio di Amministrazione ha predefinito, all'inizio del proprio mandato e, da ultimo, in data 16 maggio 2023, i criteri quantitativi e qualitativi per valutare la significatività delle circostanze rilevanti ai sensi del Codice ai fini della valutazione di indipendenza degli amministratori, applicati anche ai componenti dell'organo di controllo in ossequio a quanto previsto dalla raccomandazione 9 del Codice CG.

Nel corso dell'Esercizio di riferimento, il Collegio Sindacale ha verificato il permanere dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge e dal Codice in capo ai propri componenti.



informazioni rese disponibili dai propri membri, e ha trasmesso l'esito di tali verifiche al Consiglio di Amministrazione.

Remunerazione

La remunerazione dei Sindaci è adeguata alla competenza, alla professionalità e all'impegno richiesti dalla rilevanza del ruolo ricoperto e alle caratteristiche dimensionali e settoriali dell'impresa e alla sua situazione. Per ulteriori informazioni si rinvia alla Relazione sulla remunerazione consultabile sul sito internet della Società.

Gestione degli interessi

In osservanza alla raccomandazione 37 del Codice CG, la Società prevede che il Sindaco che, per conto proprio o di terzi, abbia un interesse in una determinata operazione, informi tempestivamente e in modo esauriente gli altri Sindaci e il Presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

12.0 RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

Accesso alle informazioni

La Società ha istituito un'apposita sezione nell'ambito del proprio sito internet www.nextresiq.it denominata "*Investor Relations*", facilmente individuabile ed accessibile, nella quale sono messe a disposizione le informazioni concernenti la Società che rivestono rilievo per i propri Azionisti (quali, ad esempio, comunicati stampa, informazioni riguardanti la composizione degli organi sociali ed eventi societari, informativa periodica, etc.).

All'interno di tale sezione sono resi tempestivamente disponibili e consultabili dalla generalità degli investitori tanto le principali informazioni di carattere economico-finanziario relative ai dati contabili di periodo approvati dai competenti organi sociali, quanto i documenti relativi alla *governance* della Società.

Alla data della Relazione, la Società, in considerazione della struttura aziendale e delle caratteristiche dimensionali, non ha proceduto alla nomina di un responsabile incaricato della gestione dei rapporti con gli Azionisti (*Investor relations manager*). I rapporti con gli Azionisti e gli investitori istituzionali, sono tenuti dall'Amministratore Delegato.

La Società ha altresì istituito all'interno della sezione denominata "*Corporate Governance*", una sottosezione dedicata alle Operazioni Straordinarie, dove è reperibile, *inter alia*, l'intera documentazione relativa alle operazioni di aumento di capitale deliberate dalla Società.

Si precisa che la Società ottempera agli obblighi informativi previsti dalla normativa, anche regolamentare, vigente, con precisione e tempestività, e ha strutturato il proprio sito internet in modo da rendere agevole al pubblico l'accesso alle informazioni concernenti l'Emittente.

Si evidenzia, inoltre, che il Consiglio di Amministrazione riferisce in Assemblea sull'attività svolta e programmata e si adopera per assicurare agli Azionisti un'adeguata informativa circa gli elementi necessari perché essi possano assumere, con cognizione di causa, le decisioni di competenza assembleare; nel rispetto della normativa vigente, è consentito agli Azionisti porre domande sulle materie all'ordine del giorno delle riunioni assembleari, anche prima dell'Assemblea, di notificare le eventuali deleghe di voto e di depositare liste e candidature anche tramite un indirizzo di posta elettronica certificata, secondo le modalità di volta in volta precisate nell'avviso di convocazione.

Dialogo con gli Azionisti

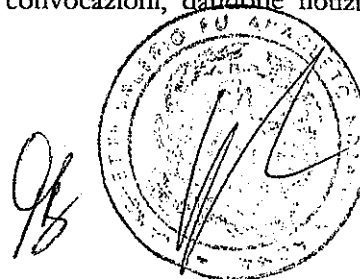
In data 26 aprile 2021, il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Presidente formulata d'intesa con il *chief executive officer*, ha approvato la propria *Politica per la gestione del dialogo con la generalità degli azionisti*, da ultimo aggiornata in data 27 luglio 2023, che definisce le modalità di coinvolgimento e comunicazione con gli Azionisti, attuali e potenziali, della Società al fine, *inter alia*, di potenziare lo scambio di informazioni e migliorare il livello di comprensione reciproca tra investitori e Società, nel rispetto in ogni caso delle disposizioni contenute nel Regolamento UE n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 e nelle relative disposizioni di attuazione in materia di gestione e comunicazione al pubblico di "informazioni privilegiate" e delle previsioni contenute nelle procedure interne della Società.

La Politica per la gestione del dialogo con la generalità degli Azionisti è accessibile sul sito internet della Società www.nextresiiq.it/azionariato.

13.0 ASSEMBLEE

Ai sensi dell'art. 10 dello Statuto sociale, fermi i poteri di convocazione previsti da specifiche disposizioni di legge, l'Assemblea deve essere convocata dagli Amministratori mediante avviso – da pubblicarsi secondo le modalità e nei termini di legge e di regolamento – contenente l'indicazione del giorno, dell'ora, del luogo dell'adunanza e delle materie da trattare, nonché le ulteriori informazioni richieste dalla normativa vigente.

Lo Statuto sociale, come modificato in data 26 aprile 2021, prevede che l'Assemblea si svolga, di norma, in un'unica convocazione. Il Consiglio di Amministrazione, qualora ne ravvisi l'opportunità, può stabilire per l'Assemblea ordinaria ulteriori convocazioni, dandone notizia nell'avviso di convocazione.



L'Assemblea straordinaria e ordinaria è costituita e delibera secondo le norme di legge.

Le deliberazioni sono prese, in ogni caso, a maggioranza assoluta di voti, salvo per la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, cui si applica il meccanismo del voto di lista ai sensi degli artt. 16 e 22 dello Statuto sociale. In attuazione dell'art. 13 dello Statuto sociale, l'Assemblea straordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la partecipazione di tanti soggetti che rappresentino più della metà del capitale sociale avente diritto di voto, mentre in seconda ed in terza convocazione, con la partecipazione di tanti soggetti che, rispettivamente, rappresentino più del terzo e più del quinto del capitale stesso. L'Assemblea straordinaria delibera in prima, seconda e terza convocazione, con il voto favorevole di almeno due terzi del capitale rappresentato in Assemblea, salvo le particolari maggioranze nei casi espressamente previsti dalla legge.

Ai sensi dell'art. 11 dello Statuto sociale, possono intervenire all'Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto e per i quali sia pervenuta alla Società, in osservanza della normativa di volta in volta vigente, la relativa comunicazione dell'intermediario autorizzato ai sensi di legge. Per la rappresentanza in Assemblea valgono le norme – anche regolamentari – di volta in volta vigenti. La delega potrà essere notificata alla Società anche mediante posta elettronica certificata in osservanza delle disposizioni di volta in volta vigenti.

Ai fini dell'intervento in Assemblea degli Azionisti trova applicazione la disciplina dettata dall'art. 83-*sexies* del TUF, e pertanto possono intervenire all'Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto in favore dei quali gli intermediari autorizzati abbiano effettuato – nei termini di legge – l'apposita comunicazione alla Società in conformità alle proprie scritture contabili, sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea in prima o unica convocazione; ai sensi della normativa vigente, coloro che risultano titolari delle azioni solo successivamente a tale data non hanno il diritto di partecipare e di votare in Assemblea. Ai sensi dell'art. 14 dello Statuto sociale, spetta al Presidente dell'Assemblea constatare il diritto di intervento di ciascun soggetto anche in ordine al rispetto delle disposizioni relative alla rappresentanza per delega.

Più in generale, al Presidente dell'Assemblea compete la direzione dei lavori assembleari, compresa la determinazione del sistema di votazione e di computo dei voti.

L'Assemblea dei Soci delibera sulle materie di propria competenza ai sensi della normativa vigente, non essendo previste dallo Statuto sociale ulteriori specifiche competenze. Come già ricordato, lo Statuto sociale vigente alla data di approvazione della Relazione attribuisce al Consiglio di Amministrazione la competenza a deliberare sulle materie previste dall'art. 2365, co. 2 del cod. civ.. L'organo amministrativo è autorizzato a nominare procuratori, institori, direttori, agenti e

rappresentanti determinandone i poteri e le attribuzioni, compreso l'uso della firma sociale, nonché i compensi nei limiti e nelle forme che esso giudicherà opportuni.

Alla data di approvazione della presente Relazione, non è prevista l'esistenza di azioni a voto multiplo, né la Società ha ad oggi introdotto l'istituto della maggiorazione del voto previsto dall'art. 127-*quinquies* del TUF.

Si precisa che, a far data dal 30 dicembre 2021, a seguito della delibera dell'Assemblea Straordinaria del 27 dicembre 2021 avente ad oggetto la conversione obbligatoria di n. 11.012.055 azioni ordinarie non quotate, prive del valore nominale, in 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, è prevista ai sensi dell'art. 14-bis dello Statuto sociale, l'istituzione di Assemblee speciali degli Azionisti titolari di azioni di Categoria B nonché, qualora l'Assemblea deliberasse l'emissione di ulteriori categorie di azioni o strumenti finanziari, ciascun titolare degli stessi avrà diritto di partecipare alla assemblea speciale di appartenenza, eventualmente costituita.

Ciascuna assemblea speciale delibera:

- (i) sull'eventuale nomina e revoca del rappresentante comune;
- (ii) sulle materie di propria competenza ai sensi dell'art. 2376 del Cod. civ..

Non sono da considerarsi pregiudizievoli per alcuna categoria di Azioni le deliberazioni inerenti:

- (i) gli aumenti di capitale in opzione;
- (ii) gli aumenti di capitale con esclusione del diritto di opzione.

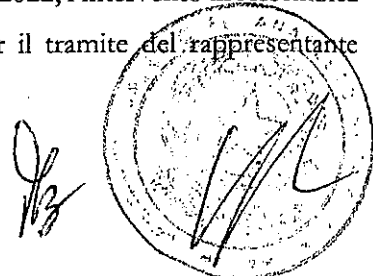
L'assemblea speciale è validamente costituita e le relative decisioni sono assunte con il voto favorevole della maggioranza del capitale sociale rappresentato dalle rispettive azioni.

La convocazione dell'assemblea speciale avviene su iniziativa del Consiglio di Amministrazione della Società ovvero del Presidente del Consiglio di Amministrazione o quando ne facciano richiesta tanti soci che siano rappresentativi di un ventesimo dei voti esprimibili dall'assemblea speciale stessa.

Il Consiglio di Amministrazione, anche in considerazione della struttura proprietaria, della compagine sociale e delle caratteristiche dell'Emittente, non ha al momento ritenuto opportuno proporre all'approvazione dell'Assemblea un apposito regolamento che disciplini lo svolgimento delle riunioni assembleari.

Si rappresenta che, nel corso dell'Esercizio, si è tenuta – in data 16 maggio 2023 – una riunione ordinaria dell'Assemblea degli Azionisti alla quale ha preso parte la maggioranza degli Amministratori e l'intero Collegio Sindacale.

In occasione della suddetta Assemblea di approvazione del bilancio 2022, l'intervento in Assemblea di coloro ai quali spetta il diritto di voto è stato consentito per il tramite del rappresentante



designato dalla Società di cui all'art. 135-*undecies* del TUF, ai sensi dell'art. 106, comma 4, del Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 (c.d. "Decreto Cura Italia", convertito con Legge 24 aprile 2020 n. 27), modificato dal Decreto Legge 29 dicembre 2022, n. 198 (cd. "Decreto Milleproroghe", convertito con Legge 24 febbraio 2023, n. 14).

Relativamente all'Assemblea di approvazione del bilancio 2023, la Società intende avvalersi della previsione contenuta nella Legge 23 febbraio 2024, n. 18 che estende l'applicazione di quanto previsto dall'art. 106, comma 4 del Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 (c.d. "Decreto Cura Italia", convertito con Legge 24 aprile 2020 n. 27, come modificato da ultimo dal Decreto Legge 30 dicembre 2023, n. 215, c.d. "Decreto Milleproroghe 2024", convertito con la menzionata Legge 23 febbraio 2024, n. 18).

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione ha periodicamente riferito in Assemblea, nel contesto degli argomenti all'ordine del giorno, sull'attività svolta e programmata e si è adoperato per assicurare agli Azionisti un'adeguata informativa circa gli elementi necessari perché essi potessero assumere, con cognizione di causa, le decisioni di competenza assembleare.

Gli Azionisti vengono regolarmente informati in merito alle funzioni consultive e propositive proprie del Comitato Indipendenti in materia di controllo, rischi, nomine e remunerazione nonché operazioni con parti correlate sia mediante la presente Relazione, sia attraverso le informazioni contenute nell'ambito della Relazione sulla Remunerazione, predisposta ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF.

14.0 ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIATARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), seconda parte, TUF)

La Società non ha applicato pratiche di governo societario ulteriori rispetto a quelle derivanti dalla normativa, anche regolamentare, vigente sopra illustrate.

15.0 CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

Si segnalano i seguenti eventi intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio di riferimento:

In data 6 febbraio 2024, il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato e approvato i dati preconsuntivi al 31 dicembre 2023 dandone tempestiva informativa al mercato con le modalità richieste dalla normativa, anche regolamentare, vigente.

In data 4 marzo 2024 il Consiglio di Amministrazione ha approvato termini e condizioni della proposta relativa alla cessione della partecipazione totalitaria detenuta da Next Re nella controllata Fidelio Engineering S.r.l., per un corrispettivo pari al valore di Patrimonio Netto della Fidelio alla data dell'atto di cessione. L'operazione è stata qualificata come operazione di minore rilevanza con

parte correlata, di importo esiguo, ai sensi dell'art. 9 della "Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re SIIQ S.p.A."; essendo di importo esiguo, tale operazione avrebbe potuto essere esclusa dall'applicazione delle disposizioni previste dalla "Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re SIIQ S.p.A." per le operazioni con parte correlata di minore rilevanza; tuttavia, ai fini della massima trasparenza, si è ritenuto comunque opportuno sottoporre la stessa all'approvazione consiliare.

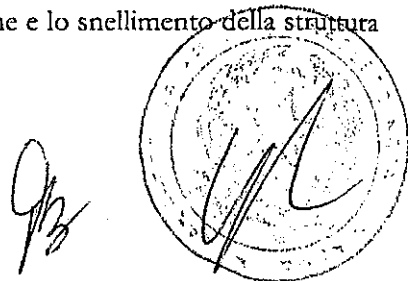
16.0 CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE

La Società ha ricevuto, in data 14 dicembre 2023, la lettera del Presidente del Comitato per la *Corporate Governance*, che è stata portata all'attenzione del Presidente del Consiglio di Amministrazione, dell'Amministratore Delegato e del Presidente del Collegio Sindacale. La lettera è stata altresì trasmessa agli ulteriori componenti del Consiglio e del Collegio Sindacale.

Le raccomandazioni per il 2024 formulate nella richiamata lettera sono state esaminate e specificamente considerate dall'organo amministrativo nel corso della riunione del 12 marzo 2024, in sede di approvazione della presente Relazione.

In tale sede, è emerso quanto segue:

↓ con riferimento alla disclosure relativa all'analisi dei temi rilevanti per la generazione di valore nel lungo termine funzionale all'approvazione del Piano Industriale, si rappresenta preliminarmente che ai sensi del Regolamento del Consiglio di Amministrazione e in linea con i contenuti del Codice, l'organo amministrativo esercita la propria attività di gestione perseguendo l'obiettivo del successo sostenibile, inteso come creazione di valore nel lungo termine a beneficio degli azionisti, tenendo conto degli interessi degli altri *stakeholder* rilevanti. Il Consiglio di Amministrazione, in particolare, definisce e approva le linee strategiche della Società, che includono anche specifici obiettivi di sostenibilità previsti nella Policy di sostenibilità, nonché la natura e il livello di rischio compatibile con tali linee strategiche, tenendo conto di tutti gli elementi che possano assumere rilievo nell'ottica del successo sostenibile. Nelle proprie attività il Consiglio è stato supportato dal Comitato ESG, ai fini dell'analisi dei temi rilevanti per la generazione di valore a lungo termine. All'esito dell'analisi condotta, il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato ed approvato in data 6 febbraio 2023, il Piano Industriale 2023-2026 prevedendo quali obiettivi strategici: (i) la stabilizzazione dei flussi di cassa operativi e dei risultati economici della Società; (ii) l'aumento della redditività del portafoglio immobiliare, anche mediante l'implementazione del processo di valorizzazione e rotazione di quest'ultimo; (iii) la razionalizzazione e lo snellimento della struttura



economica e finanziaria della Società al fine di facilitare possibili operazioni di ricapitalizzazione della Società;

- con riferimento alla tematica legata alla gestione dell'informativa pre-consiliare, si evidenzia, in continuità con l'esercizio precedente, un sostanziale allineamento della Società alle raccomandazioni del Comitato per la *Corporate Governance*: i Consiglieri e Sindaci ritengono assolto in modo soddisfacente l'obbligo di informativa pre-consiliare, ritenendo la documentazione pre-consiliare sufficientemente esaustiva anche in termini di fruibilità e di efficacia espositiva; in particolare, il termine per l'informativa pre-consiliare, previsto nel Regolamento del Consiglio di Amministrazione risulta pressoché sempre rispettato, e la qualità e completezza dell'informativa consiliare è riconosciuta quale uno degli ambiti di maggiore soddisfazione da parte della compagine consiliare;

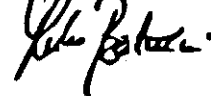
- con riferimento all'importanza che l'organo di amministrazione esprima, in vista del suo rinnovo, un orientamento sulla composizione ottimale dello stesso, e che tale orientamento sia pubblicato con congruo anticipo dalla Società, di modo da consentire a chi presenta le liste di candidati di poterne tenere conto ai fini della composizione della lista, si rappresenta che, sebbene tale raccomandazione risulti formulata con specifico riguardo alle società diverse da quelle a proprietà concentrata, la Società intende valutare l'opportunità di adeguarsi a tale raccomandazione in vista del rinnovo del Consiglio di Amministrazione in occasione dell'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025;

- con riferimento alla *disclosure* relativa ad eventuali proposte del Consiglio di Amministrazione all'Assemblea dei Soci finalizzate all'introduzione del voto maggiorato, si rileva che non sono state effettuate proposte di tal fatta, fermo restando che la Società intende valutare tale possibilità che incentiverebbe l'investimento a medio-lungo termine nel capitale sociale, favorendo la stabilità dell'azionariato e rafforzando progetti di crescita nel lungo periodo.

Roma, 12 marzo 2024

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

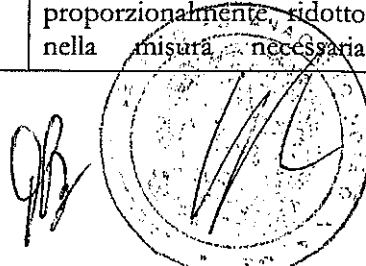
Milko Bertaccini



TABELLE

TABELLA 1: INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI ALLA DATA DEL 12/03/2024

STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE				
	N° azioni	N° diritti di voto	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	Diritti e obblighi
Azioni ordinarie (precisando se è prevista la possibilità di maggiorazione dei diritti di voto)	11.013.054	11.013.054	<i>Euronext Milan</i>	diritti sia patrimoniali che amministrativi stabiliti dalla legge e dallo statuto
Azioni privilegiate	-	-	-	-
Azioni a voto plurimo	-	-	-	-
Altre categorie di azioni con diritto di voto	-	-	-	-
Azioni risparmio	-	-	-	-
Azioni risparmio convertibili	-	-	-	-
Altre categorie di azioni senza diritto di voto	11.012.055		Non quotate	(a) non attribuiscono il diritto di intervento né il diritto di voto nell'assemblea ordinaria della Società né quello di richiederne la convocazione; (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 tali azioni, 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.
Altro	-	-	-	-

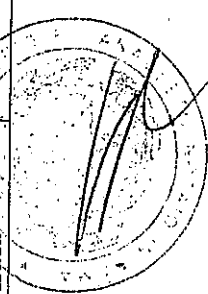
ALTRI STRUMENTI FINANZIARI (attribuenti il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione)				
	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	N° strumenti in circolazione	Categoria di azioni al servizio della conversione/esercizio	N° azioni al servizio della conversione/esercizio
Obbligazioni convertibili	-	-	-	-
Warrant	-	-	-	-

PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE			
Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale ordinario	Quota % su capitale votante
CPI Property Group S.A.	CPI Property Group S.A.	79,9611%*	79,9611%*

* tenuto conto delle n. 38.205 azioni proprie pari allo 0,17% circa del capitale sociale.

TABELLA 2: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Consiglio di Amministrazione													
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (presentatori) (**)	Lista (M/m) (***)	Esec.	Non-esec.	Indip. Codice	Indip. TUF	N. altri incarichi (****)	Partecipazione azione (*****)
Presidente •	Mirko Bertaccini	1975	16/05/2023	16/05/2023	Bilancio 2025	Azionisti	M	x		-	-	-	6/6
Amministratore delegato	Naccarato Giovanni	1972	26/04/2021	26/04/2021	Bilancio 2025	Azionisti	M	x		-	-	1	12/12
Amministratore	Colombo Giuseppe	1959	26/04/2021	26/04/2021	Bilancio 2025	Azionisti	M	x		-	-	-	7/12
Amministratore	Giugni Camilla	1974	26/04/2021	26/04/2021	Bilancio 2025	Azionisti	M		x	x	x	-	12/12
Amministratore	Lecchi Eleonora Linda	1965	26/04/2021	26/04/2021	Bilancio 2025	Azionisti	m		x	x	x	-	11/12
Amministratore	Matrigiani Luca	1969	16/05/2023	16/05/2023	Bilancio 2025	Azionisti	M		x	x	x	1	6/6
Amministratore	Spilabotte Maria	1972	26/04/2021	26/04/2021	Bilancio 2025	Azionisti	M		x	x	x	-	12/12
-----AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO-----													
Amministratore	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Presidente •	Cremonesi Giancarlo	1947	27/04/18	26/04/2021	Bilancio 2023	Azionisti	M	x		-	-	1	6/6
Amministratore delegato	Cervone Stefano	1968	04/04/16	26/04/2021	Bilancio 2023	Azionisti	M	x		-	-	1	6/6
Amministratore	Becchini Daniela	1961	10/11/2021	10/11/2021	Bilancio 2023	Azionisti	M		x	x	x	-	6/6
Amministratore	Nicodemi Luca	1973	10/11/2021	10/11/2021	Bilancio 2023	Azionisti	m		x	x	x	4	6/6



[Handwritten signature]

Indicare il numero di riunioni svolte durante l'Esercizio: 12

Indicare il *quorum* richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (*ex art. 147-ter TUF*): hanno diritto di presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, rappresentino un quarantesimo del capitale sociale, ovvero la diversa quota di partecipazione prevista inderogabilmente dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

NOTE

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna "Carica":

- Questo simbolo indica l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.
- o Questo simbolo indica il Lead Independent Director (LID).

(*) Per data di prima nomina di ciascun amministratore si intende la data in cui l'amministratore è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel CdA dell'Emittente.
(**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è stata presentata da azionisti (indicando "Azionisti") ovvero dal CdA (indicando "CdA").

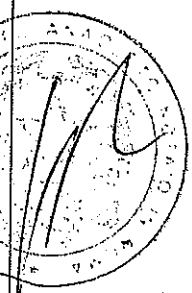
(***) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m").

(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate o di rilevanti dimensioni. Nella Relazione sulla *corporate governance* gli incarichi sono indicati per esteso.

(*****) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni del CdA (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

TABELLA 3: STRUTTURA DEL COMITATI CONSILIARI ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

C.d.A.	Carica/Qualifica	Comitato Esecutivo		Comitato OPC		Comitato Controllo Rischi		Comitato Remunerazioni		Comitato Nomine		Comitato Indipendenti		Altro comitato	
		(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)
Amministratore indipendente da TUF e da Codice	Matrigiani Luca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3/3	P	-	-
Amministratore indipendente da TUF e da Codice	Linda Lecchi Eleonora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3/3	M	-	-
Amministratore indipendente da TUF e da Codice	Giugni Carmilla	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3/3	M	-	-
-----AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO-----															
Amministratore indipendente da TUF e da Codice	Becchini Daniela	-	-	1/1	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amministratore indipendente da TUF e da Codice	Nicodemi Luca	-	-	-	-	4/4	P	4/4	P	4/4	P	-	-	-	-
Amministratore indipendente da TUF e da Codice	Linda Lecchi Eleonora	-	-	1/1	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amministratore indipendente da TUF e da Codice	Giugni Carmilla	-	-	-	-	4/4	M	4/4	M	4/4	M	-	-	-	-
Amministratore indipendente da TUF e da Codice	Spilabotte Maria	-	-	1/1	M	4/4	M	4/4	M	4/4	M	-	-	-	-
-----EVENTUALI MEMBRI CHE NON SONO AMMINISTRATORI-----															



[Handwritten signature]

Dirigente dell'Emittente/ Altro	Cognome Nome								
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
N. riunioni svolte durante l'Esercizio:	-	1	4	4	4	3	-	-	-

NOTE

(*) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni dei comitati (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

(**) In questa colonna è indicata la qualifica del consigliere all'interno del comitato: "P": presidente; "M": membro.

TABELLA 4: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Collegio sindacale										
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (M/m) (**)	Indip. Codice	Partecipazione alle riunioni del Collegio (***)	N. altri incarichi (***)	altri
Presidente	Mandolesi Luigi	1943	12/09/2018	26/04/2021	Bilancio 2023	m	x	8/8	3	
Sindaco effettivo	Trombone Domenico Livio	1960	26/04/2021	26/04/2021	Bilancio 2023	M	x	8/8	25	
Sindaco effettivo	Mattiussi Sara	1979	26/04/2021	26/04/2021	Bilancio 2023	M	x	8/8	11	
Sindaco supplente	Converdi Giuliana Maria	1970	26/04/2021	26/04/2021	Bilancio 2023	M	-	-	-	
Sindaco supplente	Mariotti Sergio	1966	12/09/2018	26/04/2021	Bilancio 2023	m	-	-	-	
-----SINDACI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO -----										
Sindaco effettivo	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

Indicare il numero di riunioni svolte durante l'Esercizio: 7

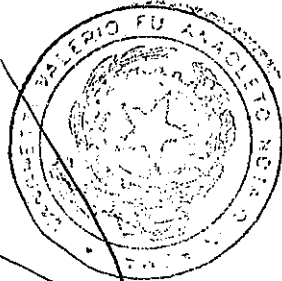
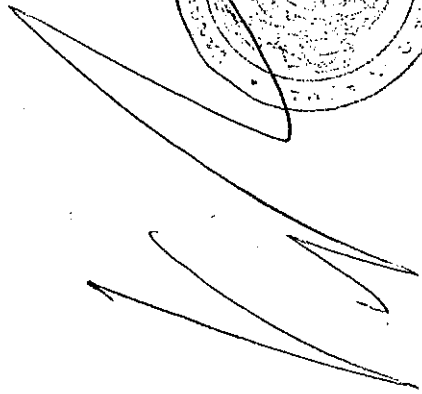
Indicare il *quorum* richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 148 TUF): hanno diritto di presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti il 2,5% del capitale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria ovvero la diversa quota di partecipazione prevista inderogabilmente dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

NOTE

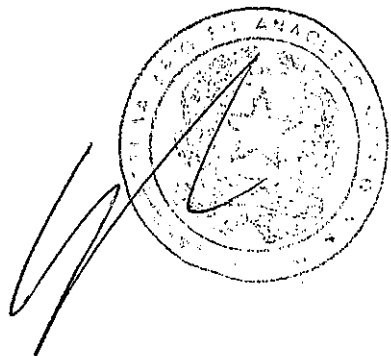
(*) Per data di prima nomina di ciascun sindaco si intende la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale dell'Emitente.
 (***) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun sindaco è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m").
 (****) In questa colonna è indicata la partecipazione dei sindaci alle riunioni del collegio sindacale (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).



(***) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato ai sensi dell'art. 148-bis TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti Consob. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob.



Prof. F. S. ...





ALL.D

D
9488

NEXT RE SIIQ S.P.A.

SOCIETÀ SOGGETTA AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI CPI PROPERTY GROUP S.A.

SEDE LEGALE IN VIA ZARA N. 28 – 00198 ROMA – CAPITALE SOCIALE EURO 63.264.527,93 I.V.

CF/P.IVA/REGISTRO IMPRESE N. 00388570426 – R.E.A. N. 1479336

RELAZIONE SULLA POLITICA IN MATERIA DI REMUNERAZIONE E SUI COMPENSI CORRISPOSTI AI SENSI DELL'ART. 123-TER DEL D. LGS. 24 FEBBRAIO 1998 N. 58

Signori Azionisti,

in osservanza dell'art. 123-ter D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 ("TUF"), come successivamente integrato e modificato, nonché dell'art. 84-*quater* e dell'Allegato 3A al Regolamento Consob n. 11971/1999 (c.d. "Regolamento Emittenti"), come successivamente modificato e integrato, il Consiglio di Amministrazione di NEXT RE SIIQ S.p.A. (di seguito anche la "Società" o l'"Emittente") mette a Vostra disposizione la presente Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti nell'esercizio 2023, che si compone di due sezioni: (i) l'una, dedicata all'illustrazione della nuova politica di remunerazione dei componenti dell'organo di amministrazione, del direttore generale e dei dirigenti con responsabilità strategiche e – fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 cod. civ. – dei componenti dell'organo di controllo con riferimento agli esercizi 2024-2026, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica; (ii) l'altra, volta a fornire un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione, evidenziandone la coerenza con la politica di remunerazione della Società adottata per gli esercizi 2021-2023 (approvata dall'Assemblea dei Soci in data 26 aprile 2021) con riferimento all'esercizio 2023, nonché a descrivere analiticamente i compensi corrisposti nell'esercizio 2023 ai componenti degli organi di amministrazione e di controllo, al direttore generale e ai dirigenti con responsabilità strategiche.

Si precisa che l'Assemblea dei Soci convocata per il 23 aprile 2024 sarà chiamata ad approvare (i) la politica di remunerazione della Società con riferimento agli esercizi 2024-2026, che viene descritta nella prima sezione della presente Relazione, e (ii) la seconda sezione della Relazione prevista dall'art. 123-ter, comma 4 del TUF; tale seconda deliberazione non sarà vincolante ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6 del TUF.

Si precisa che la presente Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti è stata esaminata ed approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 12 marzo 2024, ed è



JB

disponibile presso la sede legale e sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.nextresiiq.it, nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

§ § §

SEZIONE I

La presente sezione illustra la “*Politica di Remunerazione e Procedure per l’attuazione in NEXT RE SIIQ S.p.A.*” con riferimento agli esercizi 2024–2026, adottata dal Consiglio di Amministrazione – su proposta del Comitato Indipendenti – nella riunione consiliare del 12 marzo 2024, che sarà sottoposta all’approvazione dell’Assemblea degli Azionisti nell’adunanza del 23 aprile 2024 (nel seguito, anche, la “**Politica di Remunerazione**”); la Politica di Remunerazione è volta a definire le linee guida che tutti gli organi societari coinvolti devono osservare al fine di determinare le remunerazioni degli Amministratori (e in particolare degli Amministratori esecutivi), del Direttore Generale (ove nominato), dei Dirigenti aventi responsabilità strategiche della Società e – fermo restando quanto previsto dall’art. 2402 cod. civ. – dei Sindaci della Società.

La Politica di Remunerazione, adottata dalla Società, e più in generale ogni modifica alla stessa, è definita dal Consiglio di Amministrazione, con l’ausilio del Comitato Indipendenti che ha funzioni istruttorie, propositive e consultive in materia di remunerazione, e viene sottoposta all’approvazione dell’Assemblea Ordinaria degli Azionisti della Società nel rispetto di quanto prescritto dall’art. 123-ter del TUF.

Ai sensi dell’art. 123-ter, comma 3-ter del TUF, la Politica di Remunerazione approvata dall’Assemblea degli Azionisti è vincolante e – salvo quanto previsto nel prosieguo – deve essere rispettata dai competenti organi sociali della Società. In presenza di circostanze eccezionali è ammessa la possibilità di derogare temporaneamente alla Politica di Remunerazione, nel rispetto delle condizioni previste dal paragrafo Q.

La Politica di Remunerazione ha una durata massima di tre esercizi, secondo quanto deliberato dall’Assemblea degli Azionisti che l’ha approvata, e la relativa efficacia termina in ogni caso alla data di approvazione assembleare della nuova Politica di Remunerazione sottoposta dal Consiglio di Amministrazione. Resta in ogni caso ferma la facoltà del Consiglio di Amministrazione di sottoporre all’Assemblea una nuova Politica di Remunerazione e/o ogni modifica ritenuta opportuna anche prima della scadenza della validità della Politica di Remunerazione in corso, già approvata dall’Assemblea.

La Politica di Remunerazione illustrata nella presente Relazione ha una durata pari a tre esercizi (2024–2026) e, come anticipato, sarà sottoposta all’approvazione dell’Assemblea degli

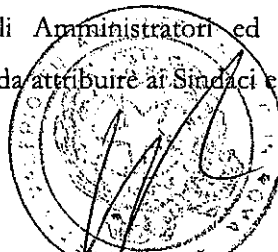
Azionisti del 23 aprile 2024. Al riguardo si precisa che – nell'interesse della Società e dei suoi Azionisti, nonché nel rispetto delle indicazioni ricevute dal Socio di controllo – la Politica di Remunerazione 2024-2026 prevede, rispetto alla Politica di Remunerazione 2021-2023, *inter alia*, una riduzione dei *range* previsti: (i) per le componenti incentivanti di breve periodo per gli Organi Delegati e Direttore Generale, ove nominato (ora compresi tra il 30% e il 100% della remunerazione fissa, in luogo del precedente *range* compreso tra il 30% e il 150% della remunerazione fissa) e (ii) per le componenti incentivanti di medio-lungo periodo per gli Organi delegati e il Direttore Generale, ove nominato, e i Dirigenti con responsabilità strategiche (ora compresi, quanto agli Organi Delegati e al Direttore Generale, ove nominato, tra il 50% e il 100% della remunerazione fissa, in luogo del precedente *range* compreso tra il 50% e il 300% della remunerazione fissa e, quanto ai Dirigenti con responsabilità strategiche, tra il 50% e il 100% della remunerazione fissa, in luogo del precedente *range* compreso tra il 50% e il 200% della remunerazione fissa).

(A) Organi coinvolti nella predisposizione e approvazione ed eventuale revisione della Politica di Remunerazione.

Secondo la procedura approvata dalla Vostra Società, gli organi coinvolti nell'adozione, nell'attuazione e nella revisione della Politica di Remunerazione sono (secondo le rispettive competenze, stabilite in conformità con le disposizioni di legge o di regolamento vigenti, e con le raccomandazioni stabilite nel Codice di *Corporate Governance* delle Società Quotate): a) l'Assemblea dei Soci; b) il Consiglio di Amministrazione; c) il Comitato Indipendenti; d) gli organi delegati; e) il Collegio Sindacale.

In materia di remunerazioni, **l'Assemblea dei Soci**:

a) determina il compenso dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Comitato esecutivo, ove costituito, nonché dei Sindaci, ai sensi dell'art. 2364, comma 1, n. 3), cod. civ.; tali compensi sono stabiliti in misura sufficiente ad attrarre, trattenere e motivare persone dotate di qualità professionali necessarie per gestire con successo la Società. Ai sensi dell'art. 2402 cod. civ., il compenso annuale spettante ai Sindaci effettivi è determinato dall'Assemblea all'atto della nomina del Collegio Sindacale e per l'intero periodo di durata del relativo ufficio. In occasione del rinnovo degli organi di amministrazione e di controllo il Consiglio di Amministrazione si astiene dal formulare specifiche proposte in merito e raccomanda agli Azionisti di formulare, nell'ambito delle liste presentate per la nomina del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, le proposte sui compensi base annuali da attribuire agli Amministratori ed ai componenti dell'eventuale Comitato Esecutivo e sui compensi annuali da attribuire ai Sindaci effettivi;



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

- b) approva la politica di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, del Direttore Generale (ove nominato) e dei Dirigenti con responsabilità strategiche, ed illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione sui compensi corrisposti predisposta dal Consiglio di Amministrazione; ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis, TUF; la deliberazione è vincolante ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-ter, TUF, e gli esiti della votazione devono essere resi noti al mercato ai sensi dell'art. 125-quater, comma 2, TUF;
- c) riceve adeguata informativa in merito all'attuazione delle politiche retributive e delibera in senso favorevole o contrario sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti predisposta dal Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, TUF; la deliberazione non è vincolante e gli esiti della votazione devono essere resi noti al mercato ai sensi dell'art. 125-quater, comma 2, TUF;
- d) delibera sui piani di remunerazione basati su strumenti finanziari destinati ad Amministratori, dipendenti e collaboratori, ivi inclusi il Direttore generale e i Dirigenti con responsabilità strategiche, ai sensi dell'art. 114-bis TUF.

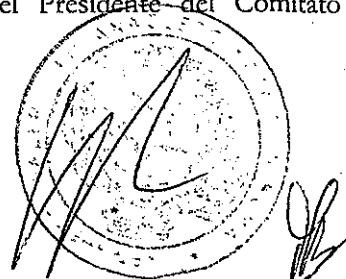
In materia di remunerazioni, il **Consiglio di Amministrazione**:

- a) definisce, su proposta del Comitato Indipendenti, la politica per la remunerazione degli Amministratori – e in particolare degli Amministratori esecutivi e degli altri Amministratori investiti di particolari cariche – del Direttore Generale (ove nominato) e dei Dirigenti con responsabilità strategiche e – fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 cod. civ. – dei Sindaci e la sottopone all'approvazione dell'Assemblea;
- b) determina la remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche, previo parere del Collegio Sindacale, e su proposta del Comitato Indipendenti, nonché – sempre su proposta del menzionato Comitato – la remunerazione del Direttore Generale (ove nominato), nel rispetto della politica di remunerazione approvata dall'Assemblea (e, se del caso, delle condizioni per la relativa deroga); la proposta riguardante la remunerazione di Amministratori che siano anche componenti del Comitato Indipendenti è formulata da un Amministratore indipendente (o, in mancanza, da un Amministratore non esecutivo) che non sia parte del Comitato stesso;
- c) approva la Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-ter TUF, che deve essere pubblicata almeno ventuno giorni prima dell'Assemblea dei Soci prevista dall'art. 2364, comma 2, cod. civ.;
- d) predispone, con l'ausilio del Comitato Indipendenti, i piani di remunerazione basati su azioni o altri strumenti finanziari e li sottopone alla approvazione dell'Assemblea dei Soci ai sensi dell'art. 114-bis TUF; in assenza del Comitato Indipendenti, il Consiglio predispone i piani sentiti gli Amministratori indipendenti;

- e) attua i piani di remunerazione basati su strumenti finanziari, insieme con – o con l'ausilio del – Comitato Indipendenti, su delega dell'Assemblea dei Soci; in assenza del Comitato Indipendenti il Consiglio attua i piani sentiti gli amministratori indipendenti;
- f) costituisce al proprio interno un comitato endoconsiliare con funzioni istruttorie, propositive e consultive in materia di remunerazione (il "Comitato Indipendenti"); un componente del comitato deve possedere una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria; il Consiglio valuta le competenze del soggetto al momento della nomina.

In materia di remunerazioni, il **Comitato Indipendenti**:

- a) formula proposte al Consiglio di Amministrazione sulla adozione della politica per la remunerazione degli Amministratori – in particolare di quelli esecutivi e degli altri amministratori investiti di particolari cariche – del Direttore Generale (ove nominato) e dei Dirigenti con responsabilità strategiche e, fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 cod. civ., dei Sindaci;
- b) presenta al Consiglio le proposte sulla remunerazione degli Amministratori esecutivi e di quelli che ricoprono particolari cariche e del Direttore Generale (ove nominato), nonché – sentiti gli organi delegati – sulla corretta individuazione e fissazione di adeguati obiettivi di *performance*, che consentono il calcolo della componente variabile della loro retribuzione, nel rispetto della politica di remunerazione approvata dall'Assemblea (salvo che ricorrano le condizioni per la relativa deroga); la proposta riguardante la remunerazione di Amministratori che siano anche componenti del Comitato Indipendenti è formulata da un Amministratore indipendente (o, in mancanza, da un Amministratore non esecutivo) che non sia parte del Comitato medesimo;
- c) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nella predisposizione ed attuazione dei piani di compensi basati su strumenti finanziari;
- d) valuta periodicamente l'adeguatezza e la concreta applicazione della politica di remunerazione, e si avvale delle informazioni fornite dagli organi delegati e dal Direttore Generale (ove nominato) qualora la valutazione riguardi le remunerazioni dei Dirigenti aventi responsabilità strategiche;
- e) formula al Consiglio di Amministrazione qualsiasi proposta in materia di remunerazione;
- f) monitora l'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio di Amministrazione in tema di remunerazione, valutando tra l'altro l'effettivo raggiungimento dei *target di performance*; valuta, ove del caso, l'eventuale applicazione dei meccanismi di *claw-back*;
- g) riferisce agli Azionisti sulle modalità di esercizio delle proprie funzioni; a tal fine, all'Assemblea annuale dei Soci è raccomandata la presenza del Presidente del Comitato Indipendenti;



- h) qualora lo ritenga necessario od opportuno per l'espletamento dei compiti ad esso attribuiti, si avvale di consulenti esterni esperti in materia di politiche retributive; gli esperti devono essere indipendenti e, pertanto, a titolo esemplificativo, non devono esercitare attività rilevante a favore del dipartimento per le risorse umane della Società, degli Azionisti di controllo della Società, o degli Amministratori, del Direttore Generale (ove nominato) o dei Dirigenti con responsabilità strategiche della Società. L'indipendenza dei consulenti esterni viene verificata dal Comitato Indipendenti prima del conferimento del relativo incarico;
- i) svolge i compiti che, in conformità con la normativa regolamentare di volta in volta vigente, gli sono attribuiti ai sensi della "Procedura sulle operazioni con parti correlate" di volta in volta vigente con riferimento alle operazioni con parti correlate non esenti riguardanti la remunerazione degli Amministratori e degli altri Dirigenti con responsabilità strategiche.

In materia di remunerazioni, gli organi delegati (per tali intendendosi i membri del Consiglio di Amministrazione della Società che siano titolari di deleghe di potere individuale) e il Direttore Generale (ove nominato):

- a) coadiuvano il Comitato Indipendenti nell'elaborazione delle proposte sulla fissazione degli obiettivi di *performance* ai quali legare la corresponsione della componente variabile della loro retribuzione;
- b) sottopongono al Comitato Indipendenti i progetti di piani di compensi basati su strumenti finanziari o, se del caso, coadiuvano tale organo nella elaborazione dei medesimi;
- c) forniscono al Comitato Indipendenti ogni informazione utile affinché tale organo possa valutare l'adeguatezza e la concreta applicazione della politica di remunerazione, con particolare riguardo alle remunerazioni dei Dirigenti con responsabilità strategiche;
- d) attuano la politica di remunerazione della Società, approvata dall'Assemblea.

In materia di remunerazioni, il Collegio Sindacale svolge un ruolo consultivo nel contesto del quale:

- a) formula i pareri richiesti dalla legge e, in particolare, esprime il proprio parere con riferimento alle proposte di remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche, ai sensi dell'art. 2389, comma 3 cod. civ.; nell'esprimere il parere verifica la coerenza delle proposte formulate dal Comitato Indipendenti al Consiglio di Amministrazione, con la politica di remunerazione approvata dall'Assemblea;
- b) è opportuno che il Presidente del Collegio Sindacale – oppure altro Sindaco da lui designato – partecipi alle riunioni del Comitato Indipendenti.

(B) Comitato Indipendenti. Ulteriori misure per evitare o gestire i conflitti di interesse.

Il Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 16 maggio 2023 ha costituito al proprio interno il Comitato Indipendenti, attribuendo al medesimo le funzioni istruttorie, consultive e propositive in materia di nomine, remunerazione, controllo, rischi, operatività con parti correlate, investimenti e disinvestimenti previste dal Codice di *Corporate Governance* ed ha altresì approvato, nel contesto della medesima riunione consiliare, il "Regolamento del Comitato Indipendenti" che disciplina la composizione, i compiti, le regole e le modalità di funzionamento del medesimo Comitato, come prescritto dall'art. 3, raccomandazione 11, del Codice di *Corporate Governance*.

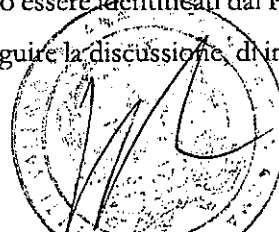
Il Comitato Indipendenti è composto da non meno di 3 Amministratori indipendenti; almeno un membro deve possedere una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive ed almeno uno dei membri deve essere in possesso di una adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria o di gestione dei rischi, da valutarsi da parte del Consiglio al momento della nomina.

Alla data di approvazione della presente Relazione il Comitato Indipendenti è composto dai seguenti Amministratori non esecutivi e indipendenti ai sensi degli artt. 147-ter, comma 4 e 148, comma 3 del TUF, dell'art. 2, raccomandazione 7, del Codice di *Corporate Governance* e dell'art. 16 del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 20249/17 ("Regolamento Mercati"): Luca Matrigiani (Presidente), Camilla Giugni e Eleonora Linda Lecchi.

Le riunioni del Comitato sono regolarmente verbalizzate.

Nello svolgimento delle proprie funzioni, il Comitato ha la facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei suoi compiti, nonché di avvalersi di consulenti esterni nei termini di volta in volta stabiliti dal Consiglio; il Comitato, in relazione ai compiti che dovranno essere espletati, potrà attingere dalle risorse che la Società metterà a disposizione su sua richiesta, nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione o dal suo Presidente, fermo restando quanto prescritto in materia di operazioni con parti correlate.

Le riunioni del Comitato sono presiedute dal suo Presidente e, in sua assenza o impedimento, dal componente più anziano d'età. Per la validità delle deliberazioni del Comitato è richiesta la presenza della maggioranza dei rispettivi membri in carica; le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei presenti, ed in caso di parità prevale il voto di chi presiede la riunione; le riunioni sono validamente costituite anche quando tenute a mezzo di videoconferenza o conferenza telefonica, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati dal Presidente della riunione e dagli altri intervenuti, che sia loro consentito di seguire la discussione, di intervenire



A handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page, to the right of the circular stamp.

in tempo reale alla trattazione degli argomenti discussi, di ricevere la documentazione e di poterne trasmettere; in tal caso la riunione del Comitato si considera tenuta nel luogo nel quale si trova il Segretario.

Alle riunioni del Comitato possono partecipare, previo invito del Comitato stesso e limitatamente a singoli punti all'ordine del giorno, soggetti che non ne sono membri, inclusi altri componenti del Consiglio o della struttura della Società; alle riunioni del Comitato partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato (possono comunque partecipare anche gli altri Sindaci).

Le competenze del Comitato in materia di remunerazioni sono illustrate nel precedente paragrafo.

Nel corso dell'esercizio 2023 il Comitato Indipendenti (già Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione) ha espletato le sue funzioni, propositive e consultive, in materia di remunerazione procedendo tra l'altro: (i) a valutare periodicamente l'adeguatezza e la corretta applicazione della politica di remunerazione; (ii) a predisporre, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. (a) del Regolamento Consob n. 17221/2010 e s.m.i. ("**Regolamento OPC**"), nonché degli artt. 4.2 e 4.3 della "*Procedura sulle Operazioni con Parti Correlate di NEXT RE SIIQ S.P.A*" della Società (la "**Procedura OPC**"), i pareri relativi ai trattamenti economici da riconoscere ai precedenti Amministratore Delegato e Direttore Generale, Presidente del Consiglio di Amministrazione e CIO e Dirigente con responsabilità strategiche in conseguenza della risoluzione anticipata dei rispettivi rapporti (di amministrazione e, quanto al Direttore Generale e al CIO, di lavoro) in essere con la Società e con le società del Gruppo con effetto dal 16 maggio 2023; (iii) a rendere i propri pareri all'organo amministrativo in merito alle remunerazioni degli amministratori investiti di particolari cariche.

Per una completa descrizione delle modalità di funzionamento del Comitato Indipendenti si rinvia alla relativa trattazione contenuta nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2023, pubblicata con le medesime modalità della presente Relazione e disponibile sul sito *internet* della Società www.nextresiiq.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1info all'indirizzo www.1info.it.

Con riguardo alle ulteriori misure volte ad evitare o gestire i conflitti di interesse, si rappresenta che: (i) nessuno degli Amministratori partecipa alle riunioni del Comitato Indipendenti in cui vengono formulate proposte relative alla propria remunerazione; (ii) la previgente Politica di Remunerazione e la Politica di Remunerazione che sarà sottoposta all'approvazione dell'Assemblea dei Soci del prossimo 23 aprile 2024 prevedono che la proposta riguardante la remunerazione di Amministratori che siano anche componenti del Comitato Indipendenti è formulata da un

Amministratore indipendente (o, in mancanza, da un Amministratore non esecutivo) che non sia parte del Comitato medesimo.

(C) Rilevanza del compenso e delle condizioni di lavoro dei dipendenti nella determinazione della Politica di Remunerazione.

La Politica di Remunerazione si compone di strumenti e logiche, applicati a tutta la popolazione aziendale, volti ad attrarre, motivare e fidelizzare le persone dotate delle qualità professionali necessarie a contribuire al perseguimento degli obiettivi e dei valori aziendali, delle strategie di medio-lungo periodo e della sostenibilità delle attività d'impresa, nel rispetto delle politiche di prudente gestione del rischio.

Nella piena consapevolezza che il successo sostenibile della Società e del Gruppo è strettamente collegato alla soddisfazione e alla crescita delle persone che vi lavorano, la Società riconosce tra gli obiettivi prioritari da perseguire per generare valore nel lungo termine il benessere dei dipendenti, inteso – oltre che come garanzia di adeguate condizioni di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro – come realizzazione professionale (anche grazie alle politiche di formazione e sviluppo diffuse a tutti i livelli aziendali) e possibilità di conciliare in modo equilibrato vita professionale e vita personale.

La crescita e la valorizzazione delle persone, la tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, la creazione di un clima aziendale collaborativo, leale e sinergico e di un ambiente di lavoro stimolante, professionalizzante, meritocratico, sano e sicuro che offra a tutti pari opportunità sulla base del merito e del ruolo organizzativo ricoperto, lo sviluppo delle competenze professionali e manageriali sono le direttrici dell'operato della Società per il perseguimento del successo sostenibile della Società e del Gruppo.

La Politica di Remunerazione si basa sui principi di equità, pari opportunità, meritocrazia e competitività rispetto al mercato. La definizione della remunerazione della popolazione aziendale prende in considerazione specifici criteri, tra cui il confronto con il mercato esterno e l'equità interna dell'azienda, le caratteristiche del ruolo organizzativo ricoperto e le responsabilità attribuite, nonché le competenze tecniche e professionali distintive dei dipendenti, sempre in un'ottica di massima obiettività, al fine di evitare forme di discriminazione o situazioni di squilibrio ingiustificato.

La Società rispetta la dignità di ciascuno e offre ai propri dipendenti pari opportunità in tutte le fasi e per tutti gli aspetti del rapporto di lavoro, evitando qualunque forma di discriminazione che possa derivare da differenze di sesso, età, stato di salute, nazionalità, opinioni politiche o religiose.



Si precisa inoltre che la Politica di Remunerazione contempla tra gli obiettivi ai quali legare la corresponsione di una porzione della remunerazione variabile degli organi delegati e dei Dirigenti con responsabilità strategiche anche obiettivi di natura non finanziaria individuati nel contesto del raggiungimento di *target* a livello *inter alia* di condizioni e *standard* di lavoro sostenibili, con particolare riguardo tra l'altro a programmi di *welfare* aziendale, alle iniziative finalizzate a implementare la tutela di salute e sicurezza dei lavoratori e a migliorare il benessere dei dipendenti e il clima aziendale, e ai piani formativi finalizzati a sviluppare le competenze tecniche e professionali dei dipendenti ed a favorire la stabilità e la *retention*.

(D) Esperti indipendenti.

Nella definizione della Politica di Remunerazione non sono stati richiesti interventi di terzi esperti indipendenti.

(E) Finalità, principi generali e durata delle Politiche e Procedure di Remunerazione.

La Politica di Remunerazione illustrata nella presente sezione della Relazione è stata adottata dal Consiglio di Amministrazione – su proposta del Comitato Indipendenti – nella riunione consiliare del 12 marzo 2024 e sarà sottoposta all'approvazione dell'Assemblea degli Azionisti convocata per il 23 aprile 2024. La Società, così come previsto dalla delibera n. 21623 del 10 dicembre 2020 della Consob di recepimento della SHRD 2 (Direttiva UE 2017/828), tiene conto del compenso e delle condizioni di lavoro dei propri dipendenti nella determinazione della Politica di Remunerazione, tenendo altresì in adeguata considerazione le raccomandazioni e gli orientamenti del Comitato per la *Corporate Governance* riflessi nei principi del nuovo Codice di *Corporate Governance*.

La Politica di Remunerazione illustrata nella presente sezione ha una durata triennale con riguardo agli esercizi 2024-2025-2026 e sarà sottoposta al voto vincolante dei Soci in occasione dell'Assemblea degli Azionisti prevista per il giorno 23 aprile 2024.

La Politica di Remunerazione 2024–2026 ha lo scopo di:

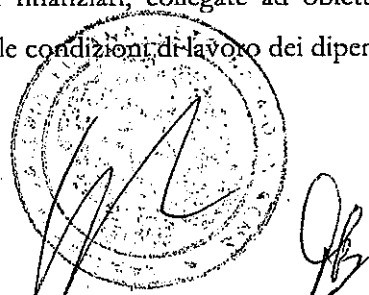
- (i) fissare le modalità di determinazione dei compensi degli Amministratori – e in particolare degli Amministratori esecutivi e degli altri Amministratori investiti di particolari cariche – del Direttore Generale (ove nominato), dei Dirigenti con responsabilità strategiche dell'Emittente e dei Sindaci nel rispetto delle normative applicabili ed in conformità con la *best practice* nazionale ed internazionale riflessa anche nei principi del Codice di *Corporate Governance* delle Società Quotate;

- (ii) individuare, in particolare, i soggetti e/o gli organi coinvolti nell'adozione e attuazione delle politiche e delle procedure in materia di remunerazione che – secondo le rispettive competenze – propongono, deliberano e/o determinano i compensi degli Amministratori, del Direttore Generale (ove nominato), dei Dirigenti con responsabilità strategiche e dei Sindaci, esprimono pareri in materia, o sono chiamati a verificare la corretta attuazione di quanto deliberato o determinato dagli organi competenti;
- (iii) garantire maggiore trasparenza in tema di remunerazioni nei confronti degli investitori, sia attuali che potenziali, attraverso una adeguata formalizzazione (a) dei relativi processi decisionali, e (b) dei criteri ispiratori della Politica di Remunerazione;
- (iv) responsabilizzare i diversi organi competenti coinvolti nella definizione dei compensi degli Amministratori, del Direttore Generale (ove nominato), dei Dirigenti con responsabilità strategiche e dei Sindaci;
- (v) contribuire alla strategia aziendale, al perseguimento degli interessi di lungo termine e alla sostenibilità dell'attività d'impresa esercitata dalla Società e dal Gruppo NEXT RE tenendo conto delle condizioni di lavoro e del benessere dei dipendenti.

La Politica di Remunerazione intende garantire remunerazioni sufficienti ad attrarre, trattenere e motivare persone dotate di specifiche competenze e qualità professionali all'interno dell'azienda, favorendo una gestione di successo e la competitività della Società medesima nel lungo periodo.

Con la formalizzazione della Politica di Remunerazione, la Società intende garantire la corretta elaborazione e attuazione dei sistemi di remunerazione, assicurando che i sistemi retributivi riferiti – in particolare – agli Amministratori esecutivi, al Direttore Generale (ove nominato) e ai Dirigenti con responsabilità strategiche contribuiscano al perseguimento degli obiettivi e dei valori aziendali, delle strategie di medio-lungo periodo e della sostenibilità delle attività d'impresa, nel rispetto delle politiche di prudente gestione del rischio.

La Politica di Remunerazione deve perseguire l'allineamento degli interessi degli Amministratori, del Direttore Generale (ove nominato), dei Dirigenti con responsabilità strategiche e dei Sindaci e il conseguimento dell'obiettivo prioritario della creazione di valore per gli Azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo, tenendo conto degli interessi degli altri *stakeholders* rilevanti per la Società, e – contestualmente – l'adozione per gli Amministratori esecutivi, per il Direttore Generale (ove nominato) e per gli altri Dirigenti con responsabilità strategiche di forme di retribuzione incentivanti, in danaro o basate su strumenti finanziari, collegate ad obiettivi di *performance* aziendali, che tengano conto dei rischi assunti, delle condizioni di lavoro dei dipendenti e del capitale necessario a fronteggiare l'attività d'impresa.



La Politica di Remunerazione raccomanda la fissazione degli obiettivi in maniera tale da evitare che il loro raggiungimento possa avvenire attraverso scelte gestionali di breve respiro che sarebbero potenzialmente suscettibili di minare la sostenibilità dell'attività d'impresa e/o la capacità della Società di generare profitto nel lungo termine.

(F) Politiche e Procedure di Remunerazione: componenti fisse e variabili.

In linea generale, la Politica di Remunerazione adottata dal Consiglio di Amministrazione della Vostra Società – su proposta del Comitato Indipendenti – nella riunione consiliare del 12 marzo 2024 che sarà sottoposta all'approvazione da parte dell'Assemblea degli Azionisti in data 23 aprile 2024 stabilisce, con riferimento alle componenti fisse e variabili della remunerazione, quanto segue.

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2389, comma 1, cod. civ. e dall'art. 21 dello Statuto sociale, per la durata dell'incarico ai componenti del Consiglio di Amministrazione spetta il rimborso delle spese ed un compenso base fisso annuale nella misura fissata dall'Assemblea; nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2389, comma 3, cod. civ., agli Amministratori investiti di particolari cariche spetta altresì un compenso annuale aggiuntivo fissato avuto riguardo alle cariche assegnate, alle deleghe e responsabilità attribuite, e all'eventuale partecipazione ai Comitati endoconsiliari e tenendo conto del compenso dei dipendenti della Società.

La remunerazione fissa degli Amministratori è individuata in un importo "assoluto" e nell'erogazione di "gettoni" di presenza predeterminati, in relazione alle riunioni – anche di Comitati – alle quali prendono parte.

Tali compensi sono stabiliti in misura sufficiente ad attrarre, trattenere e motivare persone dotate di qualità professionali necessarie per gestire con successo la Società.

Di regola, la remunerazione degli Amministratori esecutivi, del Direttore Generale (ove nominato) e dei Dirigenti con responsabilità strategiche ha anche carattere incentivante ed è pertanto costituita da: (i) una componente fissa; (ii) una componente variabile annuale (c.d. "*Management by Objectives*" in breve "MBO"), quest'ultima legata al raggiungimento di predeterminati obiettivi di *performance*, anche di natura non economica ma comunque misurabili, che può consistere in una retribuzione in danaro (*bonus* o altri incentivi in danaro) o in una partecipazione agli utili d'esercizio e (iii) da una componente remunerativa variabile di medio-lungo periodo (c.d. "*Long Term Incentive*", in breve "LTI"), volta sia ad orientare la loro azione al raggiungimento di predeterminati obiettivi di medio-lungo periodo, sia a trattenere le risorse chiave del Gruppo (c.d. *retention*). Il LTI si sostanzia in piani di compensi basati su strumenti finanziari e/o in piani di

compenso monetari e/o nel riconoscimento di una retribuzione in danaro (*bonus* o altri incentivi in danaro) e/o in una partecipazione agli utili d'esercizio.

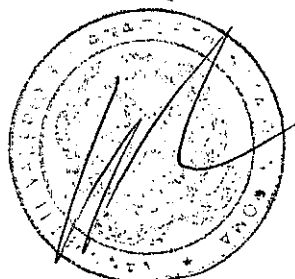
Nella coerente attuazione e bilanciamento del principio di incentivazione degli Amministratori esecutivi, del Direttore Generale (ove nominato) e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con la prudente gestione dei rischi e di coerenza del sistema di remunerazione con il perseguimento di obiettivi e strategie aziendali, degli interessi di lungo termine e della sostenibilità dell'attività di impresa esercitata dalla Società e dal Gruppo NEXT RE, il Consiglio di Amministrazione (con riferimento agli Amministratori esecutivi e al Direttore Generale, ove nominato) e gli organi delegati (con riferimento ai Dirigenti con responsabilità strategiche), secondo la Politica di Remunerazione devono tener conto, tra l'altro: (i) dello specifico contenuto delle deleghe di potere attribuite ai singoli beneficiari e/o delle funzioni e del ruolo dai medesimi concretamente svolti all'interno dell'azienda, assicurando che la previsione di eventuali componenti variabili (MBO e/o LTI) sia coerente con la natura dei compiti loro assegnati e (ii) dell'esigenza di evitare che le remunerazioni variabili a carattere incentivante (MBO e/o LTI) si basino su risultati alterati o rivelatisi manifestamente errati, avendo altresì riguardo (iii) a *benchmark* sia interni all'azienda, sia esterni secondo parametri comparativi di mercato.

Secondo la Politica di Remunerazione di NEXT RE SIIQ S.p.A., le componenti variabili a carattere incentivante (MBO e/o LTI) sono, in relazione a quanto sopra, di regola destinate agli organi delegati e al Direttore Generale (ove nominato), titolari di deleghe di potere individuali, nonché ai Dirigenti con responsabilità strategiche.

Tuttavia, componenti variabili potranno essere destinate anche agli Amministratori esecutivi – anche se non titolari di deleghe di potere individuale – tenuto conto delle funzioni e del ruolo concretamente svolto, anche in relazione all'eventuale partecipazione al Comitato Esecutivo, ove costituito.

Viceversa, la remunerazione degli Amministratori non esecutivi (ivi inclusi gli Amministratori indipendenti) ed eventualmente degli organi non delegati è, di regola, stabilita in misura fissa e commisurata alla competenza, alla professionalità e all'impegno effettivamente richiesto, tenuto conto anche dell'eventuale partecipazione degli stessi ad uno o più Comitati.

Se del caso, nell'interesse della Società, una parte non significativa della retribuzione degli Amministratori non esecutivi potrà anche essere individuata in misura variabile e collegata ai risultati anche economici, conseguiti da NEXT RE, ma ciò solo con motivata decisione del Consiglio di Amministrazione da adottarsi su proposta del Comitato Indipendenti.



A handwritten signature in black ink, located to the right of the official stamp.

La remunerazione del Presidente e, ove presenti, del/dei Vice Presidente/i della Società, è stabilita in misura fissa, salvo che il Presidente o il/i Vice Presidente/i sia/no anche titolari di deleghe di potere individuali.

Ai componenti del Collegio Sindacale è preclusa ogni forma di remunerazione variabile.

Il compenso fisso dei Sindaci effettivi deve in ogni caso risultare adeguato alla competenza, alla professionalità e all'impegno richiesti dalla rilevanza del ruolo ricoperto e alle caratteristiche dimensionali e settoriali della Società.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 2402 cod. civ., qualora l'organo di controllo uscente, in vista della formulazione da parte dei Soci di proposte all'Assemblea in ordine al compenso dell'organo di controllo, abbia trasmesso in tempo utile alla Società approfondimenti sulla quantificazione dell'impegno richiesto per lo svolgimento dell'incarico, il Consiglio di Amministrazione fornirà una sintesi di tali approfondimenti nella Relazione illustrativa ai sensi dell'art. 125-ter TUF riguardante il rinnovo dell'organo di controllo e all'interno della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti.

Al riguardo si segnala che il Collegio Sindacale uscente (nominato dall'Assemblea degli Azionisti in data 26 aprile 2021 e in carica sino alla data di approvazione del bilancio di esercizio 2023) non ha fatto pervenire alla Società approfondimenti in merito alla quantificazione dell'impegno richiesto per lo svolgimento dell'incarico.

La vigente Politica di Remunerazione distingue tra componenti variabili di breve e medio-lungo periodo; le prime sono legate ad obiettivi – aventi carattere generale – predeterminati, misurabili e collegati alla creazione di valore per gli Azionisti in un orizzonte di regola non inferiore ai dodici mesi; le componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo sono legate ad obiettivi – aventi carattere generale – predeterminati, misurabili e collegati alla creazione di valore per gli Azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo, di regola non inferiore ai trentasei mesi (LTI).

La Politica di Remunerazione stabilisce che la componente remunerativa variabile di breve periodo (MBO) sarà di regola determinata all'interno dei seguenti *range*.

- per gli organi delegati, per il Direttore Generale (ove nominato) e, se del caso, per gli Amministratori esecutivi la componente variabile *target* deve essere non inferiore al 30% e non superiore al 100% rispetto alla componente fissa annuale, tenuto conto (i) dello specifico contenuto delle deleghe di potere attribuite e/o (ii) delle funzioni e del ruolo concretamente svolti all'interno dell'azienda in modo tale che la componente variabile sia coerente con la natura dei poteri e dei compiti assegnati;

- per gli altri Dirigenti con responsabilità strategiche, la componente variabile *target* - tenuto sempre conto delle funzioni attribuite e del ruolo concretamente svolto all'interno dell'azienda -

deve essere non inferiore al 10% e non superiore al 50% rispetto alla componente fissa annuale, con possibilità di raggiungere il 100% rispetto alla componente fissa annuale in caso di *over-performance* nonché tutte le volte in cui vengano individuati obiettivi di *performance* particolarmente sfidanti.

Ai fini di quanto sopra, per componente fissa si intende la remunerazione monetaria complessivamente percepita dall'Amministratore esecutivo per la carica (cd. "*corporate relationship*" nell'Emittente: emolumento di Amministratore, emolumento per la carica di Presidente o di Vice Presidente, eventuali gettoni di presenza, ecc.), nonché i compensi percepiti per le cariche ricoperte all'interno del Gruppo ("*corporate relationship*" a livello di Gruppo NEXT RE, con esclusione dei casi in cui sia previsto un obbligo di riversamento alla NEXT RE SIIQ S.p.A. dei compensi riconosciuti dalle eventuali società controllate) e – se del caso – la remunerazione fissa complessiva lorda percepita in relazione al rapporto di lavoro in essere con il Gruppo (cd. "*employment relationship*" sia nell'Emittente sia, eventualmente, a livello di Gruppo NEXT RE). In relazione a ciò, gli organi competenti della Società – in sede di determinazione della remunerazione degli Amministratori esecutivi, del Direttore Generale (ove nominato) e dei Dirigenti aventi responsabilità strategiche – tengono conto anche della remunerazione percepita dagli stessi nelle eventuali società controllate da NEXT RE SIIQ S.p.A. (ove non sia previsto un obbligo di riversamento).

Concorrono nella determinazione della componente fissa anche i cd. "gettoni di presenza" alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati; ove previsti (da calcolarsi secondo un criterio di ragionevole previsione del numero di riunioni atteso nel periodo di riferimento) e gli eventuali rimborsi spese forfettari.

La Politica di Remunerazione, in ogni caso, precisa che la componente fissa deve essere attribuita in misura sufficiente a remunerare la prestazione nel caso in cui la componente variabile non venga erogata a causa del mancato raggiungimento degli obiettivi di *performance* indicati dal Consiglio di Amministrazione.

I medesimi criteri sono osservati nella determinazione delle remunerazioni degli altri dirigenti con responsabilità strategiche, da parte degli organi delegati o dai soggetti di volta in volta competenti.

La Politica di Remunerazione, al fine di contribuire alla strategia aziendale e al perseguimento degli interessi di lungo termine e alla sostenibilità dell'attività d'impresa nel medio-lungo periodo, prevede altresì di regola l'assegnazione agli organi delegati, al Direttore Generale (ove nominato) e ai Dirigenti con responsabilità strategiche anche di componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo (LTI), da determinarsi – anche con parametri più ampi e/o differenti rispetto a quelli previsti per le componenti remunerative variabili di breve periodo –



A handwritten signature, possibly in blue ink, is located to the right of the circular stamp.

tenuto conto dei seguenti elementi: (i) le funzioni e il ruolo concretamente svolti all'interno dell'azienda; (ii) la capacità di contribuire allo sviluppo nel medio-lungo periodo della Società e del Gruppo; (iii) il livello dei compensi complessivamente percepiti; e (iv) le esigenze di fidelizzazione e di *retention*.

Di regola, la componente remunerativa variabile di medio-lungo periodo (LTI) sarà determinata all'interno dei seguenti *range*:

- per gli organi delegati, il Direttore Generale (ove nominato) e/o, se del caso, per gli Amministratori esecutivi la componente variabile LTI *target* deve essere non inferiore al 50% e non superiore al 150% rispetto alla componente fissa;
- per gli altri Dirigenti con responsabilità strategiche, la componente variabile LTI *target* deve essere non inferiore al 50% e non superiore al 100% rispetto alla componente fissa.

Gli organi competenti di NEXT RE potranno stabilire un legame tra la variazione dei risultati e la corresponsione delle componenti remunerative variabili (MBO/LTI), secondo predeterminate scale di graduazione che prevedano sia soglie di accesso (al di sotto delle quali il premio MBO/LTI non verrà corrisposto), sia meccanismi di remunerazione dell'*overperformance* (sino di regola al 200% del premio MBO/LTI *target*); potranno altresì essere previsti eventuali limiti all'erogazione dei premi incentivanti a beneficio della Società.

Gli organi competenti di NEXT RE potranno inoltre condizionare la maturazione delle componenti remunerative incentivanti (sia MBO sia LTI) al mantenimento del rapporto rilevante con la Società sino ad una data predeterminata.

In ogni caso, al fine di evitare che le remunerazioni variabili si basino su dati alterati o rivelatisi manifestamente errati, sono previsti meccanismi di c.d. *claw-back* in coerenza con i principi più avanti illustrati.

(G) Benefici non monetari.

La Politica di Remunerazione stabilisce che agli Amministratori, al Direttore Generale (ove nominato) e ai Dirigenti con responsabilità strategiche possano essere assegnati benefici non monetari – tra cui, ad esempio, l'attribuzione di autovetture aziendali – nel rispetto di principi di sobrietà, di contenimento dei costi e di proporzionalità rispetto agli scopi perseguiti.

(H) Obiettivi di *performance* e altri parametri.

In base alla Politica di Remunerazione le componenti variabili di breve periodo della remunerazione assegnata agli organi delegati (e, se del caso, agli Amministratori esecutivi), al Direttore Generale (ove nominato) e ai Dirigenti con responsabilità strategiche devono essere

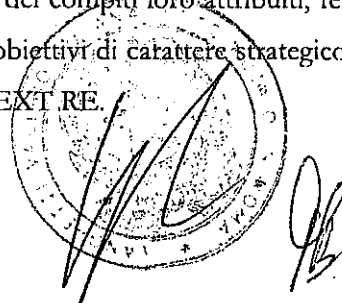
legate ad obiettivi – aventi carattere generale – predeterminati, misurabili e collegati alla creazione di valore per gli Azionisti in un orizzonte temporale di regola non inferiore (i) ai dodici mesi per le componenti incentivanti di breve periodo (MBO) e (ii) ai trentasei mesi per le componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo (LTI).

Gli obiettivi ai quali legare il riconoscimento delle componenti remunerative incentivanti devono essere strutturati in maniera tale da evitare che il loro raggiungimento possa avvenire attraverso scelte gestionali di breve respiro, che sarebbero potenzialmente suscettibili di minare la sostenibilità dell'attività d'impresa e/o la capacità della Società di generare profitto nel lungo termine.

Gli obiettivi di *performance* devono avere diversa natura, in coerenza con i compiti e le funzioni assegnate.

In particolare, le componenti remunerative variabili di breve periodo (MBO) assegnate agli organi delegati (e, se del caso, agli Amministratori esecutivi) e al Direttore Generale (ove nominato) che esercitano prevalentemente ruoli e compiti propulsivi rispetto allo sviluppo e all'espansione del *business* aziendale saranno, di regola, legate in prevalenza a specifici obiettivi strategici (ad es. la realizzazione di operazioni di aumento di capitale e/o di acquisizione/dismissione di *asset*) e/o alle *performance* economiche, patrimoniali e finanziarie dell'azienda nel suo complesso, e vengono individuati dalla Politica di Remunerazione a livello di: (i) EBITDA; (ii) fatturato; (iii) posizione finanziaria netta; (iv) risultato operativo (netto e/o lordo), (v) *loan to value*, (vi) *fair value* del patrimonio immobiliare, (vii) *total shareholder return*, (viii) eventuali ulteriori parametri, da individuarsi di volta in volta da parte del Consiglio di Amministrazione, che riflettano individuati obiettivi di contenimento dei rischi. Nella individuazione – anche combinata – dei *target*, il Consiglio di Amministrazione (con riferimento agli organi delegati, al Direttore Generale – ove nominato – e, se del caso, agli Amministratori esecutivi) e gli organi delegati (con riferimento ai Dirigenti con responsabilità strategiche) terranno conto del principio di prudente gestione dei rischi e potranno stabilire un legame tra la variazione dei risultati e la corresponsione della remunerazione variabile di breve periodo (MBO), secondo una predeterminata scala di graduazione (ferma restando la necessità del raggiungimento di una soglia minima di risultato).

Le componenti remunerative variabili di breve periodo (MBO) assegnate agli organi delegati (e, se del caso, agli Amministratori esecutivi) che svolgano un ruolo e funzioni di carattere amministrativo e di controllo e ai Dirigenti con responsabilità strategiche, di regola, saranno legate a *target* specifici che tengono conto della natura delle funzioni e dei compiti loro attribuiti, fermo restando che potranno essere – anche in parte – subordinate a obiettivi di carattere strategico e a *performance* economiche, patrimoniali e finanziarie del Gruppo NEXT RE.



Gli organi competenti di NEXT RE potranno individuare, ove del caso, anche obiettivi di *performance* non finanziari ai quali legare la maturazione di una porzione della componente remunerativa variabile di breve periodo, tenendo conto delle condizioni di lavoro e del benessere dei dipendenti (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, gli obiettivi di *performance* non finanziari possono riguardare obiettivi di carattere strategico per la sostenibilità della Società ovvero essere individuati nel contesto del raggiungimento di *target* a livello di: (i) monitoraggio e riduzione degli impatti ambientali, risparmio energetico e consumo responsabile dei materiali; (ii) condizioni e *standard* di lavoro sostenibili, con particolare riguardo tra l'altro ai programmi di *welfare* aziendale, alle iniziative finalizzate a implementare la tutela di salute e la sicurezza dei lavoratori e a migliorare il benessere dei dipendenti e il clima aziendale, e ai piani formativi finalizzati a sviluppare le competenze tecniche e professionali dei dipendenti ed a favorire la stabilità e la *retention*; (iii) specifici obiettivi di *compliance*; (iv) sostenibilità strategica dell'attività).

Gli organi competenti di NEXT RE potranno inoltre legare la maturazione di una porzione della componente remunerativa variabile di breve periodo ad obiettivi di *performance* di natura individuale/qualitativa, legati ad una valutazione dell'operato di tipo qualitativo, che prescinde dal raggiungimento di obiettivi di *performance* finanziari e/o non finanziari.

Nella individuazione – anche combinata – dei *target* e nella determinazione del peso di ciascun *target*, il Consiglio di Amministrazione (con riferimento agli organi delegati e al Direttore Generale – ove nominato – e, se del caso, agli Amministratori esecutivi) e gli organi delegati (con riferimento agli altri Dirigenti con responsabilità strategiche) terranno conto del principio di prudente gestione dei rischi e della strategia aziendale della Società e, come detto, potranno stabilire un legame tra la variazione dei risultati e la corresponsione della remunerazione variabile di breve periodo (MBO), secondo una predeterminata scala di graduazione (che potrà prevedere sia soglie di accesso al di sotto delle quali il premio non verrà corrisposto, sia meccanismi di remunerazione dell'*overperformance* sino di regola al 200% del premio per ciascun *target*, sia – ove del caso – eventuali limiti all'erogazione del premio MBO a beneficio della Società).

Le componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo (LTI) potranno essere legate sia al raggiungimento nel medio-lungo periodo di predeterminate *performance* economiche, patrimoniali e finanziarie del Gruppo NEXT RE, sia all'incremento di valore del titolo NEXT RE in borsa, sia a differenti e predeterminati obiettivi specifici (ad es. al raggiungimento di uno specifico risultato strategico di natura finanziaria/non finanziaria), sia ancora – in un'ottica di fidelizzazione e di *retention* – al raggiungimento di determinati periodi di permanenza all'interno dell'azienda, sia ad obiettivi di *performance* di natura individuale/qualitativa.

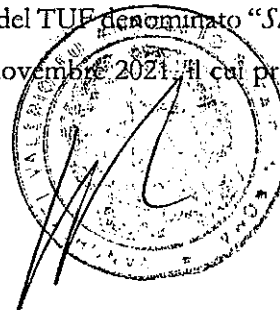
In ogni caso tali obiettivi saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione (con riferimento agli organi delegati, al Direttore Generale – ove nominato – e, se del caso, agli Amministratori esecutivi) e dagli organi delegati (con riferimento ai Dirigenti con responsabilità strategiche) tenuto conto (i) delle funzioni e del ruolo concretamente svolti all'interno dell'azienda, nonché (ii) della capacità di contribuire allo sviluppo sostenibile della Società e del Gruppo NEXT RE nel medio lungo periodo.

La corresponsione delle componenti variabili della remunerazione può, altresì, essere legata ad ulteriori parametri, strumentali al perseguimento delle finalità di incentivazione e/o di fidelizzazione, come il raggiungimento di determinati periodi di permanenza all'interno dell'azienda.

In via eccezionale e non ricorrente è possibile attribuire anche *ex post* ad organi delegati, Direttore Generale (ove nominato) e Dirigenti con responsabilità strategiche *bonus* ed erogazioni *una tantum* di natura discrezionale, in relazione al raggiungimento o alle modalità di raggiungimento di particolari obiettivi (diversi da quelli assegnati per l'erogazione delle componenti variabili della remunerazione), conseguiti attraverso contributi individuali eccezionali, nonché per favorire l'acquisizione e la *retention* di risorse in possesso di specifiche competenze e professionalità di alto livello ritenute necessarie per il conseguimento degli obiettivi del Gruppo NEXT RE. Tali *bonus* ed erogazioni *una tantum* non potranno superare il 100% della remunerazione annuale fissa dell'organo delegato e del Direttore Generale (ove nominato) e il 50% della remunerazione annuale fissa del Dirigente con responsabilità strategiche. La competenza a riconoscere *bonus* ed erogazioni *una tantum* sia ad organi delegati e Direttore Generale (ove nominato), sia a Dirigenti con responsabilità strategiche, spetta in ogni caso al Consiglio di Amministrazione, che delibera su proposta del Comitato Indipendenti e sentito il Collegio Sindacale nel rispetto della normativa vigente. Il Comitato Indipendenti è competente a verificare la sussistenza dei presupposti per il riconoscimento, in via eccezionale e non ricorrente, di *bonus* ed erogazioni *una tantum* ad organi delegati, Direttore Generale (ove nominato) e Dirigenti con responsabilità strategiche, e la relativa proposta deve essere approvata all'unanimità.

Come meglio precisato nel paragrafo "Q", per l'esercizio 2023 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di non procedere all'assegnazione di obiettivi per il conseguimento della remunerazione variabile di breve periodo in coerenza con le esigenze della Società.

Le componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo si sostanziano in un piano di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-bis del TUF denominato "Stock Grant Plan 2021-2026" (il "Piano") approvato dall'Assemblea del 10 novembre 2021. Il cui primo ciclo



A handwritten signature in black ink, appearing to be "JB".

di assegnazione è stato attuato da parte del Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione (oggi Comitato Indipendenti), in data 27 aprile 2022.

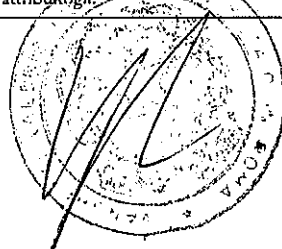
Il Piano, alla data della presente Relazione ancora in essere, persegue l'obiettivo primario di allineare gli interessi degli investitori e del *management* in un orizzonte di medio-lungo periodo, a supporto del piano di sviluppo strategico della Società e in attuazione della Politica di Remunerazione della Società, introducendo un sistema remunerativo variabile correlato alla crescita di valore dell'azione Next Re in un orizzonte di medio-lungo periodo, e quindi alla conseguente creazione di valore a beneficio della generalità degli Azionisti.

Il Piano prevede l'attribuzione, a titolo gratuito e personale, in una o più *tranche*, di azioni ordinarie proprie della Società ai soggetti beneficiari – che saranno di volta in volta individuati per ciascuna *tranche* di attuazione dal Consiglio di Amministrazione con l'ausilio del Comitato Indipendenti tra Amministratori, dirigenti, altri dipendenti, collaboratori e consulenti di Next Re e di società appartenenti al Gruppo Next Re – da attingersi dal magazzino titoli delle azioni ordinarie proprie fino ad un numero massimo di azioni proprie corrispondente al 3% (tre per cento) del capitale sociale *pro tempore* della Società esistente alla data di ciascuna attuazione del Piano.

In particolare, il I Ciclo 2022-2024 di attuazione del Piano prevede – all'esito della risoluzione anticipata dei rapporti (di amministrazione e di lavoro) dei precedenti Amministratore Delegato e Direttore Generale e *Chief Investment Officer* e Dirigente con responsabilità strategiche, i quali hanno rinunciato ai rispettivi premi LTI nel contesto degli accordi transattivi del 21 marzo 2023 – quanto segue:

I° Ciclo 2022-2024					
Beneficiari	<ul style="list-style-type: none"> - Dott. Giovanni Naccarato, Amministratore Delegato ("AD") (alla data di esecuzione del I Ciclo Amministratore esecutivo e <i>Chief Financial Officer</i>); - n. 1 Dirigente con responsabilità strategiche. - n. 1 altro Dirigente. 				
Numero azioni a servizio del Piano distinte per tipologia di beneficiario	LTI Target		LTI Massimo		
	Ruolo	I Ciclo Azioni (arr.)*	% Azioni Assegnate	I Ciclo Azioni (arr.)	% Azioni Assegnate
	AD	24.981	7,56%	37.471	11,34%
	1 Dirigente strategico**	13.960	4,23%	20.940	6,34%
	1 Dirigente	14.401	4,36%	21.601	6,54%
TOTALE	53.542	16,15%	80.012	24,22%	
<small>* Il valore di riferimento dell'azione Next Re è pari ad Euro 350 corrispondente al prezzo di mercato alla data di attuazione del I Ciclo del Piano.</small>					
Azioni a servizio del Piano	Le azioni proprie che verranno assegnate, anche in una o più <i>tranche</i> , gratuitamente ai Beneficiari saranno atinte dal magazzino titoli della Società fino ad un numero massimo di azioni proprie corrispondente al 3% (tre per cento) del capitale sociale <i>pro tempore</i> della Società esistente alla data di ciascuna attuazione del Piano.				

Obiettivi di performance	<p>Gate (ON/OFF) (Obiettivo Cancellato): raggiungimento del livello soglia dell'obiettivo di <i>performance</i> legato alla crescita patrimoniale dell'azienda (i.e. incremento del NAV 2024 del 90% - livello soglia - rispetto al NAV 2021. Il raggiungimento dell'Obiettivo Cancellato è condizione di accesso/maturazione del I Ciclo del Piano (in caso di mancato raggiungimento di tale Obiettivo Cancellato nessun premio LTI potrà essere corrisposto).</p> <p>Obiettivi di <i>performance</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indicatore di crescita (peso 50%): incremento del NAV 2024 di almeno il 100% rispetto al NAV 2021; - Indicatore di marginalità (peso 35%): EBITDA cumulato nel triennio 2022-2024 rispetto ai valori di Piano; - Indicatori ESG (peso complessivo 15%): <ul style="list-style-type: none"> (i) equilibrio di genere nell'organico aziendale (almeno 1/3 del personale dipendente in forza nell'esercizio 2024 deve appartenere al genere meno rappresentato; peso 5%); (ii) certificati Breeam su almeno il 30% del portafoglio immobiliare alla data del 31.12.2024 (peso 5%); (iii) formazione dei dipendenti (almeno 60 ore di formazione per dipendente entro il 31.12.2024; peso 5%).
Scala di graduazione	<ul style="list-style-type: none"> - In caso di <i>performance</i> inferiore alla soglia (< 90% degli obiettivi) non viene maturato alcun premio; - In caso di <i>performance</i> pari alla soglia (90% degli obiettivi) è maturato il 50% del premio; - In caso di <i>performance</i> pari al <i>target</i>, è maturato il 100% del premio; - In caso di <i>performance</i> pari o superiore al 110% del livello <i>target</i> si matura il 150% del premio; - Per livelli di <i>performance</i> intermedi, si applicherà un calcolo per interpolazione lineare.
Periodo di Vesting	Periodo di maturazione dei Diritti di Assegnazione che va dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2024.
Periodo di assegnazione del premio LTI	Entro i 4 mesi successivi all'approvazione consiliare della relazione finanziaria annuale dell'esercizio 2024, durante il quale la Società procederà a consegnare gratuitamente le azioni maturate ai Beneficiari in relazione all'effettivo raggiungimento degli Obiettivi di <i>Performance</i> , fermo restando il raggiungimento dell'Obiettivo Cancellato e fatte salve le condizioni di maturazione.
Lock up	Periodo di mantenimento delle azioni maturate della durata di 24 mesi (con decorrenza dalla data di consegna delle azioni maturate) del 30% delle medesime azioni maturate attribuite ai Beneficiari (al netto, pertanto, delle azioni eventualmente cedute alla data di attribuzione per sostenere gli oneri fiscali, c.d. "sell to cover").
Meccanismi di share retention	La Società ha la facoltà di effettuare una consegna frazionata delle azioni maturate ai Beneficiari, tenuto conto dei vincoli di trasferibilità. Ove il Consiglio di Amministrazione, entro la fine del periodo di assegnazione, decida di avvalersi di tale facoltà, dovrà consegnare a ciascun Beneficiario, a decorrere dalla fine del periodo di assegnazione, almeno il 70% delle azioni maturate. Resta ferma la possibilità del Consiglio di Amministrazione di valutare una riduzione della riferita percentuale di azioni maturate da consegnare, allo scopo di preservare il corretto andamento delle negoziazioni delle azioni sul mercato Furonext Milan.
Meccanismi di claw-back	<p>Nel rispetto della vigente Politica di remunerazione di Next Re SIHQ S.p.A. adottata dalla Società e in conformità con quanto previsto dal Documento Informativo, ciascun beneficiario è tenuto a restituire alla società le azioni maturate qualora, entro il termine di tre anni dal ricevimento delle azioni maturate, risulti che il premio LTI sia stato conseguito sulla base di dati oggetto di dolosa alterazione da parte del beneficiario o manifestazione errati.</p> <p>La ricorrenza delle condizioni di <i>claw-back</i> è demandata all'accertamento del Comitato Indipendenti e del Collegio Sindacale, che si riuniranno e delibereranno collegialmente sul tema.</p> <p>La Società ha in ogni caso il diritto di compensare il valore delle azioni maturate oggetto della richiesta di restituzione con quelle eventualmente dovute a qualsiasi titolo al Beneficiario; in tal caso (i) la compensazione opera, previo accertamento dei presupposti rilevanti, dal momento della comunicazione dell'esercizio del potere compensativo dalla Società al Beneficiario, e (ii) il valore delle azioni maturate ai fini della compensazione sarà pari alla media aritmetica dei prezzi ufficiali dei 30 giorni di mercato aperto successivi alla data di approvazione del bilancio consolidato dell'esercizio 2024. Resta ferma ogni altra azione prevista dalla legge a tutela del patrimonio e dell'interesse sociale, anche sotto il profilo della reputazione e dell'immagine della Società.</p>
Effetti determinati dalla cessazione del rapporto rilevante	<p>Bad Leaver:</p> <p>in caso di cessazione del Rapporto prima della data finale del periodo di <i>performance</i> (i.e. per il I Ciclo il 31.12.2024), il Beneficiario perderà definitivamente ed integralmente il diritto a ricevere le azioni.</p> <p>in caso di cessazione del Rapporto successivamente: (i) alla data finale del periodo di <i>performance</i> ma prima della consegna delle azioni o (ii) alla consegna delle azioni, il Beneficiario manterrà il diritto di ricevere le azioni o la titolarità sulle azioni, salvo l'eventuale applicazione delle clausole di <i>claw back/malus</i> ove applicabili, e fermo restando il <i>lock-up</i> su una quota delle azioni ricevute.</p> <p>Good Leaver:</p> <p>in caso di cessazione del Rapporto precedente alla data finale del periodo di <i>performance</i> (i.e. per il I Ciclo il 31.12.2024), il Beneficiario (o i suoi eredi) manterrà una frazione <i>pro rata temporis</i> dei diritti maturati in base ai risultati raggiunti così come misurati al termine del periodo di <i>vesting</i>, anche se successivo rispetto alla data di <i>leaving</i>.</p> <p>in caso di cessazione del Rapporto successivamente: (i) alla data finale del periodo di <i>performance</i> ma prima della consegna delle azioni o (ii) alla consegna delle azioni, il Beneficiario (o i suoi eredi) manterrà il diritto di ricevere le azioni o la titolarità sulle azioni, salvo l'eventuale applicazione delle clausole di <i>claw back/malus</i> ove applicabili, e fermo restando il <i>lock-up</i> su una quota delle azioni ricevute.</p> <p>Resta inteso che in caso di trasferimento del Rapporto ad un'altra società del Gruppo Next Re c/o in caso di cessazione del Rapporto e contestuale instaurazione di un nuovo Rapporto nell'ambito del Gruppo Next Re, sempre in qualità di Beneficiario, lo stesso conserverà, <i>mutatis mutandis</i>, ogni diritto attribuitogli.</p>



Per <i>Good Leaver</i> si intende: morte, invalidità permanente, pensionamento; dimissioni in presenza di giusta causa; licenziamento senza giusta causa (risoluzione consensuale); revoca della carica in assenza di giusta causa o mancato rinnovo della carica alla scadenza. Per <i>Bad Leaver</i> : tutte le ipotesi di cessazione del Rapporto diverse dalle ipotesi di <i>Good Leaver</i> .

Come sopra anticipato, si precisa che, in conseguenza della risoluzione consensuale anticipata del rapporto di lavoro di natura dirigenziale tra la Società e i precedenti (i) Amministratore Delegato e Direttore Generale Stefano Cervone e (ii) *Chief Investment Officer* e Dirigente con responsabilità strategiche Claudio Carserà, gli accordi transattivi conclusi tra le suddette parti e la Società prevedono, *inter alia*, la rinuncia a qualsiasi premio connesso e derivante dallo *Stock Grant Plan 2021-2026* per i suddetti soggetti in qualità di Beneficiari del I Ciclo del Piano.

Per ulteriori informazioni sul Piano si rinvia al relativo documento informativo predisposto ai sensi dell'art. 84-*bis* del Regolamento Emittenti allegato alla Relazione del Consiglio di Amministrazione sulle materie all'ordine del giorno dell'Assemblea del 10 novembre 2021 predisposta ai sensi dell'art. 125-*ter* del TUF, disponibile presso la sede legale e sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.nextresiiq.it, nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it, nonché alle tabelle relative al primo ciclo di attuazione del Piano riportate in allegato alla presente Relazione.

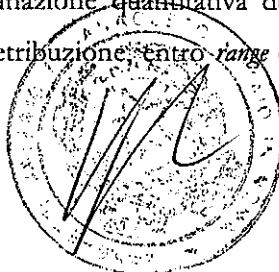
(I) Criteri utilizzati per la valutazione del raggiungimento degli obiettivi di *performance*.

Come detto, la Politica di Remunerazione individua in linea generale obiettivi diversi in relazione alle diverse funzioni e allo specifico ruolo svolto dal destinatario all'interno dell'azienda e, in particolare, le componenti remunerative variabili di breve periodo assegnate agli Amministratori esecutivi e al Direttore Generale (ove nominato) che esercitano prevalentemente ruoli e compiti propulsivi rispetto allo sviluppo e all'espansione del *business* aziendale saranno, di regola, legate in prevalenza alle *performance* economiche, patrimoniali e finanziarie del Gruppo NEXT RE, come sopra elencate; le componenti remunerative variabili di breve periodo assegnate agli Amministratori esecutivi che svolgono un ruolo e funzioni di carattere amministrativo e di controllo e ai Dirigenti con responsabilità strategiche, di regola, saranno legate a *target* specifici che tengono conto della natura delle funzioni e dei compiti loro attribuiti, fermo restando che potranno essere anche in parte subordinate a *performance* economiche, patrimoniali e finanziarie del Gruppo NEXT RE. Anche gli obiettivi al cui raggiungimento è legata la corresponsione delle componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo dovranno essere stabiliti tenuto conto (i) delle funzioni e del ruolo concretamente svolti all'interno dell'azienda, nonché (ii) della capacità di contribuire allo sviluppo nel medio-lungo periodo della Società e del Gruppo.

Il Comitato Indipendenti valuta periodicamente l'adeguatezza e la concreta applicazione della Politica di Remunerazione e si avvale delle informazioni fornite dagli organi delegati qualora la valutazione riguardi le remunerazioni dei Dirigenti con responsabilità strategiche. Più in particolare, il Comitato Indipendenti – sulla base delle evidenze dei risultati raggiunti dalla Società – verifica periodicamente l'effettivo raggiungimento dei *target di performance* alla base delle componenti remunerative variabili (MBO e/o LTI) assegnate agli organi delegati e al Direttore Generale (ove nominato), accertando il raggiungimento delle relative soglie di accesso e la misura dei premi riconoscibili in applicazione delle scale di graduazione di volta in volta fissate, e riporta l'esito di tale valutazione al Consiglio di Amministrazione. Il Comitato Indipendenti prende altresì periodicamente atto delle informazioni fornite dagli organi delegati con riferimento alla consuntivazione degli obiettivi di *performance* assegnati dagli organi delegati ai Dirigenti con responsabilità strategiche.

(J) Contributo della Politica di Remunerazione alla strategia aziendale e al perseguimento degli interessi a lungo termine della Società.

Il Consiglio di Amministrazione della Vostra Società ha adottato una Politica di Remunerazione retta da criteri guida che si ritengono coerenti con il perseguimento degli interessi della Società, anche nel lungo termine, e con il rispetto dei principi di prudente gestione dei rischi, e che contribuiscono alla strategia aziendale e alla sostenibilità dell'attività d'impresa esercitata dalla Società e dal Gruppo NEXT RE, tenendo conto delle condizioni di lavoro e del benessere dei dipendenti. Si richiamano, al riguardo: (i) la previsione di remunerazioni sufficienti ad attrarre, trattenere e motivare persone dotate di competenze e qualità professionali che favoriscano una gestione di successo e la competitività della Società nel lungo periodo; (ii) la determinazione di remunerazioni incentivanti sia di breve periodo che di medio-lungo periodo, nel rispetto delle politiche di prudente gestione dei rischi; (iii) la fissazione di obiettivi predeterminati e misurabili, a cui legare le componenti variabili (MBO e/o LTI) della remunerazione; (iv) la previsione di obiettivi di natura diversa in relazione alle diverse funzioni e allo specifico ruolo svolto nell'azienda dai destinatari delle componenti variabili; (v) la fissazione dei *target di performance* in maniera tale da evitare che il loro raggiungimento possa avvenire attraverso scelte gestionali di breve respiro che sarebbero potenzialmente suscettibili di minare la sostenibilità dell'attività d'impresa e/o la capacità della Società di generare profitto nel lungo termine; (vi) l'assenza – di regola – di remunerazioni variabili per gli Amministratori non esecutivi e, in particolare, indipendenti; (vii) la fissazione di parametri adeguatamente bilanciati ai fini della determinazione quantitativa delle componenti variabili sia di breve che di medio-lungo periodo della retribuzione, entro range commisurati alle



A handwritten signature in black ink.

retribuzioni fisse percepite; (viii) la fissazione per le componenti remunerative variabili di breve periodo di orizzonti temporali non inferiori a dodici mesi (termine minimo ritenuto idoneo e coerente con l'andamento del mercato in cui opera la Società) e per le componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo di orizzonti temporali di regola non inferiori ai trentasei mesi; (ix) la previsione di meccanismi di *claw-back* volti ad evitare che le remunerazioni variabili a carattere incentivante degli Amministratori esecutivi, del Direttore Generale (ove nominato) e dei Dirigenti con responsabilità strategiche si basino su risultati alterati o rivelatisi manifestamente errati.

(K)-(L) Piani di compensi ai sensi dell'art. 114-bis TUF, "vesting period", "lock-up", "meccanismi di correzione ex post".

La Politica di Remunerazione prevede che i piani di remunerazione basati su strumenti finanziari siano predisposti dal Consiglio di Amministrazione – con l'ausilio del Comitato Indipendenti – e approvati dall'Assemblea dei Soci. È quindi prescritto che tali piani sono di regola destinati a:

- (i) Amministratori esecutivi della Società o delle sue controllanti o delle sue controllate;
- (ii) Direttore Generale (ove nominato), Dirigenti con responsabilità strategiche, altri dipendenti e collaboratori (non necessariamente legati da rapporti di lavoro subordinato), della Società o delle sue controllanti o delle sue controllate.

Viceversa, la remunerazione sotto forma di azioni (o altri strumenti finanziari) non è destinata agli Amministratori non esecutivi, fatta salva la decisione contraria e motivata dell'Assemblea dei Soci.

I criteri ai quali, nel predisporre i piani di compensi, deve conformarsi il Consiglio di Amministrazione sono i seguenti:

- a) deve essere previsto un periodo di "vesting" pluriennale;
- b) la maturazione del diritto al termine del periodo di *vesting* deve, di regola, essere soggetta a predeterminati e misurabili obiettivi di *performance*;
- c) i piani devono essere strutturati in modo idoneo a perseguire l'obiettivo di fidelizzazione dei destinatari; possono, ad esempio, essere previsti meccanismi di c.d. "*share retention*" (obbligo di reinvestire una quota dei premi assegnati in azioni della Società, vincoli di mantenimento di una porzione delle azioni assegnate sino alla scadenza di un predeterminato periodo di tempo, ecc.).

I periodi di mantenimento e i criteri specifici da utilizzare per la determinazione di tali periodi saranno di volta in volta fissati dal Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Indipendenti e sottoposti all'approvazione dell'Assemblea ai sensi dell'art. 114-bis del TUF.

Alla data di approvazione della presente Relazione è in corso il richiamato Stock Grant Plan 2021-2026 approvato dall'Assemblea del 10 novembre 2021, il cui primo ciclo (I Ciclo 2022-2024) è stato attuato da parte del Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Indipendenti descritto al precedente paragrafo (H). Come anticipato, si segnala che i precedenti (i) Amministratore Delegato e Direttore Generale Stefano Cervone e (ii) *Chief Investment Officer* e Dirigente con responsabilità strategiche della Società, nel contesto degli accordi transattivi volti a disciplinare la risoluzione consensuale anticipata del loro rapporto con la Società, hanno rinunciato ai rispettivi premi LTI derivanti dallo Stock Grant Plan 2021-2026.

Si precisa che l'eventuale differimento della corresponsione di una porzione delle componenti variabili (MBO e/o LTI) della remunerazione, attesa la natura dell'attività di NEXT RE SIIQ S.p.A., non è stato reputato un elemento determinante ai fini della corretta gestione dei rischi aziendali e del perseguimento degli interessi e della sostenibilità dell'attività d'impresa nel contesto della elaborazione della Politica di Remunerazione.

Viceversa, in sede di assegnazione delle componenti remunerative variabili e dei relativi obiettivi (e quindi, a seconda dei casi, nel contesto della relativa deliberazione consiliare e/o del perfezionamento dell'intesa contrattuale) la Società stabilisce meccanismi di *claw-back* coerenti con i seguenti principi:

(i) qualora, entro il termine di tre anni dall'erogazione della componente remunerativa variabile (MBO e/o LTI), risulti che la stessa sia stata conseguita sulla base di dati oggetto di dolosa alterazione o manifestamente errati (incluse le prescrizioni poste a tutela della salute e della sicurezza dei dipendenti), la Società ha il diritto di richiedere la restituzione delle somme corrisposte;

(ii) ai fini di quanto sopra, l'accertamento dei presupposti rilevanti è demandato ad una valutazione del Comitato Indipendenti e del Collegio Sindacale, che si riuniranno e delibereranno collegialmente;

(iii) la Società ha il diritto di compensare le somme oggetto della richiesta di restituzione con quelle eventualmente dovute a qualsiasi titolo al beneficiario della remunerazione variabile (MBO e/o LTI); in tal caso la compensazione opererà, previo accertamento dei presupposti rilevanti, dal momento della comunicazione dell'esercizio del potere compensativo da parte della Società all'altra parte; resta ferma ogni altra azione prevista dalla legge a tutela del patrimonio e dell'interesse sociale, anche sotto il profilo della reputazione e dell'immagine della Società.

(M) Trattamenti previsti in caso di cessazione della carica o di risoluzione del rapporto di lavoro.



A handwritten signature in dark ink is located at the bottom right of the page, to the right of the circular stamp.

La Politica di Remunerazione adottata dalla Vostra Società precisa, in primo luogo, che il trattamento economico riconosciuto in caso di scioglimento del rapporto di lavoro è regolamentato nel rispetto di quanto previsto dal contratto collettivo nazionale di categoria, di volta in volta vigente, applicabile al rapporto di lavoro dipendente in essere (cd. “*employment relationship*”), con possibilità per la Società di riconoscere convenzionalmente una maggiore anzianità al dipendente. Inoltre, con riferimento alla carica di Amministratore (cd. “*corporate relationship*”), il Consiglio può prevedere, nell’interesse sociale, specifiche indennità da attribuire nel caso in cui si verifichi la cessazione anticipata del rapporto di Amministrazione o il suo mancato rinnovo.

Qualora il Consiglio di Amministrazione decida di adottare, nell’interesse sociale, specifiche indennità (come, ad esempio, indennità per assunzione di impegni di non concorrenza o di incentivo all’esodo) o si determini a stipulare appositi contratti di consulenza con l’Amministratore, il Direttore Generale (ove nominato) o con il Dirigente con responsabilità strategiche cessato (in aggiunta a quanto previsto dal contratto collettivo nazionale di categoria applicabile), tali decisioni dovranno essere adottate in coerenza con la strategia, i valori e gli interessi di medio-lungo termine della Società e del Gruppo NEXT RE e, in ogni caso, dovranno tener conto dei seguenti principi guida:

i) l’indennità (salvo, se del caso, quella relativa a patti di non concorrenza e quella spettante nel rispetto di quanto previsto dal contratto collettivo nazionale di categoria applicabile) non potrà essere corrisposta se la cessazione del rapporto è dovuta al raggiungimento di risultati obiettivamente inadeguati;

ii) gli eventuali contratti di consulenza saranno limitati a periodi di tempo predefiniti, e circoscritti a quanto strettamente necessario nell’interesse della Società e del Gruppo NEXT RE, ai fini di garantire continuità di azione nel contesto di una efficiente ed efficace gestione della Società e del Gruppo;

iii) di regola e salvo casi eccezionali, gli importi da riconoscersi all’Amministratore esecutivo, al Direttore Generale (ove nominato) o al Dirigente con responsabilità strategiche (non computandosi quelli relativi a patti di non concorrenza e quelli spettanti nel rispetto di quanto previsto dal contratto collettivo nazionale di categoria applicabile) non potranno superare la remunerazione globale allo stesso riconosciuta in costanza di rapporto nell’arco di 30 mesi;

iv) di regola e salvo casi eccezionali, gli eventuali ulteriori importi da riconoscersi all’Amministratore esecutivo, al Direttore Generale (ove nominato) o al Dirigente con responsabilità strategiche relativi a patti di non concorrenza non potranno superare, per ciascun anno di durata del patto di non concorrenza, la remunerazione globale annuale allo stesso riconosciuta in costanza di rapporto.

Non sono previsti specifici criteri di correlazione tra tali eventuali trattamenti in caso di cessazione della carica e le *performance* aziendali.

Si precisa inoltre che i Dirigenti con responsabilità strategica sono legati alla Società in forza di contratti di lavoro a tempo indeterminato e non vi sono ulteriori specifici accordi tra la Società ed alcuno degli ulteriori Amministratori o Dirigenti con responsabilità strategiche che prevedano il pagamento di indennità di fine rapporto, in caso di dimissioni, licenziamento senza giusta causa o cessazione del rapporto a seguito di offerta pubblica di acquisto, compensi per impegni di non concorrenza, l'assegnazione o il mantenimento di benefici non monetari a favore dei soggetti che hanno cessato il loro incarico (c.d. "*post-retirement perks*"), ovvero la stipula di contratti di consulenza per un periodo successivo alla cessazione del rapporto.

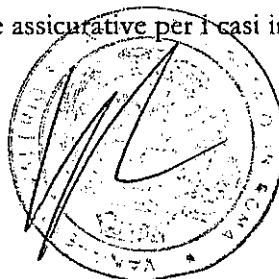
La Società renderà note, con apposito comunicato stampa diffuso al mercato, dettagliate informazioni in merito all'attribuzione o al riconoscimento di indennità e/o altri benefici in occasione di cessazione dalla carica e/o dello scioglimento del rapporto con un Amministratore esecutivo o un Direttore Generale (ove nominato), in coerenza con quanto previsto dai principi e criteri del Codice di *Corporate Governance* delle Società Quotate.

(N) Coperture assicurative.

La Società adotta coperture assicurative a favore di Amministratori, Dirigenti con responsabilità strategiche e Sindaci e può adottare coperture assicurative, previdenziali o pensionistiche diverse da quelle obbligatorie, in ogni caso in un contesto di sobrietà, contenimento dei costi e di proporzionalità rispetto agli scopi perseguiti.

Alla data di approvazione della presente Relazione la Società ha attivato apposite coperture previdenziali o assicurative di seguito indicate: i) una polizza assicurativa "*Director & Officer*" la quale fornisce ad Amministratori, Sindaci, Direttore Generale ove nominato, ulteriori Dirigenti, anche con responsabilità strategiche e/o comunque a soggetti "apicali" della Società un'idonea copertura assicurativa contro la responsabilità civile derivante da atti colposi da essi posti in essere nell'esercizio delle proprie funzioni e ii) una polizza assicurativa di "Tutela legale" che garantisce le spese di avvocati e periti incaricati per la difesa dei diritti di Amministratori, Sindaci, Direttore Generale ove nominato, ulteriori Dirigenti, anche con responsabilità strategiche e/o comunque a soggetti "apicali", nell'ambito delle attività e delle mansioni svolte.

Si precisa che a favore del Direttore Generale Stefano Cervone e del Direttore Responsabile dell'area immobiliare Claudio Carserà - i cui rapporti di lavoro, si rammenta, sono cessati in data 30 aprile 2023 - la Società aveva stipulato apposite polizze assicurative per i casi in cui il rapporto



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials.

di lavoro si risolvesse per morte o ricorrenza di un impedimento assoluto che comportasse l'incapacità lavorativa perdurante oltre il periodo di compenso previsto dal CCNL.

(O) Amministratori indipendenti e Amministratori investiti di particolari cariche.

Come già precisato, la Politica di Remunerazione della Società prevede che la remunerazione degli Amministratori non esecutivi, ivi inclusi gli Amministratori indipendenti, ed eventualmente degli organi non delegati è, di regola, stabilita in misura fissa, e commisurata all'impegno effettivamente richiesto, tenuto conto anche dell'eventuale partecipazione degli stessi ad uno o più comitati; tale remunerazione fissa può essere individuata in un importo "assoluto" e/o nell'erogazione di "gettoni" di presenza predeterminati, in relazione alle riunioni – anche di Comitati – alle quali prendono parte.

Se del caso, nell'interesse della Società, una parte non significativa della loro retribuzione può essere individuata in misura variabile e collegata ai risultati economici conseguiti dalla Società, con motivata decisione del Consiglio di Amministrazione da adottarsi su proposta del Comitato Indipendenti (o in mancanza, su proposta del Presidente o di un amministratore non esecutivo, con il coinvolgimento degli amministratori indipendenti).

La remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche (Presidente, Vice Presidente/i, ecc.) è determinata dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato Indipendenti in conformità con l'art. 2389, comma 3 cod. civ.; è di regola stabilita in misura fissa; salvo che tali Amministratori siano anche titolari di deleghe di potere individuale.

(P) Riferimenti a politiche retributive di altre Società.

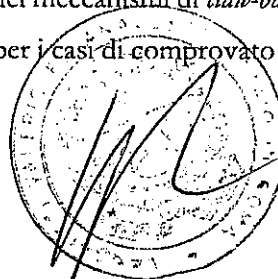
Si precisa che per la definizione della Politica di Remunerazione non sono state utilizzate come riferimento le politiche retributive di altre società.

(Q) Deroghe alla Politica di Remunerazione: circostanze eccezionali e condizioni procedurali

In presenza di circostanze eccezionali è ammessa la possibilità di derogare temporaneamente alla Politica di Remunerazione, nel rispetto delle condizioni previste dal presente paragrafo.

In deroga ai criteri della Politica di Remunerazione, gli organi competenti di NEXT RE potranno: (i) attribuire ad organi delegati, al Direttore Generale (ove nominato), agli Amministratori esecutivi e/o agli ulteriori Dirigenti con responsabilità strategiche componenti remunerative MBO e/o LTI superiori alle soglie previste per ciascuna tipologia di beneficiario dalla

Politica di Remunerazione, tutte le volte in cui optino per l'adozione di una componente fissa ragionevolmente ridotta rispetto al *benchmark* di mercato, nonché tutte le volte in cui vengano individuati obiettivi di *performance* particolarmente sfidanti; (ii) attribuire al medesimo beneficiario più componenti remunerative variabili di breve periodo (MBO) legate al raggiungimento di differenti obiettivi; (iii) non attribuire a singoli organi delegati, al Direttore Generale (ove nominato), agli Amministratori esecutivi e/o agli altri Dirigenti con responsabilità strategiche componenti remunerative MBO e/o LTI; (iv) attribuire anche *ex post* ad organi delegati, al Direttore Generale (ove nominato), agli Amministratori esecutivi e/o ai Dirigenti con responsabilità strategiche *bonus* ed erogazioni *una tantum* di natura discrezionale per importi superiori alle soglie previste per ciascuna tipologia di beneficiario dalla Politica di Remunerazione, in relazione al raggiungimento o alle modalità di raggiungimento di particolari obiettivi (diversi da quelli assegnati per l'erogazione delle componenti variabili della remunerazione), conseguiti attraverso contributi individuali eccezionali, nonché per favorire l'acquisizione e la *retention* di risorse in possesso di specifiche competenze e professionalità di alto livello ritenute necessarie per il conseguimento degli obiettivi del Gruppo NEXT RE; (v) riconoscere ad organi delegati, al Direttore Generale (ove nominato), agli Amministratori esecutivi e/o agli altri Dirigenti con responsabilità strategiche la corresponsione della componente variabile (MBO e/o LTI), in tutto o in parte, anche in caso di mancato raggiungimento dei *target* (sia per l'MBO, sia per il LTI), ove lo stesso sia dovuto a fattori straordinari e/o imprevedibili; (vi) attribuire al singolo Amministratore esecutivo, Direttore Generale (ove nominato) e/o Dirigente con responsabilità strategiche una indennità/compenso per la cessazione del rapporto di amministrazione e/o di lavoro con la Società (non computandosi gli importi relativi a patti di non concorrenza e quelli spettanti in applicazione del CCNL applicabile) superiore alla remunerazione globale al medesimo riconosciuta in costanza di rapporto nell'arco di 30 mesi; (vii) riconoscere al singolo Amministratore esecutivo, Direttore Generale (ove nominato) e/o Dirigente con responsabilità strategiche per patti di non concorrenza *post* cessazione del rapporto con la Società importi superiori, per ciascun anno di durata del patto di non concorrenza, alla remunerazione globale annuale al medesimo riconosciuta in costanza di rapporto; (viii) riconoscere al singolo Amministratore esecutivo, Direttore Generale (ove nominato) e/o Dirigente con responsabilità strategiche il mantenimento, anche in parte, dei diritti connessi a piani di incentivazione (sia MBO sia LTI, sia monetari sia basati su strumenti finanziari) successivamente alla cessazione del rapporto con la Società intervenuta prima della scadenza del periodo di *vesting* del piano di incentivazione; (ix) rinunciare all'applicazione dei meccanismi di *claw-back* nel contesto di un accordo transattivo con l'interessato, fatta eccezione per i casi di comprovato dolo e/o colpa grave dell'interessato.



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'N' followed by a flourish.

Le circostanze eccezionali in cui sono ammesse le deroghe previste sono quelle in cui la deroga è necessaria ai fini del perseguimento degli interessi di lungo termine e della sostenibilità dell'esercizio dell'attività di impresa della Società e del Gruppo o per assicurare la capacità della Società e del Gruppo di stare sul mercato, ed includono a titolo esemplificativo e non esaustivo le seguenti situazioni:

(i) necessità di acquisire e/o trattenere soggetti in possesso di competenze e professionalità ritenute strategiche per gli interessi e/o la sostenibilità delle attività esercitate dalla Società e/o dal Gruppo NEXT RE;

(ii) necessità di motivare risorse ritenute strategiche ove il mancato conseguimento dei *target* di *performance* sia legato a circostanze esogene e/o a fattori straordinari e/o non prevedibili e/o comunque indipendenti dall'operato del singolo destinatario della componente incentivante;

(iii) necessità di gestire un avvicendamento di soggetti in ruoli e/o posizioni strategiche per gli interessi e/o la sostenibilità delle attività della Società e/o del Gruppo NEXT RE laddove i vincoli contenuti nella Politica di Remunerazione approvata potrebbero limitare le possibilità della Società di attrarre *manager* con le professionalità più adeguate a gestire l'impresa;

(iv) necessità di tutelare il *know-how* aziendale;

(v) interesse della Società a transigere una controversia già insorta e/o che potrebbe insorgere;

(vi) variazioni sensibili del perimetro dell'attività dell'impresa nel corso di validità della Politica di Remunerazione.

Nei casi di deroga alla Politica di Remunerazione previsti dal presente paragrafo la Società applicherà l'*iter* e gli obblighi previsti dalla Procedura sulle operazioni con parti correlate adottata dalla Società nel rispetto del Regolamento Consob n. 17221/2010 (e s.m.i.), anche nel caso in cui ricorra una fattispecie di esenzione prevista dalla Procedura sulle operazioni con parti correlate (a titolo esemplificativo, ove l'operazione sia qualificabile come di importo esiguo). Resta in ogni caso ferma la necessità di ottenere il previo parere del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2389, comma 3 cod. civ. ove la deroga riguardi la remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione, nominato in data 16 maggio 2023, alla luce degli *extra* costi sostenuti della Società nell'ambito degli accordi transattivi conclusi con i precedenti (i) Presidente del Consiglio di Amministrazione, (ii) Amministratore Delegato e Direttore Generale e (iii) *Chief Investment Officer* e Dirigente con responsabilità strategiche della Società e nell'ottica di preservare la sostenibilità economico-finanziaria della Società, ha deliberato avvalersi della deroga

di “non attribuire a singoli organi delegati, al Direttore Generale (ove nominato), agli Amministratori esecutivi e/o agli altri Dirigenti con responsabilità strategiche componenti remunerative MBO” per l’esercizio 2023.

§ § §

Si riporta di seguito la proposta di deliberazione che verrà sottoposta all’Assemblea degli Azionisti prevista per il 23 aprile 2024 in sede ordinaria, in osservanza delle disposizioni di legge applicabili:

“L’Assemblea degli Azionisti:

- visti gli artt. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e 84-quater del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971/99;

- preso atto della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione;

- tenuto conto che, ai sensi dell’art. 123-ter, comma 3-ter, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, la presente deliberazione sarà vincolante per il Consiglio di Amministrazione;

DELIBERA

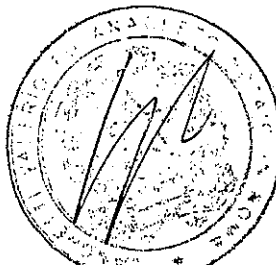
di approvare la politica di remunerazione di Next Re SIIQ S.p.A. illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell’art. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58”.

§ § §

SEZIONE II

La presente sezione:

- a) fornisce un’adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo e dei Dirigenti con responsabilità strategiche, evidenziandone la coerenza con la Politica di Remunerazione approvata per gli esercizi 2021-2023, descritta nella prima sezione della Relazione sulla Remunerazione predisposta in occasione dell’Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021;
- b) illustra analiticamente i compensi loro corrisposti nell’esercizio 2023 a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società, segnalando le eventuali componenti dei suddetti compensi che sono riferibili ad attività svolte in esercizi precedenti all’esercizio 2023 ed evidenziando, altresì, i



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials.

compensi da corrispondere in uno o più esercizi successivi a fronte dell'attività svolta nell'esercizio 2023.

Si precisa che le informazioni sono fornite nominativamente per i componenti degli organi di amministrazione e di controllo e per il Direttore Generale (in carica sino al 30 aprile 2023), e in forma aggregata per gli ulteriori Dirigenti con responsabilità strategiche che hanno ricoperto, anche per una frazione del 2023, le riferite cariche in quanto (i) la Società è qualificabile come di minori dimensioni ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f) del Reg. Consob n. 17221/10 e (ii) non vi sono in ogni caso nella Società ulteriori Dirigenti con responsabilità strategiche che abbiano percepito nel corso dell'esercizio 2023 compensi complessivi maggiori rispetto al compenso complessivo più elevato percepito dagli Amministratori e dal Direttore Generale.

§ § §

PRIMA PARTE

Componenti della remunerazione dell'esercizio 2023

Si precisa che i membri del Consiglio di Amministrazione percepiscono una remunerazione la cui misura è determinata dall'Assemblea ai sensi dell'art. 2364 del codice civile.

Le ulteriori componenti sono costituite da compensi per l'incarico di membro del Comitato costituito all'interno del Consiglio di Amministrazione.

In particolare, l'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 16 maggio 2023 ha deliberato di riconoscere a ciascun componente del Consiglio di Amministrazione un compenso base annuo lordo di Euro 20.000,00, fermo restando il disposto dell'art. 2389, comma 3 del codice civile per il caso di attribuzioni di particolari cariche.

Il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 16 maggio 2023, con il parere favorevole del Collegio Sindacale in conformità a quanto previsto dall'art. 2389, comma 3, del codice civile, ha deliberato:

1) su proposta dell'Amministratore Indipendente Maria Spilabotte, di attribuire ai componenti del Comitato Indipendenti le seguenti remunerazioni fisse lorde aggiuntive: Euro 15.000 (quindicimila,00) lordi su base annua per il Presidente ed Euro 7.500 (settemilacinquecento,00) lordi su base annua per ciascuno degli ulteriori membri del Comitato;

2) su proposta del Comitato Indipendenti, di attribuire al Presidente una remunerazione fissa lorda aggiuntiva su base annua di Euro 85.000 (ottantacinquemila,00) per le cariche di Presidente e

Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e per le deleghe conferite;

3) su proposta del Comitato Indipendenti, di attribuire all'Amministratore Delegato una remunerazione fissa lorda aggiuntiva su base annua di Euro 150.000 (centocinquantamila,00) per le deleghe conferite.

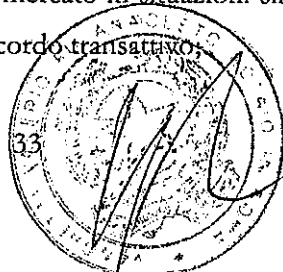
Si precisa che la Società si avvale della facoltà prevista dall'Allegato 3A, Schema 7-bis al Regolamento Emittenti di omettere le informazioni di dettaglio sui *target* ai quali è legata la corresponsione delle componenti remunerative variabili, trattandosi di informazioni sensibili attinenti a dati previsionali non pubblicati dalla Società.

In attuazione della Politica di Remunerazione, i membri del Collegio Sindacale percepiscono un emolumento fisso, il cui ammontare è determinato dall'Assemblea all'atto della nomina. In esecuzione delle Politiche e le Procedure di Remunerazione, ai componenti del Collegio Sindacale è preclusa ogni forma di remunerazione variabile.

Attribuzione di indennità e/o benefici per la cessazione della carica o per la risoluzione del rapporto di lavoro nel corso dell'esercizio 2023 con riferimento agli Amministratori esecutivi e al Presidente

Si rammenta che, facendo seguito a quanto già reso noto al mercato con apposito comunicato stampa in data 21 marzo 2023, il Consiglio di Amministrazione della Società, con i pareri favorevoli del Comitato Parti Correlate e Investimenti, del Comitato Controllo e Rischi, Nomine e Remunerazione e del Collegio Sindacale, nella riunione del 21 marzo 2023 ha approvato 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 cariche del Presidente del Consiglio di Amministrazione e dell'Amministratore Delegato, e deliberato di riconoscere quanto segue:

(i) all'Avv. Giancarlo Cremonesi sono state riconosciute apposite indennità per le dimissioni dalle cariche di Amministratore e Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società nonché di Amministratore Unico della società controllata Fidelio Engineering S.r.l., anche a fronte delle rinunce ad ogni diritto o pretesa nei confronti della Società e delle sue controllate, per un importo complessivo lordo pari ad Euro 110.000,00 (inclusivo di Euro 10.000,00 lordi per le rinunce rassegnate nel contesto dell'accordo transattivo) corrispondente ad una annualità del compenso fisso lordo complessivo, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente Politica di Remunerazione, nonché in linea con le prassi di mercato in situazioni similari, da corrispondersi entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione dell'accordo transattivo;



(ii) al Dott. Stefano Cervone sono state riconosciute, oltre al TFR e alle altre competenze maturate fino alla data del 30 aprile 2023 di efficacia della risoluzione consensuale del rapporto di lavoro, apposite indennità per la risoluzione consensuale anticipata del rapporto di lavoro subordinato di natura dirigenziale in essere con la Società in qualità di Direttore Generale e per le dimissioni dalle cariche di Amministratore e Amministratore Delegato, anche a fronte delle rinunce ad ogni diritto o pretesa nei confronti della Società e delle sue controllate, per un importo complessivo lordo pari ad Euro 1.155.807 (inclusivo di Euro 10.000,00 lordi per le rinunce rassegnate nel contesto dell'accordo transattivo) corrispondente a n. 30 mensilità della retribuzione annua fissa lorda calcolata ai sensi dell'art. 2121 cod. civ. (inclusendo quindi anche il premio MBO 2022) a titolo di incentivo all'esodo oltre ad Euro 70.000,00 lordi pari all'annualità residua del compenso fisso lordo complessivo per le suddette cariche di Amministratore e Amministratore Delegato, in coerenza con le condizioni del relativo contratto di lavoro del 15 febbraio 2018 con la Società e con le previsioni della Politica di Remunerazione, nonché in linea con le prassi di mercato in situazioni similari, da corrispondersi entro 30 giorni dalla sottoscrizione di apposito verbale di conciliazione *ex art. 2113 cod. civ.*;

(iii) all'Ing. Claudio Carserà, CIO e Direttore responsabile dell'area immobiliare, nel rispetto delle previsioni del relativo contratto di lavoro del 15 febbraio 2018 sopra richiamate, oltre al TFR e alle altre competenze maturate fino alla data del 30 aprile 2023 di efficacia della risoluzione consensuale del rapporto di lavoro, anche a fronte delle rinunce ad ogni diritto o pretesa nei confronti della Società e delle sue controllate, un importo complessivo lordo di Euro 815.121,00 (inclusivo di Euro 10.000,00 lordi per le rinunce rassegnate nel contesto dell'accordo transattivo) equivalente a n. 30 mensilità della retribuzione annua fissa lorda calcolate ai sensi dell'art. 2121 cod. civ. (inclusendo quindi anche il premio MBO 2022) a titolo di incentivo all'esodo, detratto l'importo pari ad Euro 10.000,00 riconosciuto a titolo di corrispettivo per le rinunzie del dirigente ad ogni azione e pretesa nei confronti della Società, senza riconoscimento alcuno degli asseriti diritti oggetto delle stesse rinunzie, con pagamento di detti importi entro 30 giorni dalla sottoscrizione di apposito verbale di conciliazione.

Si precisa che, nel contesto dei riferiti accordi transattivi, non è stato previsto il riconoscimento di ulteriori indennità, né impegni di non concorrenza, né la stipula di contratti di consulenza per un periodo successivo alla cessazione del rapporto, né meccanismi di *claw-back* o di *malus* e che l'Amministratore Delegato e Direttore Generale e il CIO hanno rinunciato ai rispettivi premi LTI derivanti dallo Stock Grant Plan 2021-2026.

Deroghe applicate alla Politica di Remunerazione per l'esercizio 2023

Il Consiglio di Amministrazione della Società, nominato in data 16 maggio 2023, alla luce degli *extra* costi sostenuti nell'ambito degli accordi transattivi conclusi con i precedenti (i) Presidente del Consiglio di Amministrazione, (ii) Amministratore Delegato e Direttore Generale e (iii) *Chief Investment Officer* e Dirigente con responsabilità strategiche della Società e nell'ottica di preservare la sostenibilità economico-finanziaria della Società, si è avvalso della deroga di "non attribuire a singoli organi delegati, al Direttore Generale (ove nominato), agli Amministratori esecutivi e/o agli altri Dirigenti con responsabilità strategiche componenti remunerative MBO" per l'esercizio 2023.

Applicazione di meccanismi di correzione ex post (claw-back e/o malus)

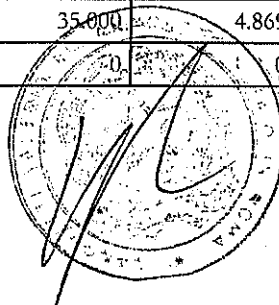
Nel corso dell'esercizio 2023 non sono stati applicati meccanismi di correzione *ex post* delle componenti remunerative variabili riconosciute per gli esercizi precedenti.

Variazione della retribuzione e informazioni di confronto

Di seguito è illustrato il confronto per gli ultimi quattro esercizi (nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2 della delibera Consob n. 21623 del 10 dicembre 2020) tra la variazione annuale:

- i) della remunerazione totale dei soggetti che nel corso dell'esercizio 2023 hanno rivestito le cariche di Amministratori, Sindaci e Direttore Generale (sino al 30 aprile 2023) per i quali le informazioni sono fornite nominativamente:

<i>valori in Euro</i>	2023	2022	2021	2020
Andrea Maria Azzaro	0	0	8.740	12.698
Daniela Becchini	13.125	35.000	4.444	0
Mirko Bertaccini	66.165	0	0	0
Gactano Caputi	0	0	0	26.986
Stefano Cervone	1.404.485	744.402	417.570	418.338
Giuseppe Colombo	20.000	20.000	13.611	0
Gian Marco Committeri	0	0	14.301	35.386
Giancarlo Cremonesi	147.500	100.000	100.000	100.000
Camilla Giugni	27.500	27.500	18.715	0
Serena La Torre	0	0	8.861	23.438
Eleonora Linda Lecchi	27.500	27.500	18.836	0
Elisabetta Maggini	0	0	6.444	20.000
Luca Matrigiani	22.055	0	0	0
Giovanni Naccarato (Consigliere)	183.507	319.000	58.329	0
Luca Nicodemi	13.125	35.000	4.869	0
Giuseppe Pecoraro	0	0	0	14.896



JB

Luisa Scovazzo	0	0	6.444	20.000
Maria Spilabotte	25.625	35.000	23.819	0
Luigi Mandolesi	30.000	30.000	30.000	30.000
Anna Rita De Mauro	0	0	7.945	25.000
Sara Mattiussi	25.000	25.000	17.055	0
Giovanni Naccarato (Sindaco)	0	0	7.945	25.000
Domenico Livio Trombone	25.000	25.000	17.055	0
Felice Duca	0	0	6.637	8.000

ii) dei risultati della Società:

<i>valori in Euro</i>	2023	2022	2021	2020
Ricavi lordi consolidati da locazione	6.385.770	5.821.399	5.983.752	5.977.903
EBITDA consolidato	(640.868)	29.988	(1.687.285)	297.321
Utile/(Perdita) consolidato	(9.439.618)	351.567	427.336	(9.320.485)
Patrimonio netto di Gruppo	76.489.006	85.914.993	85.498.576	85.371.110

iii) della remunerazione annua lorda media, parametrata sui dipendenti a tempo pieno, dei dipendenti diversi dai soggetti la cui remunerazione è rappresentata nominativamente nella presente sezione della Relazione:

<i>valori in Euro</i>	2023	2022	2021	2020
iii) Remunerazione annua lorda media	43.267	58.130	55.364	46.404

Voto espresso dall'Assemblea degli Azionisti del 16 maggio 2023 sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione

L'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 16 maggio 2023 ha espresso parere favorevole in merito alla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti registrando: (i) il voto favorevole complessivamente di numero 7.667.813 azioni ordinarie, pari al 99,98% (novantanove/98 per cento) del capitale sociale votante in Assemblea; (ii) nessun astenuto; (iii) il voto contrario di n. 965 azioni ordinarie, pari allo 0,02% (zero/02 per cento) del capitale sociale votante in Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione ha conseguentemente preso positivamente atto di tale parere favorevole.

Proposta di delibera sulla seconda sezione

Il resoconto tabellare di seguito presentato per l'informativa all'Assemblea degli Azionisti fornisce un consuntivo in materia di compensi corrisposti nell'esercizio 2023.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF, l'Assemblea dei Soci è chiamata a deliberare, in senso favorevole o contrario sulla seconda sezione della Relazione prevista dall'art. 123-ter, comma 4, del TUF e tale deliberazione non sarà vincolante ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF.

Si riporta, pertanto, di seguito la proposta di deliberazione sottoposta all'Assemblea degli Azionisti dal Vostro Consiglio di Amministrazione, in osservanza delle disposizioni di legge applicabili:

"L'Assemblea degli Azionisti:

- visti gli artt. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e 84-quater del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99;

- preso atto della Politica in materia di remunerazione per il triennio 2021-2023 approvata dall'Assemblea dei Soci in data 26 aprile 2021;

- preso atto della seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione;

- tenuto conto che, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, la presente deliberazione non sarà vincolante per il Consiglio di Amministrazione;

DELIBERA

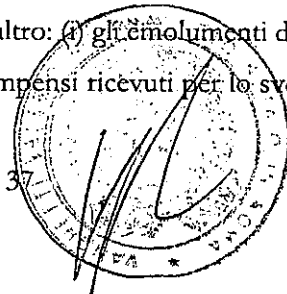
di esprimere parere favorevole in merito alla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione di NEXT RE SIIQ S.p.A. ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58".

§ § §

SECONDA PARTE

Nelle tabelle che seguono sono indicati gli emolumenti spettanti ai componenti degli organi di amministrazione e di controllo e ai dirigenti con responsabilità strategiche della Società che hanno rivestito le rispettive cariche nel corso dell'esercizio 2023, secondo i criteri indicati nell'Allegato 3A al Regolamento Emittenti.

In particolare, nei compensi fissi per la carica sono indicati separatamente, eventualmente in nota e secondo un criterio di competenza, tra l'altro: (i) gli emolumenti di competenza deliberati dall'Assemblea, ancorché non corrisposti; (ii) i compensi ricevuti per lo svolgimento di particolari



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials.

cariche, ex art. 2389, comma 3, cod. civ.; (iii) le retribuzioni fisse da lavoro dipendente al lordo degli oneri previdenziali e fiscali a carico del dipendente, escludendo gli oneri previdenziali obbligatori collettivi a carico della Società e accantonamento TFR; nella colonna benefici non monetari sono indicati i *fringe benefits* (secondo un criterio di imponibilità fiscale) comprese le eventuali polizze assicurative; negli altri compensi sono indicati, separatamente e secondo un criterio di competenza, tutte le eventuali ulteriori retribuzioni derivanti da altre prestazioni fornite.

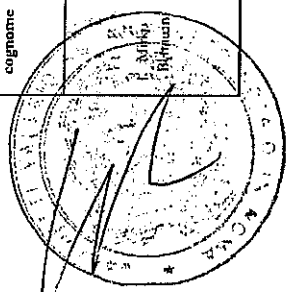
Nella tabella sono inclusi tutti i soggetti che nel corso dell'esercizio 2023 hanno ricoperto, anche per una frazione di periodo, la carica di componente dell'organo di amministrazione o di controllo o di dirigente con responsabilità strategiche.

S S S

TABELLE
COMPENSI CORRISPOSTI AI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO E AI DIRIGENTI

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
						Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Daniela Bechini	(1) compensi nella società che redige il bilancio	Consigliere	01/01/2023-16/05/2023	16/05/2023	7.500	-	-	-	-	13.125	-	-
	(11) compensi da controllare e collegati											
	(111) Totale	7.500	-	-	-	-	-	-	-	13.125	-	-
Note:												
Importo complessivo del compenso da Consigliere per l'anno 20.000 in base annua e del compenso da Presidente del Comitato Periti Corrente per l'anno 15.000 in base annua												

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
						Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Piero Bortolan	(1) compensi nella società che redige il bilancio	Consigliere	16/05/2023-31/12/2023	Assemblea approvazione bilancio 2023	12.603	-	-	-	-	66.165	-	-
	(11) compensi da controllare e collegati											
	(111) Totale	12.603	-	-	-	-	-	-	-	66.165	-	-
Note:												
Importo complessivo del compenso da Consigliere per l'anno 20.000 in base annua e del compenso fisso aggiuntivo per la carica di Presidente del CdA e di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestioni dei rischi di Euro 85.000,00 in base annua.												



[Handwritten signature]

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Stefano Cervone	(1) compensi nella società che redige il bilancio	Amministrazione Delegato	01/01/2023-16/05/2023	16/05/2023	159.235	-	-	-	19.443	-	178.678	-	1.225.807
	(11) compensi da controllare e collegare				-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(111) Totale				159.235	-	-	-	19.443	-	178.678	-	1.225.807

I compensi fissi comprendono le retribuzioni per il rapporto di lavoro come Direttore Generale sino al 30/04/2023, il compenso da Consigliere per l'anno 20.000 in base annua e il compenso vivo aggiuntivo per la carica di Amministratore Delegato sino al 16/05/2023. Per le indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "Attribuzione di indennità e/o benefici per la cessazione della carica o per la riabilitazione del rapporto di lavoro nel corso dell'esercizio 2023 con riferimento agli Amministratori esecutivi e al Presidente"

Note:

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Giuseppe Colombo	(1) compensi nella società che redige il bilancio	Consigliere	01/01/2023-31/12/2023	Assemblea approvazione bilancio 2023	20.000	-	-	-	-	-	20.000	-	-
	(11) compensi da controllare e collegare				-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(111) Totale				20.000	-	-	-	-	-	20.000	-	-

Note:

Compenso da Consigliere pari a Euro 20.000

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Giancarlo Cremonesi	(1) compensi nella società che redige il bilancio	Presidente del CdA	01/01/2023-16/05/2023	16/05/2023	37.500	-	-	-	-	-	37.500	-	110.000
	(11) compensi da controllare e collegare				-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(111) Totale				37.500	-	-	-	-	-	37.500	-	110.000

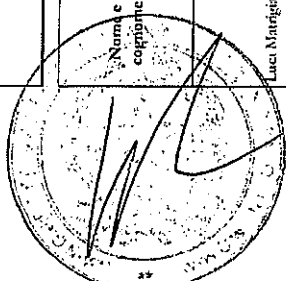
Compensi fissi: importo complessivo del compenso da Consigliere per Euro 20.000 in base annua e del compenso vivo aggiuntivo per la carica di Presidente del CdA e di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi di Euro 80.000 in base annua. Per le indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "Attribuzione di indennità e/o benefici per la cessazione della carica o per la riabilitazione del rapporto di lavoro nel corso dell'esercizio 2023 con riferimento agli Amministratori esecutivi e al Presidente"

Note:

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Camilla Giugni	(1) compensi nella società che redige il bilancio	Consigliere	01/01/2022-31/12/2023	Assemblea approvazione bilancio 2025	20.000	7.500	-	-	-	-	27.500	-	-
	(11) compensi da controllate e collegate						-	-	-	-	-	-	
	(111) Totale						-	-	-	-	-	-	27.500
<i>Note:</i> Importo complessivo del compenso da Consigliere per Euro 20.000 e del compenso da membro del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione per Euro 7.500 in base annua (dal 01/01/2023 al 31/12/2023) e da membro del Comitato Individuati per Euro 2.500 in base annua (dal 01/01/2023 al 16/05/2023)													

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Filomeno Lindo Lechi	(1) compensi nella società che redige il bilancio	Consigliere	01/01/2022-31/12/2022	Assemblea approvazione bilancio 2025	20.000	7.500	-	-	-	-	27.500	-	-
	(11) compensi da controllate e collegate						-	-	-	-	-	-	
	(111) Totale						-	-	-	-	-	-	27.500
<i>Note:</i> Importo complessivo del compenso da Consigliere per Euro 20.000, del compenso da membro del Comitato Parti Correlate e Investimenti per Euro 7.500 in base annua (dal 01/01/2022 al 16/05/2023) e del compenso da membro del Comitato Individuati per Euro 2.500 in base annua (dal 16/05/2023 al 31/12/2023)													

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Luca Marignani	(1) compensi nella società che redige il bilancio	Consigliere	16/05/2023-31/12/2023	Assemblea approvazione bilancio 2025	12.603	9.452	-	-	-	-	22.055	-	-
	(11) compensi da controllate e collegate						-	-	-	-	-	-	
	(111) Totale						-	-	-	-	-	-	22.055
<i>Note:</i> Importo complessivo del compenso da Consigliere per Euro 20.000 in base annua e del compenso da Presidente del Comitato Individuati per Euro 13.000 in base annua													



Handwritten signature

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity Bonus e altri incentivi	Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
Giovanni Nasciato	(1) compensi nella società che redige il bilancio (11) compensi da controllate e collegate (11) Totale	Consigliere Vicepresidente CFO	01/01/2022-31/12/2022	Assemblea approvazione bilancio 2025	183.507					183.507		
					183.507					183.507		
<i>Importo complessivo del compenso da Consigliere per Euro 20.000, il compenso da CFO per Euro 170.000 in base annua (per il periodo dal 01/01/2023 al 16/05/2023), in la carica da Vicepresidente per Euro 15.000 in base annua (per il periodo dal 01/01/2023 al 31/12/2023)</i>												
Note:												

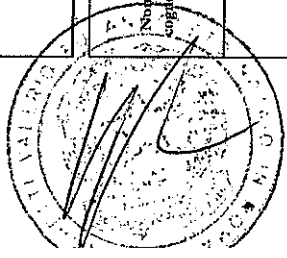
Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity Bonus e altri incentivi	Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
Lara Nardani	(1) compensi nella società che redige il bilancio (11) compensi da controllate e collegate (11) Totale	Consigliere	01/01/2022-31/12/2022	16/05/2023	7.500	5.625				13.125		
					7.500	5.625				13.125		
<i>Importo complessivo del compenso da Consigliere per Euro 20.000 in base annua e del compenso da Presidente del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazioni per Euro 15.000 in base annua (per il periodo dal 01/01/2023 al 16/05/2023)</i>												
Note:												

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity Bonus e altri incentivi	Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
Maria Spilbarre	(1) compensi nella società che redige il bilancio (11) compensi da controllate e collegate (11) Totale	Consigliere	01/01/2022-31/12/2022	Assemblea approvazione bilancio 2025	20.000	5.625				25.625		
					20.000	5.625				25.625		
<i>Importo complessivo del compenso da Consigliere per Euro 20.000, del compenso da membro del Comitato Rischi, Nomine Remunerazioni per Euro 7.500 in base annua (per il periodo dal 01/01/2023 al 16/05/2023) e del compenso da membro del Comitato Parti Correlate per Euro 7.500 in base annua (per il periodo dal 01/01/2023 al 16/05/2023)</i>												
Note:												

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Luigi Mandolesi	(I) compensi nella società che redige il bilancio	Presidente Collegio Sindacale	01/01/2023-31/12/2023	25/04/2024	30.000						30.000		
	(II) compensi da controllate e collegate (III) Totale				30.000						30.000		
Note:													

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Sam Mariusci	(I) compensi nella società che redige il bilancio	Sindaco effettivo	01/01/2023-31/12/2023	25/04/2024	25.000						25.000		
	(II) compensi da controllate e collegate (III) Totale				25.000						25.000		
Note:													

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Domenico Livio Trambone	(I) compensi nella società che redige il bilancio	Sindaco effettivo	01/01/2023-31/12/2023	23/04/2024	25.000						25.000		
	(II) compensi da controllate e collegate (III) Totale				25.000						25.000		
Note:													

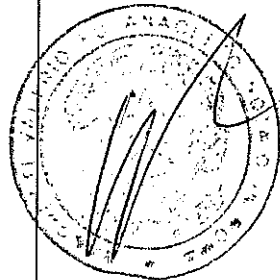


Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
	(1) compensi nella società che redige il bilancio	Head of Real Estate	01/01/2023-30/04/2023	30/04/2023	128.290				18.762		147.052		815.121
Claudio Corsari	(1) compensi da controllate e collegate												
	(11) Totale				128.290				18.762		147.052		815.121
<i>Note:</i> I compensi fissi comprendono le attribuzioni per il rapporto di lavoro e/o la Direzione responsabile dell'area immobiliare. Per le Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "Attribuzioni di indennità e/o benefit" per la esecuzione della carica e per la risoluzione del rapporto di lavoro nel corso dell'esercizio 2021 con riferimento agli Amministratori esecutivi e al Presidente.													
Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
	(1) compensi nella società che redige il bilancio	Dirigente Preposto alla relazione dei documenti contabili societari	Dirigente Preposto 01/01/2023-31/12/2023 CFO 13/06/2023-31/12/2023	Fino a revoca e/o dimissioni per il ruolo di Dirigente Preposto Fino all'Assemblea per il Bilancio 2025 per la carica di CFO	114.931				8.237		123.168		
Franческа Rossi	(1) compensi da controllate e collegate												
	(11) Totale				114.931				8.237		123.168		
<i>Note:</i> Imparto complessivo di 1) attribuzioni per il rapporto da lavoro dipendente come Dirigente Area Amministrative Bilancio e Contabilità, 2) Euro 10.000,00, su base annua, per il ruolo di Dirigente Preposto e 3) Euro 31.000, su base annua per il rapporto da CFO (dal 13/06/2023, al 31/12/2023).													

TABELLA 3A: Piani di incentivazione basati su strumenti finanziari a favore dei componenti dell'organo di amministrazione, del direttore generale e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche

PIANI DI COMPENSI BASATI SU STRUMENTI FINANZIARI
 Tabella n. 1 dello schema 7 dell'Allegato 3A del Regolamento n. 11971/1999

QUADRO 1									
Strumenti finanziari diversi dalla stock option									
Sezione 2									
Strumenti assegnati in base alla decisione del Consiglio di Amministrazione del 27 aprile 2022 di attuazione della delibera dell'Assemblea del 10 novembre 2021									
Nome e cognome o categoria (1)	Carica (da indicare solo per i soggetti riportati nominativamente)	Data della delibera assembleare	Tipologia strumenti finanziari	Numero degli strumenti finanziari I Ciclo 2022-2024	Data assegnazione	Eventuale prezzo acquisto strumenti	Prezzo di mercato di assegnazione	Periodo di vesting	Dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2024
Stefano Cervone	Amministratore Delegato e Direttore Generale	10.11.2021	Azioni ordinarie	71.059	27.04.2022		€ 3,5		Dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2024
Note: nell'ambito dell'accordo transattivo sottoscritto con la Società, il Dott. Cervone ha rinunciato ad ogni diritto/premio relativo al Piano di <i>Stock Grant</i> 2022-2026.									
Giovanni Naaccarato	Amministratore Esecutivo	10.11.2021	Azioni ordinarie	37.471	27.04.2022		€ 3,5		Dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2024
Note									
N. 2 Dirigenti con resp. strategiche		10.11.2021	Azioni ordinarie	76.045	27.04.2022		€ 3,5		Dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2024
Note: nell'ambito dell'accordo transattivo sottoscritto con la Società, uno dei 2 Dirigenti con responsabilità strategiche (i.e. CIO) ha rinunciato ad ogni diritto/premio relativo al Piano di <i>Stock Grant</i> 2022-2026.									
N. 1 Altro Dirigente		10.11.2021	Azioni ordinarie	21.601	27.04.2022		€ 3,5		Dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2024
Note									



Stefano Cervone

TABELLA 1: Partecipazioni dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo e dei dirigenti con responsabilità strategiche

NOME	CARICA in NEXT RE SIQ S.p.A.	NUMERO AZIONI POSSEDUTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO PRECEDENTE	NUMERO AZIONI POSSEDUTE AL 31.12.2023
Giancarlo Cremonesi	Presidente del Consiglio di Amministrazione fino al 16.05.2023	335 azioni, pari allo 0,0015% del capitale sociale	335 azioni, pari allo 0,0015% del capitale sociale

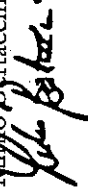
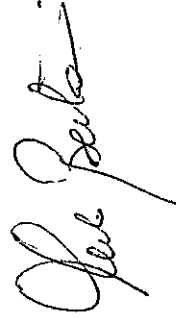
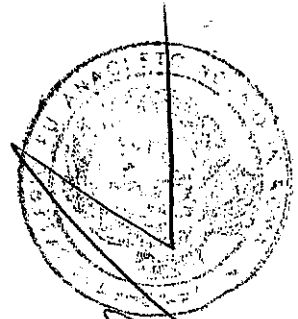
§ § §

Roma, 12 marzo 2024

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Mirco Bertaccini

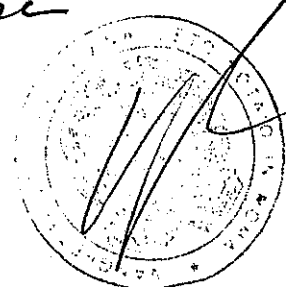
Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

SITUAZIONE ALL'ATTO DELLA COSTITUZIONE

Sono presenti numero 2 azionisti, rappresentati per delega, complessivamente titolari di 18.179.868 azioni pari al 82,541557% del capitale sociale, di cui:

- numero 7.167.813 azioni ordinarie;
- numero 11.012.055 azioni ordinarie non quotate.

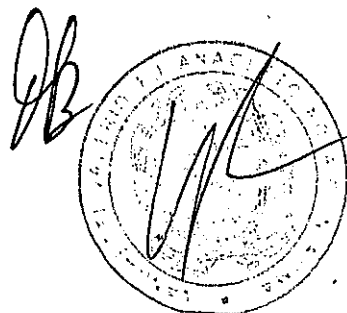
Roberto Bertoni

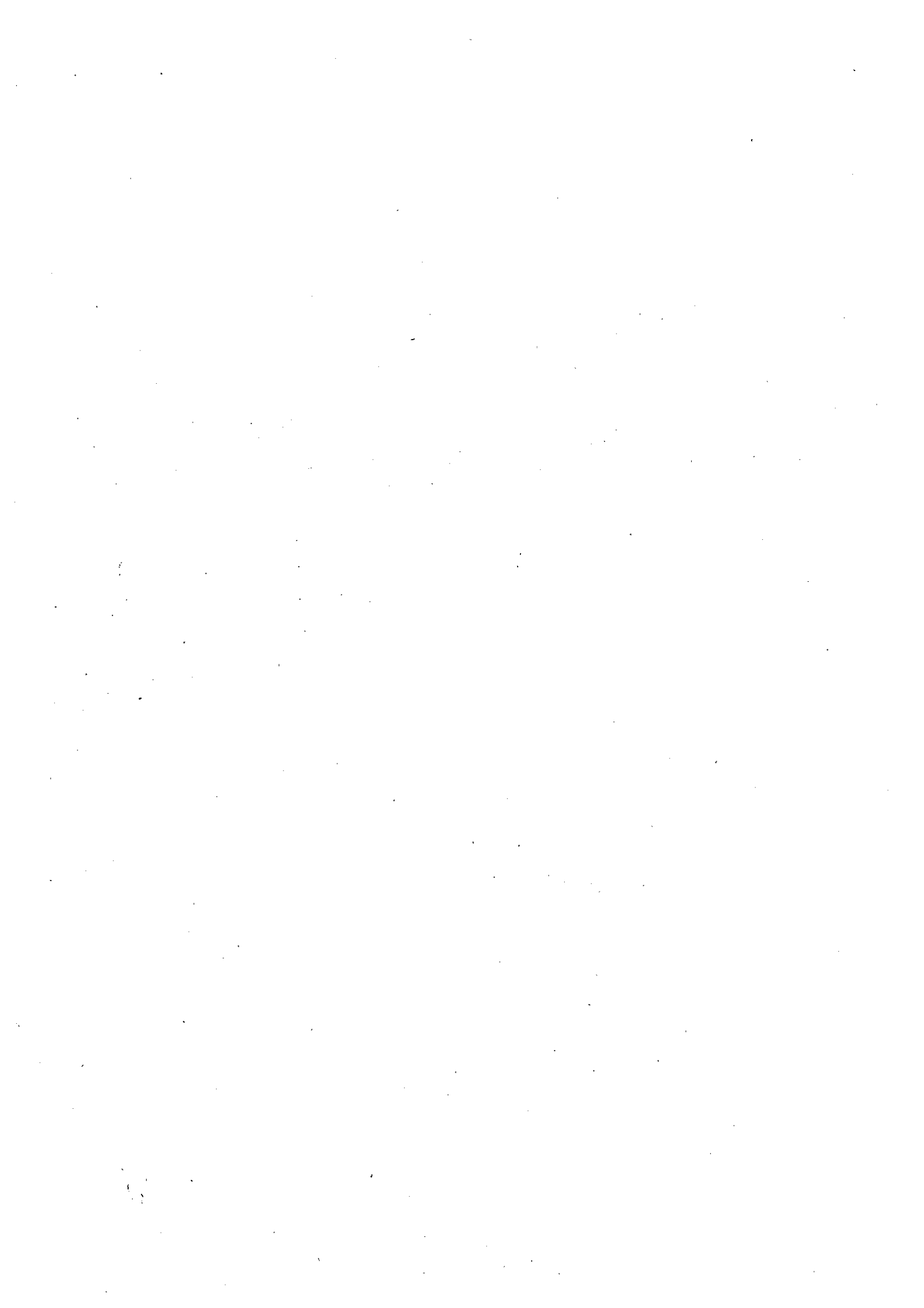




NEXT RE SHQ S.p.A.
Assemblea Ordinaria/Straordinaria
in terza convocazione
*** ELENCO DELEGANTI ***

1	Deleganti di Computershare SpA in persona di Elconora De Prata Rappr. Des qualità di delegato 135-undecies TUF	Tessera n° 1		
		Azioni Ordinarie	Azioni Priv.	
	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI	606.550	0	
	CPI PROPERTY GROUP S.A	6.561.263	11.012.055	
	<hr/> Numero di deleghe rappresentate dal badge: 2	<hr/> 7.167.813	<hr/> 11.012.055	

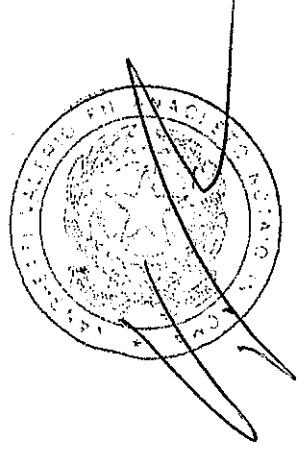




Elenco Interventuti (Tutti ordinati alfabeticamente)

Assemblea Ordinaria/Straordinaria

Badge	Titolare	Deleganti / Rappresentati legalmente		Ordinaria		Straordinaria	
		Tipo Rap.	Tipo Rap.	ORDINARIE	NQ	ORDINARIE	NQ
I	Computershare SpA in persona di Eleonora De Prata Rappr. Des qualità di delegato 135-undecies TUF			0	0	0	0
2 D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			606.550		606.550	
1 D	CPI PROPERTY GROUP S.A.			6.561.263	11.012.055	6.561.263	11.012.055
	Totale azioni :			7.167.813	11.012.055	7.167.813	11.012.055
	Totale azioni in proprio			0	0	0	0
	Totale azioni in delega			7.167.813	11.012.055	7.167.813	11.012.055
	Totale azioni in rappresentanza legale			0	0	0	0
	TOTALE AZIONI PER TIPOLOGIA			7.167.813	11.012.055	7.167.813	11.012.055
	TOTALE AZIONI			18.179.868		18.179.868	
	Totale azionisti in proprio			0	0	0	0
	Totale azionisti in delega			2	1	2	1
	Totale azionisti in rappresentanza legale			0	0	0	0
	TOTALE AZIONISTI			2	1	2	1
	TOTALE PORTATORI DI BADGE			1	1	1	1



ALLEGATO "F" AL ROGITO N. 3488

"NEXT RE SIIQ S.p.A."

TITOLO I

DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA

ART. 1 - Denominazione

E'costituita una Società per Azioni denominata "NEXT RE SIIQ S.p.A.".

La Società manterrà la qualifica di SIIQ fino alla definitiva cessazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate nei casi previsti dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta applicabile.

ART. 2 - Sede

La Società ha la sua sede legale nel comune di Roma.

La Società, nei modi e nelle forme di legge, potrà istituire o sopprimere sedi secondarie, stabilimenti, filiali, agenzie, uffici senza rappresentante stabile, rappresentanze, succursali e depositi sia in Italia che all'estero.

ART. 3 - Durata

La durata della Società è fissata fino al 31 dicembre 2050 e potrà essere sciolta anticipatamente e prorogata con deliberazione dell'Assemblea degli Azionisti.

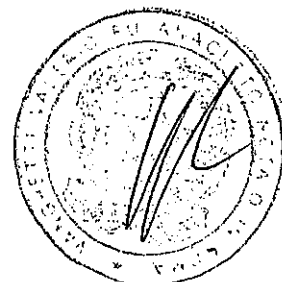
TITOLO II

OGGETTO SOCIALE

ART. 4 - Oggetto sociale

La Società ha per oggetto:

1. l'assunzione e la gestione di partecipazioni in società od Enti, italiani o esteri, che svolgano qualsiasi attività di carattere industriale, immobiliare, finanziario, commerciale, o altre attività ausiliarie delle precedenti con precisazione che detta attività non è svolta nei confronti del pubblico, ma soltanto nei confronti di società controllate, o collegate ai sensi dell'articolo 2359 Codice Civile;
2. l'esercizio del finanziamento alle società direttamente od indirettamente controllate o direttamente collegate, ovvero verso altre società dalle partecipate controllate, nonché verso o per le stesse, la gestione della tesoreria e l'effettuazione di ogni operazione finanziaria, attiva e passiva, in proprio o per mandato delle sopra menzionate società, ivi compreso il rilascio, l'acquisto o la negoziazione di accettazioni bancarie;
3. l'assistenza allo sviluppo della programmazione economica, amministrativa, organizzativa, commerciale e finanziaria delle società od Enti in cui partecipa o di altre imprese dalle partecipate controllate e/o a queste collegate;
4. l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione e la locazione di immobili di ogni tipo;
 - l'acquisto di aziende, rami di azienda o di beni aziendali;
 - la gestione di immobili di proprietà sociale o di terzi;
 - lo svolgimento di qualsiasi attività nel campo edilizio, ivi comprese le opere di demolizione, di costruzione, di ristrutturazione, di manutenzione sia ordinaria che straordinaria;
 - l'assunzione di mutui per finalità connesse all'oggetto sociale;
 - l'assunzione e la concessione di appalti di qualsiasi tipo nel campo edilizio con privati ed enti pubblici e la prestazione di servizi inerenti;
 - la prestazione di tutti i servizi e consulenze connessi al settore immobiliare, comprese le ricerche di mercato, le ricerche e la raccolta di materiale e



[Handwritten signature]

documenti inerenti al settore immobiliare e la prestazione di tutti i servizi in genere inerenti e conseguenti alla promozione e gestione di iniziative immobiliari.

La Società potrà altresì compiere tutte le operazioni finanziarie (senza che le stesse siano esercitate nei confronti del pubblico o rivestano carattere di prevalenza o formino oggetto dell'attività propria dell'impresa), commerciali, industriali e immobiliari, che l'Organo Amministrativo riterrà strumentali per il conseguimento dell'oggetto sociale, anche assumendo obbligazioni, prestando fidejussioni e concedendo ipoteche per le operazioni creditizie che si rendessero a tal fine necessarie ed opportune.

La Società potrà altresì assumere la gestione di imprese e stabilimenti di proprietà di terzi in località diversa dalla propria sede.

Sono tassativamente escluse dall'oggetto sopra indicato:

- l'esercizio professionale nei confronti del pubblico delle attività riservate di cui al D. Lgs. 24/02/1998 n. 58;

- l'esercizio nei confronti del pubblico delle attività di cui all'art. 106, commi 1 e 4 del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385;

- le altre attività riservate ai sensi del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385.

Le attività della Società saranno compiute nel rispetto delle seguenti regole in materia di investimenti in immobili, di limiti alla concentrazione del rischio e di leva finanziaria:

a. 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 (il "Gruppo"). 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;

b. 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/o 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;

c. 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 ed attività 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/o 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 ed attività 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.

In deroga a quanto sopra previsto, il limite dei 2/3 di cui al paragrafo (b) che precede non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a conduttore/i appartenente/i ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

Le regole in materia di investimenti in immobili, di limiti alla concentrazione del rischio e di leva finanziaria previsti dai precedenti commi 5, 6 e 7 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.

TITOLO III CAPITALE SOCIALE - AZIONI

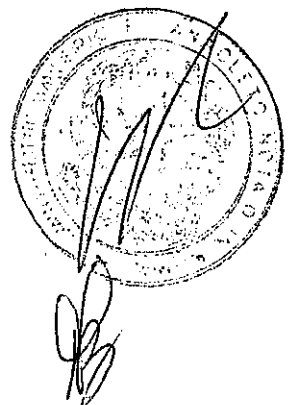
ART. 5 - Capitale sociale

Il capitale sociale è determinato in Euro 63.264.527,93 (sessantatremilioniduecentosessantaquattromilacinquecentoventisette virgola novantatre) diviso in numero 11.013.054 (undicimilionitredicimilacinquantaquattro) azioni ordinarie e in numero 11.012.055 (undicimilionidodicimilacinquantacinque) azioni di categoria "B" (le "Azioni di Categoria B"), tutte senza indicazione del valore nominale.

Le azioni ordinarie attribuiscono i medesimi diritti sia patrimoniali che amministrativi stabiliti dalla legge e dal presente statuto.

Le Azioni di Categoria B attribuiscono gli stessi diritti delle azioni ordinarie fatta eccezione esclusivamente per quanto segue:

- (a) non attribuiscono il diritto di intervento né il diritto di voto nell'assemblea ordinaria della Società né quello di richiederne la convocazione;
- (b) fermo quanto previsto al successivo art. 24, 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;
- (c) sono liberamente disponibili e si convertono in azioni ordinarie nel rapporto di 1:1 (i) automaticamente (senza necessità di deliberazione da parte dell'assemblea della Società) in caso di: (aa) cessione delle Azioni di Categoria B da parte del titolare delle stesse a favore di terzi che non siano già titolari di Azioni di Categoria B e che non siano soggetti controllanti, controllati, collegati ovvero soggetti a comune controllo con i titolari di Azioni di Categoria B; (bb) cambio di controllo sulla Società, ove "controllo" ha il significato di cui all'art. 2359 del Codice Civile e all'art. 93 del TUF; (cc) ammissione a negoziazione su Euronext Milan delle Azioni di Categoria B;



(ii) su richiesta del titolare delle stesse, da inviarsi al presidente del Consiglio di Amministrazione della Società e in copia al presidente del Collegio Sindacale, a condizione che le Azioni di Categoria B di cui viene chiesta la conversione, unitamente alle eventuali ulteriori azioni detenute dal richiedente, non attribuiscono al richiedente medesimo diritti di voto e/o diritti agli utili in misura superiore al 60%.

Qualunque aumento di capitale senza limitazione o esclusione del diritto di opzione sarà effettuato mediante emissione di azioni ordinarie e/o di Azioni di Categoria B in misura proporzionale alle azioni ordinarie e alle Azioni di Categoria B esistenti al momento della delibera di aumento di capitale.

Il capitale sociale potrà essere aumentato anche con l'emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli incorporati nelle azioni già emesse. L'Assemblea degli azionisti potrà delegare all'Organo Amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del codice civile. I conferimenti potranno avere ad oggetto anche beni diversi dal denaro.

Ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile, la società può deliberare aumenti del capitale sociale con esclusione del diritto d'opzione, nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione.

È consentita, nei modi e nelle forme di legge, l'assegnazione di utili ai prestatori di lavoro dipendenti della Società o di società controllate, mediante l'emissione di azioni ai sensi del primo comma dell'art. 2349 del Codice Civile.

Le azioni sono nominative e indivisibili e ogni azione dà diritto a un voto, salvo quanto sopra previsto.

Nel caso che, per qualsiasi causa, una azione appartenga a più persone, i diritti inerenti alla detta azione non potranno essere esercitati che da una sola persona o da un mandatario di tutti i compartecipi.

L'Assemblea, convocata in sede Straordinaria, in data 23 aprile 2024, ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi degli articoli 2420-ter e 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale,

a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, anche mediante emissione di obbligazioni convertibili e/o warrant, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, per l'importo massimo di Euro 500.000.000,00 (cinquecentomilioni virgola zero zero), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, sia con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art.2441, comma 1, del codice civile sia anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, del codice civile in quanto, anche alternativamente: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti all'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: beni immobili, partecipazioni, strumenti finanziari in generale, contratti di leasing, aziende e/o rami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter del codice civile e, ove del caso, di prevedere – nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento – eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi

nel limite del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati dall'organo amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o partner commerciali e/o finanziari e/o strategici.

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i) fissare, per ogni singola tranche, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale e delle emissioni di azioni e/o obbligazioni convertibili e/o warrant, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola tranche, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni e/o delle obbligazioni convertibili e/o dei warrant da emettere (ivi inclusa l'emissione di azioni con caratteristiche diverse da quelle in circolazione alla data della loro emissione), l'eventuale assegnazione di warrant abbinati, le modalità e le tempistiche di sottoscrizione, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge; (ii) dare attuazione ed esecuzione all'aumento di capitale di volta in volta deliberato e adempiere alle formalità necessarie per procedere all'offerta in sottoscrizione e/o, ove del caso, all'ammissione a quotazione di tutte o parte delle azioni di nuova emissione (e, se del caso, di eventuali obbligazioni convertibili e warrant) sui mercati regolamentati, ivi compreso il potere di predisporre e presentare ogni documento richiesto, necessario o anche solo opportuno, e presentare alle competenti Autorità ogni domanda, istanza o documento allo scopo richiesti, necessari o anche solo opportuni; (iii) provvedere alle pubblicazioni e comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento e apportare alle deliberazioni adottate ogni modifica e/o integrazione che si rendesse necessaria e/o opportuna, anche a seguito di richiesta di ogni Autorità competente ovvero in sede di iscrizione, e in genere per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, compreso l'incarico di depositare presso il competente registro delle imprese lo statuto sociale aggiornato.

ART. 6 - Domicilio degli azionisti

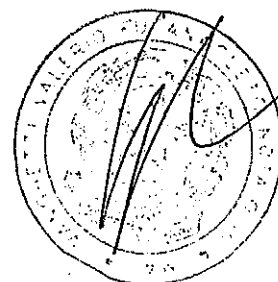
Per ogni effetto di legge e per i rapporti con la Società, il domicilio degli azionisti sarà quello risultante dal libro Soci.

ART. 7 - Finanziamento dagli azionisti

Il Consiglio di Amministrazione potrà deliberare l'acquisizione di finanziamenti volontari dagli azionisti con obbligo di rimborso, nel rispetto dei limiti e dei criteri previsti dalle norme di legge e di regolamento *pro tempore* vigenti e con esclusione dell'attività di raccolta di risparmio tra il pubblico.

ART. 8 - Obbligazioni e strumenti finanziari

La Società, a norma e con le modalità di legge, potrà emettere obbligazioni, anche convertibili o con *warrant*, nonché ogni altro strumento finanziario. Salvo i casi di competenza assembleare inderogabile, l'emissione dei suddetti strumenti è deliberata dal Consiglio di Amministrazione.



A handwritten signature, possibly of the legal representative of the company, located below the circular stamp.

TITOLO V ASSEMBLEE

ART. 9 - Assemblee degli azionisti

Le Assemblee, regolarmente convocate e costituite, rappresentano l'universalità degli azionisti e le loro deliberazioni obbligano anche gli assenti o dissenzienti, nei limiti della legge e del presente Statuto.

ART. 10 - Convocazione

L'Assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione nel comune ove ha sede la società o altrove, purché in Italia in via ordinaria almeno una volta l'anno entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro centottanta giorni nel caso in cui la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato ovvero quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società.

L'Assemblea è inoltre convocata ogni qualvolta il Consiglio di Amministrazione lo ritenga opportuno e nei casi previsti dalla legge.

La convocazione avviene mediante avviso contenente ogni prescrizione prevista dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente, da pubblicarsi sul sito internet della Società e negli ulteriori modi e nei termini stabiliti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

ART. 11 - Intervento e rappresentanza in Assemblea

Possono intervenire all'Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto e per i quali sia pervenuta alla Società, in osservanza della normativa di volta in volta vigente, la relativa comunicazione dell'intermediario autorizzato ai sensi di legge.

Per la rappresentanza in Assemblea valgono le norme - anche regolamentari - di volta in volta vigenti.

La delega potrà essere notificata alla Società mediante posta elettronica certificata in osservanza delle applicabili disposizioni di volta in volta vigenti. La Società non designa rappresentanti ai quali i soggetti legittimati possano conferire una delega con istruzioni di voto, salvo che il Consiglio di Amministrazione, per una o più determinate assemblee, abbia deliberato tale designazione dandone notizia nell'avviso di convocazione della relativa assemblea.

Il Consiglio di Amministrazione può altresì prevedere nell'avviso di convocazione di una o più determinate Assemblee che l'intervento in Assemblea e l'esercizio del diritto di voto avvengano esclusivamente tramite il rappresentante designato dalla Società nel rispetto della normativa - anche regolamentare - di volta in volta vigente.

Se indicato nell'avviso di convocazione, coloro che hanno diritto al voto possono intervenire all'Assemblea mediante mezzi di telecomunicazione ed esercitare il diritto di voto in via elettronica secondo le modalità previste nell'avviso stesso e/o nel regolamento assembleare, laddove esistente.

Nei limiti consentiti dalla normativa, anche eccezionale, pro tempore vigente, se indicato nell'avviso di convocazione, l'Assemblea potrà svolgersi anche esclusivamente mediante mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, senza indicazione di un luogo fisico di convocazione.

ART. 12 - Assemblea ordinaria

L'Assemblea ordinaria si svolge, di norma, in un'unica convocazione. Il

Consiglio di Amministrazione, qualora ne ravvisi l'opportunità, può stabilire per l'Assemblea ordinaria ulteriori convocazioni, dandone notizia nell'avviso di convocazione.

Fermo quanto previsto rispettivamente dall'art. 16 e dall'art. 22, l'assemblea ordinaria è costituita e delibera secondo le norme di legge.

ART. 13 - Assemblea straordinaria

L'Assemblea straordinaria si svolge, di norma, in un'unica convocazione. Il Consiglio di Amministrazione, qualora ne ravvisi l'opportunità, può stabilire per l'Assemblea straordinaria ulteriori convocazioni, dandone notizia nell'avviso di convocazione.

L'assemblea straordinaria è costituita e delibera secondo le norme di legge.

ART. 14 - Presidenza assemblee

L'Assemblea tanto ordinaria che straordinaria sarà presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di sua assenza o impedimento, dal Vice Presidente ovvero, in assenza di questi, da chi sarà designato dagli intervenuti tra gli amministratori o, in mancanza, al di fuori di essi.

Al Presidente spetta di constatare il diritto di intervento all'Assemblea.

Il segretario è nominato dall'Assemblea su proposta del Presidente. Nei casi di legge, o quando è ritenuto opportuno dal Presidente dell'Assemblea, il verbale è redatto da un notaio scelto dallo stesso Presidente, nel qual caso non è necessaria la nomina del segretario.

Al Presidente dell'Assemblea compete la direzione dei lavori Assembleari, compresa la determinazione del sistema di votazione e di computo dei voti.

Art. 14-bis - Assemblee speciali

Gli azionisti titolari di azioni ordinaria e di Azioni di Categoria B nonché, qualora l'Assemblea deliberasse l'emissione di ulteriori categorie di azioni o strumenti finanziari, ciascun titolare degli stessi avranno diritto di partecipare alla assemblea speciale di appartenenza, eventualmente costituita.

Ciascuna assemblea speciale delibera:

- (i) sull'eventuale nomina e revoca del rappresentante comune;
- (ii) sulle materie di propria competenza ai sensi dell'articolo 2376 del Codice Civile.

Non sono da considerarsi pregiudizievoli per alcuna categoria di Azioni le deliberazioni inerenti:

- (i) gli aumenti di capitale in opzione;
- (ii) gli aumenti di capitale con esclusione del diritto di opzione.

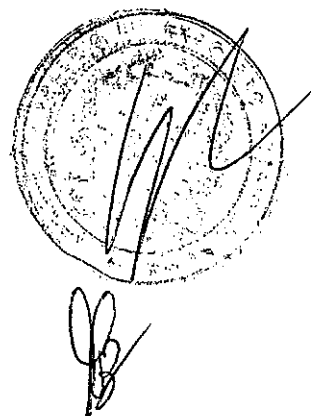
L'assemblea speciale è validamente costituita e le relative decisioni sono assunte con il voto favorevole della maggioranza del capitale sociale rappresentato dalle rispettive azioni.

La convocazione dell'assemblea speciale avviene su iniziativa del Consiglio di Amministrazione della Società ovvero del Presidente del Consiglio di Amministrazione o quando ne facciano richiesta tanti soci che siano rappresentativi di un ventesimo dei voti esprimibili dall'assemblea speciale stessa. Gli Amministratori ed i Sindaci effettivi della Società hanno il diritto di partecipare all'assemblea speciale.

Per ogni altro aspetto delle assemblee speciali non espressamente disciplinato nel presente art. 14-bis, si applica quanto previsto al presente Titolo V.

ART. 15 - Consiglio di Amministrazione

La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 (cinque) a 11 (undici) membri, secondo le decisioni adottate dall'Assemblea



al momento della nomina.

I componenti del Consiglio di Amministrazione possono anche non essere azionisti.

ART. 16 - Cariche sociali

Gli amministratori restano in carica per tre esercizi, salvo diverso ed inferiore periodo determinato dall'Assemblea all'atto della nomina e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica e sono rieleggibili.

Spetta all'Assemblea ordinaria, nell'osservanza di quanto previsto dalla Legge, di provvedere alla determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione è nominato dall'Assemblea sulla base di liste presentate dagli azionisti nelle quali i candidati devono essere indicati in numero non superiore a quelli da nominare e sono elencati mediante un numero progressivo, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione.

Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, rappresentino un quarantesimo del capitale sociale ovvero la diversa quota di partecipazione prevista inderogabilmente dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

Nessun azionista può presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista. Gli Azionisti che siano assoggettati a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c. non possono presentare o concorrere a presentare più di una lista.

Gli Azionisti che partecipano ad un patto parasociale possono presentare o concorrere a presentare una sola lista. In caso di violazione non si tiene conto del voto dell'Azionista rispetto ad alcuna delle liste presentate.

I presentatori delle liste devono comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita certificazione rilasciata dall'intermediario in osservanza della normativa vigente; tale certificazione potrà essere prodotta anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società.

Ogni azionista può votare una sola volta.

La composizione del Consiglio di Amministrazione sarà conforme alla normativa *pro tempore* vigente inerente l'equilibrio tra i generi e il numero minimo di Amministratori che devono possedere i requisiti d'indipendenza prescritti dalla normativa vigente, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione.

Tutti i candidati debbono possedere altresì i requisiti di onorabilità prescritti dalla normativa vigente.

L'assunzione della (e la permanenza nella) carica di Amministratore è in ogni caso subordinata al possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni legislative e regolamentari di volta in volta vigenti per l'assunzione della carica.

Le liste dei candidati, corredate da un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati, con l'indicazione dell'eventuale idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti, sono depositate presso la sede sociale nei termini previsti dalla disciplina, anche regolamentare, di volta in volta vigente e secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione. Unitamente a ciascuna lista, entro il termine suddetto, sono

depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano sotto la propria responsabilità l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità previste dalla legge e l'esistenza dei requisiti eventualmente prescritti dalla legge e dai regolamenti per i membri del Consiglio di Amministrazione.

La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra è considerata come non presentata.

Ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Consiglio di Amministrazione sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

All'elezione dei membri del Consiglio di Amministrazione si procederà come segue:

a) dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, tanti consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere meno uno (e quindi, a seconda del numero di consiglieri da eleggere, due su tre, tre su quattro, quattro su cinque, cinque su sei, sei su sette, sette su otto, otto su nove);

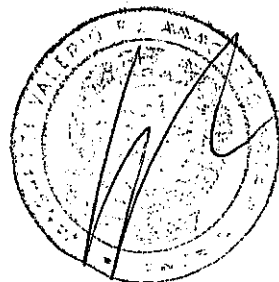
b) dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea è tratto il restante consigliere, nella persona del candidato elencato al primo posto di tale lista.

Qualora al termine delle votazioni la composizione del Consiglio di Amministrazione non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, il candidato del genere più rappresentato eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato del genere meno rappresentato non eletto appartenente alla stessa lista secondo l'ordine progressivo.

Qualora, anche a seguito della procedura di sostituzione di cui sopra, la composizione del Consiglio di Amministrazione non rispetti il numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalla normativa vigente, il candidato non indipendente eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato non eletto in possesso dei requisiti di indipendenza appartenente alla stessa lista secondo l'ordine progressivo, sempre nel rispetto delle vigenti norme in materia di equilibrio dei generi. Alle procedure di sostituzione di cui sopra si farà luogo sino a che la composizione del Consiglio di Amministrazione risulti conforme alla normativa di volta in volta vigente. Qualora infine detta procedura non assicuri il risultato da ultimo indicato, l'Assemblea provvederà alle necessarie deliberazioni con la maggioranza di legge.

Al candidato elencato al primo posto della lista risultata prima per numero di voti ottenuti in Assemblea spetta la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Nel caso in cui sia presentata o votata una sola lista, tutti i consiglieri sono tratti da tale lista. Qualora risulti necessario per assicurare la conformità della composizione del Consiglio di Amministrazione alla normativa di volta in volta vigente, troverà applicazione la procedura di sostituzione sopra descritta. La procedura del voto di lista si applica solo in caso di rinnovo dell'intero Consiglio di Amministrazione.



A handwritten signature in dark ink, located below the circular stamp.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, gli altri provvedono alla loro sostituzione con delibera approvata dal Collegio Sindacale, nel rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente e dal presente articolo.

L'Assemblea, anche nel corso del mandato, può deliberare di variare il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, sempre entro il limite di cui all'art. 15, provvedendo alle relative nomine, fermo restando il rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente e dal presente articolo. Gli eventuali amministratori nominati ai sensi di quanto precede scadranno con quelli in carica.

Qualora per qualsiasi causa venga a mancare la maggioranza degli Amministratori nominati dall'Assemblea, i restanti Amministratori si intendono dimissionari e la loro cessazione ha effetto dal momento in cui il Consiglio di Amministrazione è stato ricostituito per nomina assembleare. In tal caso, i restanti Amministratori o, in caso di loro inerzia, il Presidente del Collegio Sindacale dovranno convocare d'urgenza l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione può eleggere uno o più Vice Presidenti al fine di sostituire il Presidente in caso di assenza o impedimento; tali circostanze dovranno constare da apposita delibera del Consiglio di Amministrazione.

I Vice presidenti così nominati resteranno in carica fino alla scadenza del loro mandato.

Il Consiglio di Amministrazione può nominare un Segretario scegliendolo anche al di fuori dei suoi membri.

ART. 17 - Riunioni del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce, su convocazione del Presidente, di regola almeno trimestralmente e ogniqualvolta questi lo ritenga opportuno, anche fuori della sede sociale o all'estero.

Il Consiglio di Amministrazione può, inoltre, essere convocato, previa comunicazione al Presidente, da ciascun sindaco.

La convocazione avviene con comunicazione scritta corredata da tutti gli elementi utili per deliberare ed inviata almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione e nei casi di urgenza, mediante posta elettronica con avviso di ricevimento, telegramma o telefax da inviarsi almeno 24 ore prima della riunione.

Le adunanze del Consiglio di Amministrazione e le sue deliberazioni sono valide, anche senza formale convocazione, quando intervengono tutti i consiglieri e i sindaci effettivi in carica.

Le riunioni sono presiedute dal presidente e, in caso di sua assenza, dal vice presidente, se nominato; in mancanza la presidenza è assunta da altro amministratore designato dal Consiglio di Amministrazione.

Gli amministratori devono riferire tempestivamente con periodicità almeno trimestrale al collegio sindacale, nonché anche al consiglio di amministrazione qualora siano stati ad essi delegati alcuni poteri, sulla attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dalla società o dalle società controllate; in particolare devono riferire sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, o che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e

coordinamento.

ART. 18 - Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione

Per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza degli amministratori in carica. Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede la riunione.

Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione sono constatate mediante verbali, trascritti in apposito libro, sottoscritti dal Presidente della riunione e dal Segretario.

E' ammessa la possibilità per gli amministratori ed i Sindaci di partecipare alle riunioni per videoconferenza, teleconferenza, od altre analoghe tecnologie, a condizione che siano identificati e possano intervenire nella trattazione degli argomenti affrontati e ricevere, trasmettere, o visionare documenti; il consiglio si considera tenuto nel luogo in cui si trova il Segretario.

ART. 19 - Poteri del Consiglio di Amministrazione

L'Organo Amministrativo è investito dei più ampi ed illimitati poteri per la gestione della Società, senza eccezioni di sorta, ed ha la facoltà di compiere tutti gli atti e le operazioni che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento degli scopi sociali.

All'Organo Amministrativo è attribuita anche la competenza a deliberare sulle materie previste dall'articolo 2365, secondo comma, del codice civile.

L'Organo Amministrativo è autorizzato a nominare procuratori, institori, direttori, agenti e rappresentanti determinandone i poteri e le attribuzioni, compreso l'uso della firma sociale, nonché i compensi nei limiti e nelle forme che esso giudicherà opportuni.

Al Presidente del Consiglio di Amministrazione sono riservati i poteri di controllo, comando e disciplina di tutto il personale dipendente senza eccezioni di sorta ivi compresi i dipendenti investiti delle cariche di Consigliere e di Amministratore Delegato.

ART. 20 - Rappresentanza

La rappresentanza legale della società, di fronte ai terzi ed in giudizio, spetta, disgiuntamente, al Presidente del Consiglio di Amministrazione e, ove nominati, al Vice Presidente e ai consiglieri delegati nei limiti della delega loro

conferita, con facoltà per gli stessi di rilasciare mandati a procuratori speciali e ad avvocati.

ART. 21 - Compensi al Consiglio di Amministrazione

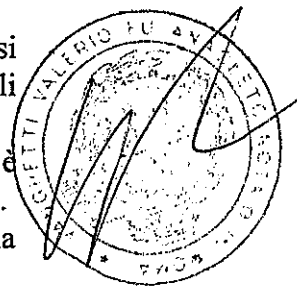
Agli Amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per ragione del loro ufficio.

L'Assemblea può, inoltre, deliberare a favore degli stessi indennità e compensi a carattere periodico o straordinario, anche sotto forma di partecipazioni agli utili.

La remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dall'Organo Amministrativo sentito il parere del Collegio Sindacale. A favore di ogni Amministratore può essere deliberata dall'Assemblea una indennità di fine mandato.

ART. 21 bis - Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Il Consiglio di Amministrazione nomina, previo parere del Collegio Sindacale, un dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili



A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "P.B.".

societari. Può essere nominato chi abbia maturato una pluriennale esperienza in materia amministrativa e finanziaria in società di capitali. Il Consiglio conferisce al dirigente preposto adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti attribuiti ai sensi di legge e di norme speciali in materia.

ART. 21 ter - Operazioni con Parti Correlate

Le operazioni con le parti correlate sono concluse nel rispetto delle procedure approvate dal Consiglio di Amministrazione in applicazione della normativa - anche regolamentare - di volta in volta vigente.

Nei casi di urgenza - eventualmente collegata anche a situazioni di crisi aziendale - le procedure possono prevedere particolari modalità per la conclusione di operazioni con le parti correlate, in deroga alle regole ordinarie, e nel rispetto delle condizioni stabilite dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta applicabile.

ART. 22 - Sindaci

L'Assemblea elegge il Collegio Sindacale. Non possono essere eletti alla carica di Sindaco e, se eletti, decadono dall'Ufficio coloro che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 2399 del Codice Civile e dalle altre norme speciali in materia.

Il Collegio Sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e due sindaci supplenti. La composizione del Collegio Sindacale deve in ogni caso assicurare l'equilibrio tra i generi in conformità alla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

La nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste presentate dagli azionisti nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione.

La lista si compone di due sezioni: una per i candidati alla carica di Sindaco effettivo, l'altra per i candidati alla carica di Sindaco supplente.

Hanno diritto a presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di Azioni con diritto di voto rappresentanti il 2,5% (due virgola cinque per cento) del capitale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria ovvero la diversa quota di partecipazione prevista inderogabilmente dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

Ogni azionista, nonché gli azionisti appartenenti ad un medesimo gruppo, non possono presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista né possono votare liste diverse. Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Non possono essere inseriti nelle liste candidati che ricoprano già incarichi di Sindaco in altre cinque società quotate, con esclusione delle società controllanti e controllate della Società, o che non siano in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente. I sindaci uscenti sono rieleggibili. Le liste presentate devono essere depositate presso la sede della Società nei termini stabiliti dalla normativa - anche regolamentare - di volta in volta in vigore e di ciò sarà fatta menzione nell'avviso di convocazione.

Unitamente a ciascuna lista, entro il termine sopra indicato, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti normativamente e statutariamente prescritti per le rispettive cariche, nonché un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei

candidati e le ulteriori informazioni richieste ai sensi della disciplina - anche regolamentare - di volta in volta vigente. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 2 lett. b) e c) e comma 3 del D.M. 30 marzo 2000 n. 162, per materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa si intendono le materie (giuridiche, economiche, finanziarie, e tecnico-scientifiche) ed i settori di attività connessi o inerenti all'attività esercitata dalla Società e di cui all'oggetto sociale.

I presentatori delle liste devono comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita certificazione rilasciata dall'intermediario in osservanza della normativa vigente; tale certificazione potrà essere prodotta anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società. Qualora venga presentata un'unica lista, ovvero soltanto liste da soci che risultino collegati tra loro ai sensi della normativa - anche regolamentare - vigente, le liste possono essere presentate sino al termine successivo stabilito dalla normativa di volta in volta in vigore; in tal caso, la percentuale del capitale sociale richiesta per la presentazione della lista è ridotta alla metà. Qualora entro detto termine non vengano presentate ulteriori liste, l'intero Collegio Sindacale viene nominato dall'unica lista depositata.

La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra è considerata come non presentata.

Ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Collegio Sindacale sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

All'elezione dei Sindaci si procede come segue:

- dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, due membri effettivi ed uno supplente;
- dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, il restante membro effettivo, che assume altresì la carica di Presidente del Collegio Sindacale, e l'altro membro supplente.

Nel caso in cui nessuna lista abbia ottenuto un numero di voti maggiore rispetto alle altre, ovvero nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procederà immediatamente ad effettuare una nuova votazione di ballottaggio tra le liste che hanno ottenuto lo stesso numero di voti.

Qualora al termine delle votazioni la composizione del Collegio Sindacale non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, si procederà a sostituire il secondo Sindaco effettivo e/o il Sindaco supplente tratti dalla lista risultata prima in applicazione del presente articolo con il successivo candidato alla medesima carica indicato nella stessa lista appartenente al genere meno rappresentato. Qualora infine detta procedura non consenta il rispetto della normativa di volta in volta vigente in materia di composizione del Collegio Sindacale, l'Assemblea provvederà alle necessarie sostituzioni con delibera adottata con la maggioranza di legge.

Nel caso vengano meno i requisiti normativamente e statutariamente richiesti, il Sindaco decade dalla carica.

In caso di sostituzione di un Sindaco, subentra il supplente appartenente alla



A handwritten signature, possibly "V. Fu", written in black ink.

medesima lista di quello cessato, fermo comunque, ove possibile, il rispetto della normativa di volta in volta vigente in materia di composizione del Collegio Sindacale; se tale sostituzione non consente il rispetto della normativa di volta in volta vigente sull'equilibrio tra i generi, l'Assemblea deve essere convocata senza indugio per assicurare il rispetto di tale normativa.

Le precedenti statuizioni in materia di elezione dei Sindaci non si applicano nelle assemblee che devono provvedere ai sensi di legge alle nomine dei Sindaci effettivi e/o supplenti e del Presidente necessarie per l'integrazione del collegio sindacale a seguito di sostituzione o decadenza. In tali casi l'assemblea delibera a maggioranza relativa fatta salva la riserva di cui al terzo comma del presente articolo, nonché il rispetto della normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente in materia di equilibrio tra i generi.

I Sindaci restano in carica per tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

TITOLO VIII

BILANCIO ED UTILI

ART. 23 - Esercizi sociali

L'esercizio sociale si chiuderà al 31 dicembre di ogni anno.

ART. 24 - Ripartizione dell'utile

L'utile netto risultante dal bilancio regolarmente approvato, previo accantonamento alla riserva legale come per legge, sarà a disposizione dell'Assemblea, in ogni caso in osservanza delle disposizioni normative applicabili.

Gli utili di cui l'Assemblea deliberi 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 limiti previsti al precedente art. 5 saranno destinati a riserva statutaria. Gli utili accantonati in tale riserva statutaria potranno essere distribuiti a tutti gli azionisti a partire dall'esercizio successivo fermo restando, per le Azioni di Categoria B, il limite del 60% di partecipazione agli utili di cui al precedente art. 5.

ART. 25 - Pagamento e prescrizione dei dividendi

Il pagamento dei dividendi sarà effettuato nei modi e nei termini che saranno di volta in volta fissati dall'Assemblea.

I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui sono divenuti esigibili andranno prescritti a favore della Società.

ART. 26 - Acconti sui dividendi

L'Organo Amministrativo, durante l'esercizio e con l'osservanza dell'art. 2433 bis del codice civile, può deliberare acconti sui dividendi.

TITOLO IX

SCIOGLIMENTO - LIQUIDAZIONE

ART. 27 - Scioglimento e liquidazione

Addivenendosi in qualunque tempo e per qualsiasi causa allo scioglimento della Società, l'Assemblea Straordinaria determinerà le modalità della liquidazione e nominerà, a norma di legge, uno o più Liquidatori, determinandone poteri e fissandone il compenso.

I Liquidatori potranno essere scelti anche tra gli Amministratori ed i Sindaci in carica al momento in cui la Società verrà posta in liquidazione.

La revoca dello scioglimento della Società e la proroga del termine di durata

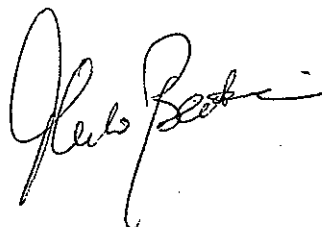
potranno essere deliberate dall'Assemblea anche in fase di liquidazione.

TITOLO X

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 28 – Rinvio alle norme di legge

Tutte le fattispecie non espressamente previste o non diversamente regolate dal presente Statuto sono disciplinate dalle norme di legge.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Roberto P..." with a flourish at the end.



Assemblea Straordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)ESITO VOTAZIONE

Oggetto : 1. **Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 500.000.000, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, ai sensi degli articoli 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti;**

Hanno partecipato alla votazione:

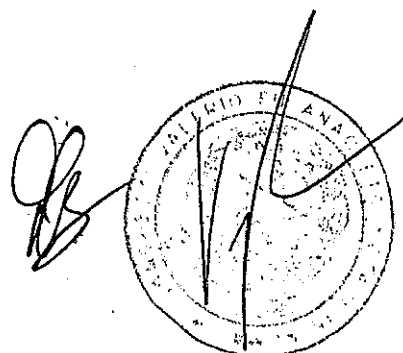
n° 2 aventi diritto al voto, rappresentati per delega, portatori

di n° 7.167.813 azioni ordinarie

e n° 11.012.055 azioni nq

Hanno votato:

		%AZIONI AMMESSE AL VOTO (quorum deliberativo)	%CAP.SOC. con diritto di voto
Favorevoli	18.179.868	100,000000	82,541557
Contrari	0	0,000000	0,000000
SubTotale	18.179.868	100,000000	82,541557
Astenuti	0	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000
SubTotale	0	0,000000	0,000000
Totale	18.179.868	100,000000	82,541557
No Quorum	0	0,000000	0,000000





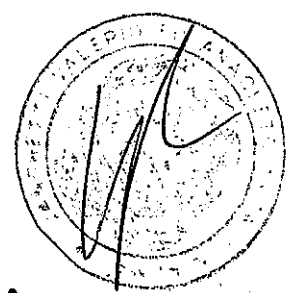
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 1. Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 500.000.000, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più franches, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, ai sensi degli articoli 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti;

FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DE PRATA RAPP. DES QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CPI PROPERTY GROUP S.A.			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI	17.573.318	17.573.318	17.573.318
				606.550

Totale voti 18.179.868
 Percentuale votanti % 100,000000
 Percentuale Capitale % 82,541557

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 1. Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 500.000.000, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, ai sensi degli articoli 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti;

CONTRARI

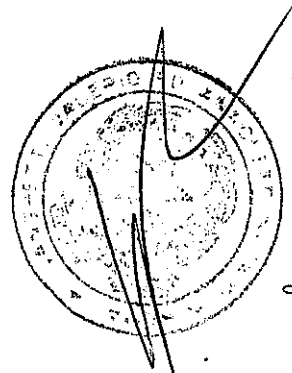
Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		

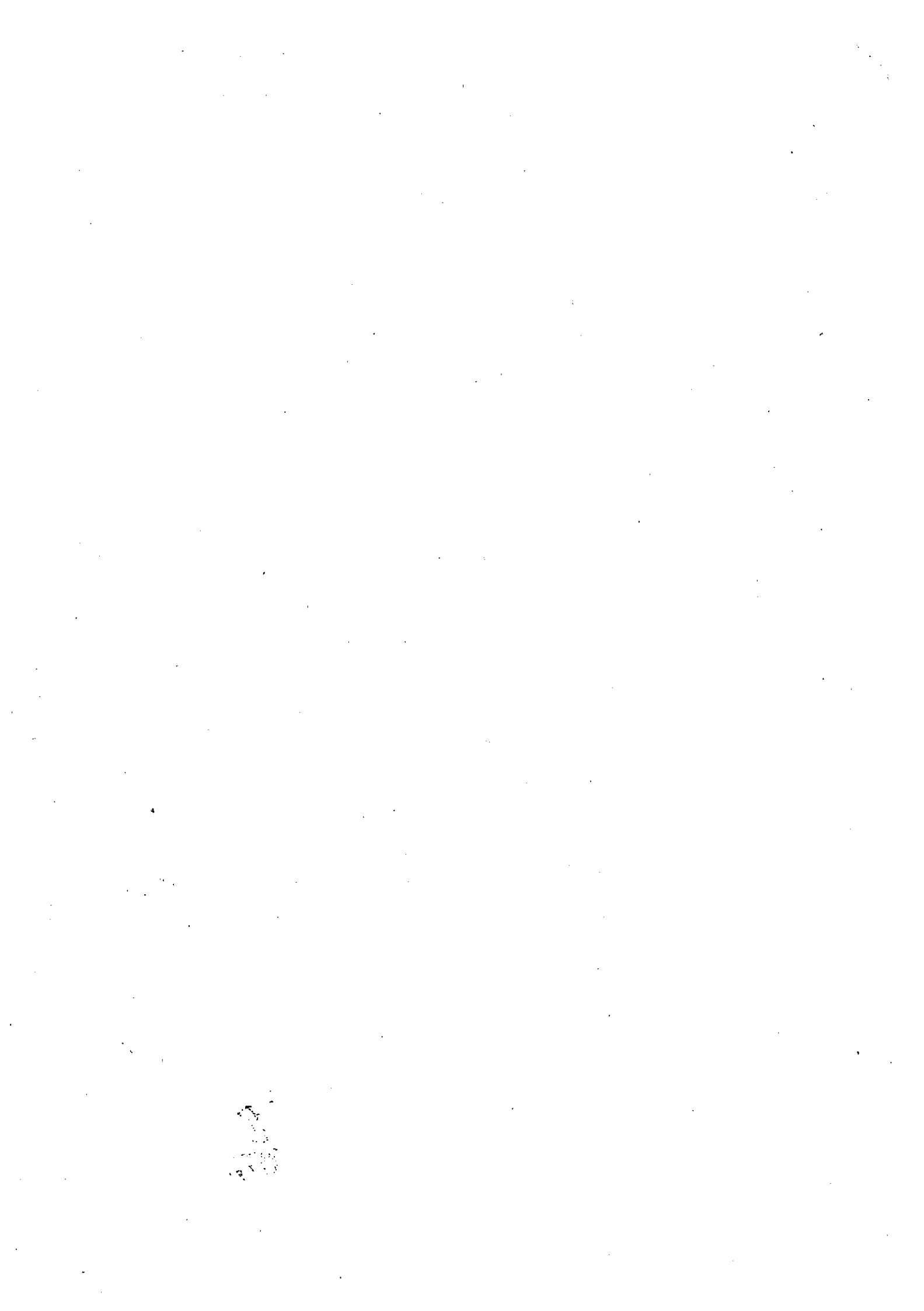
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 1. Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 500.000.000, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, ai sensi degli articoli 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti;

ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		





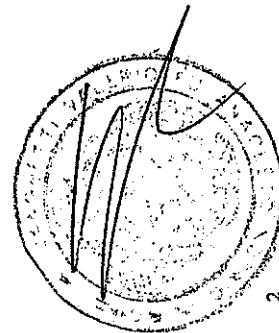
Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 1.1 approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione.
FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
I	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DES QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CPI PROPERTY GROUP S.A			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			
	606.550	6.561.263	6.561.263	6.561.263
	606.550			606.550

Totale voti 7.167.813
 Percentuale votanti % 100,000000
 Percentuale Capitale % 65,084699

Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 1.1 approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione.
CONTRARI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		

Azionisti in delega:

0

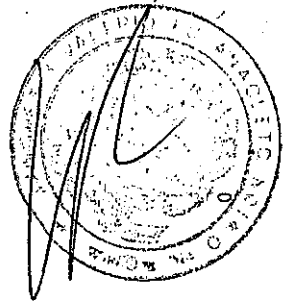
Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 1.1 approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione.
ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti				
Percentuale votanti %				
Percentuale Capitale %				

0
0,000000
0,000000



Azionisti in delega:



Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : 1.1 approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione.

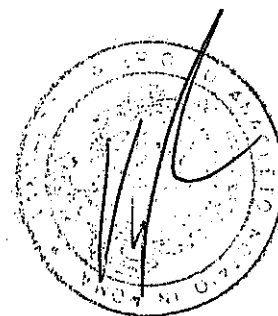
Presenti alla votazione

n° 2 azionisti per delega,

portatori di n° 7.167.813 azioni ordinarie, pari al 65,084699% del capitale ordinario.

Esito della votazione

		% su Azioni Ordinarie
Favorevoli	7.167.813	100,000000
Contrari	<u>0</u>	0,000000
Astenuti	0	0,000000
Non Votanti	<u>0</u>	0,000000
Totale	<u>7.167.813</u>	100,000000



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.



Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^a Convocazione del 24 aprile 2024)

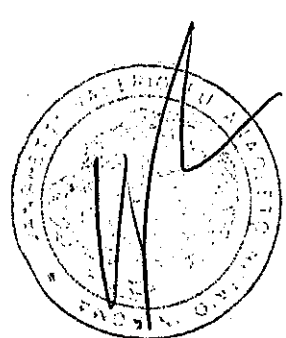
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 1.2 destinazione del risultato d'esercizio.

FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DES QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CPI PROPERTY GROUP S.A.			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			
	606.550	6.561.263	6.561.263	6.561.263
	606.550			606.550

Totale voti 7.167.813
 Percentuale votanti % 100,000000
 Percentuale Capitale % 65,084699



Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 1.2 destinazione del risultato d'esercizio.

Badge	Ragione Sociale
Totale voti	0
Percentuale votanti %	0,000000
Percentuale Capitale %	0,000000

CONTRARI

Proprio	Delega	Totale
---------	--------	--------

Azionisti in delega: 0

Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

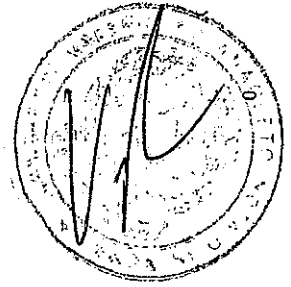
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 1.2 destinazione del risultato d'esercizio.

Badge	Ragione Sociale
Totale voti	0
Percentuale votanti %	0,000000
Percentuale Capitale %	0,000000

ASTENUTI

Proprio	Delega	Totale
---------	--------	--------



Azionisti in delega:



Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : 1.2 destinazione del risultato d'esercizio.

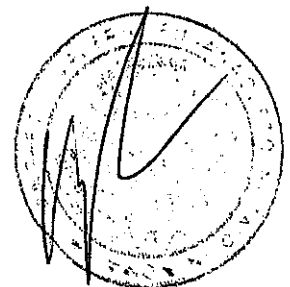
Presenti alla votazione

n° 2 azionisti per delega,

portatori di n° 7.167.813 azioni ordinarie, pari al 65,084699% del capitale ordinario.

Esito della votazione

		% su Azioni Ordinarie
Favorevoli	7.167.813	100,000000
Contrari	<u>0</u>	0,000000
Astenuti	0	0,000000
Non Votanti	<u>0</u>	0,000000
Totale	<u>7.167.813</u>	100,000000





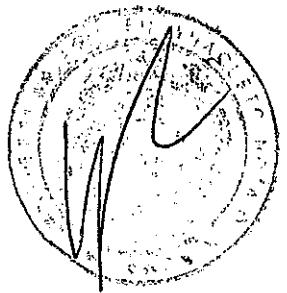
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **2. Modifica dell'art. 11 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DES QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CPI PROPERTY GROUP S.A			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI	17.573.318	17.573.318	17.573.318
	606.550			606.550

Totale voti 18.179.868
Percentuale votanti % 100,000000
Percentuale Capitale % 82,541557



Azionisti in delega:

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 2. Modifica dell'art. 11 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.

CONTRARI

Badge Ragione Sociale
Totale voti 0
Percentuale votanti % 0,000000
Percentuale Capitale % 0,000000

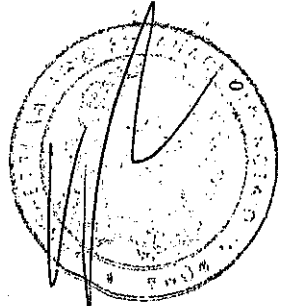
Proprio Delega Totale

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 2. Modifica dell'art. 11 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.

ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti				
Percentuale votanti %	0			
Percentuale Capitale %	0,000000			
	0,000000			



Azionisti in delega:

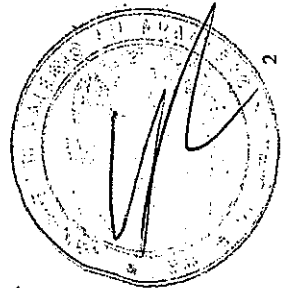
Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^a Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 2.1 approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti.
FAVOREVOLI

Badge	Regione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPPR. DES QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CPI PROPERTY GROUP S.A			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			
	606.550		6.561.263	6.561.263
	606.550			606.550

Totale voti 7.167.813
Percentuale votanti % 100,000000
Percentuale Capitale % 65,084699

Azionisti in delega: 2

Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 2.1 approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti.
CONTRARI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		

Azionisti in delega:

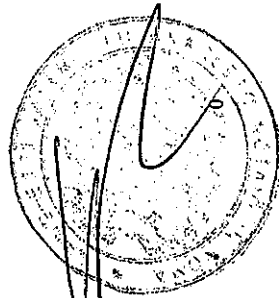
0

Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 2.1 approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti.
ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			



Azionisti in delega:

Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : 2.1 approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti.

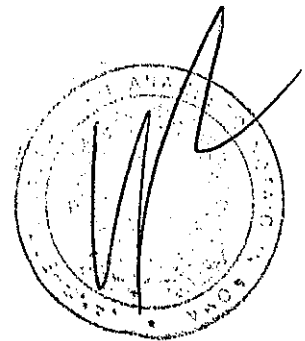
Presenti alla votazione

n° 2 azionisti per delega,

portatori di n° 7.167.813 azioni ordinarie, pari al 65,084699% del capitale ordinario.

Esito della votazione

		% su Azioni Ordinarie
Favorevoli	7.167.813	100,000000
Contrari	0	0,000000
Astenuti	0	0,000000
Non Votanti	0	0,000000
Totale	7.167.813	100,000000



A handwritten signature, possibly of the assembly secretary, located below the stamp.



NEXT RE SIQ S.p.A.

Assemblea Straordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : 2. Modifica dell'art. 11 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Hanno partecipato alla votazione:

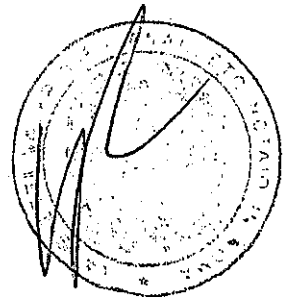
n° 2 aventi diritto al voto, rappresentati per delega, portatori

di n° 7.167.813 azioni ordinarie

e n° 11.012.055 azioni nq

Hanno votato:

		%AZIONI AMMESSE AL VOTO (quorum deliberativo)	%CAP.SOC. con diritto di voto
Favorevoli	18.179.868	100,000000	82,541557
Contrari	0	0,000000	0,000000
SubTotale	18.179.868	100,000000	82,541557
Astenuti	0	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000
SubTotale	0	0,000000	0,000000
Totale	18.179.868	100,000000	82,541557
No Quorum	0	0,000000	0,000000



A handwritten signature in black ink, located below the circular stamp.

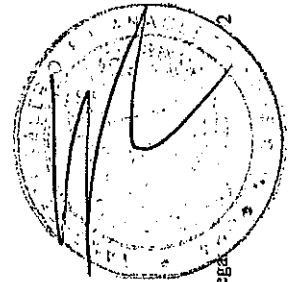
Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONI

Oggetto: 2.2 voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti; FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPPR. DES QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CPI PROPERTY GROUP S.A.			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			
	606.550	6.561.263	6.561.263	6.561.263
	606.550			606.550

Totale voti 7.167.813
 Percentuale votanti % 100,000000
 Percentuale Capitale % 65,084699



Azionisti in delega

Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

**Oggetto: 2.2 voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti;
CONTRARI**

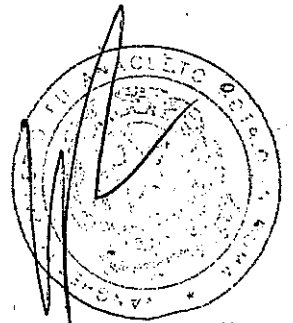
Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

**Oggetto: 2.2 voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti;
ASTENUTI**

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		



Azionisti in delega.



Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : 2.2 voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti;

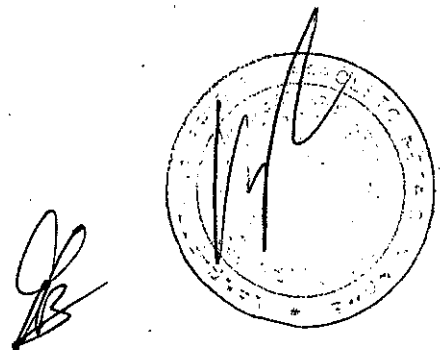
Presenti alla votazione

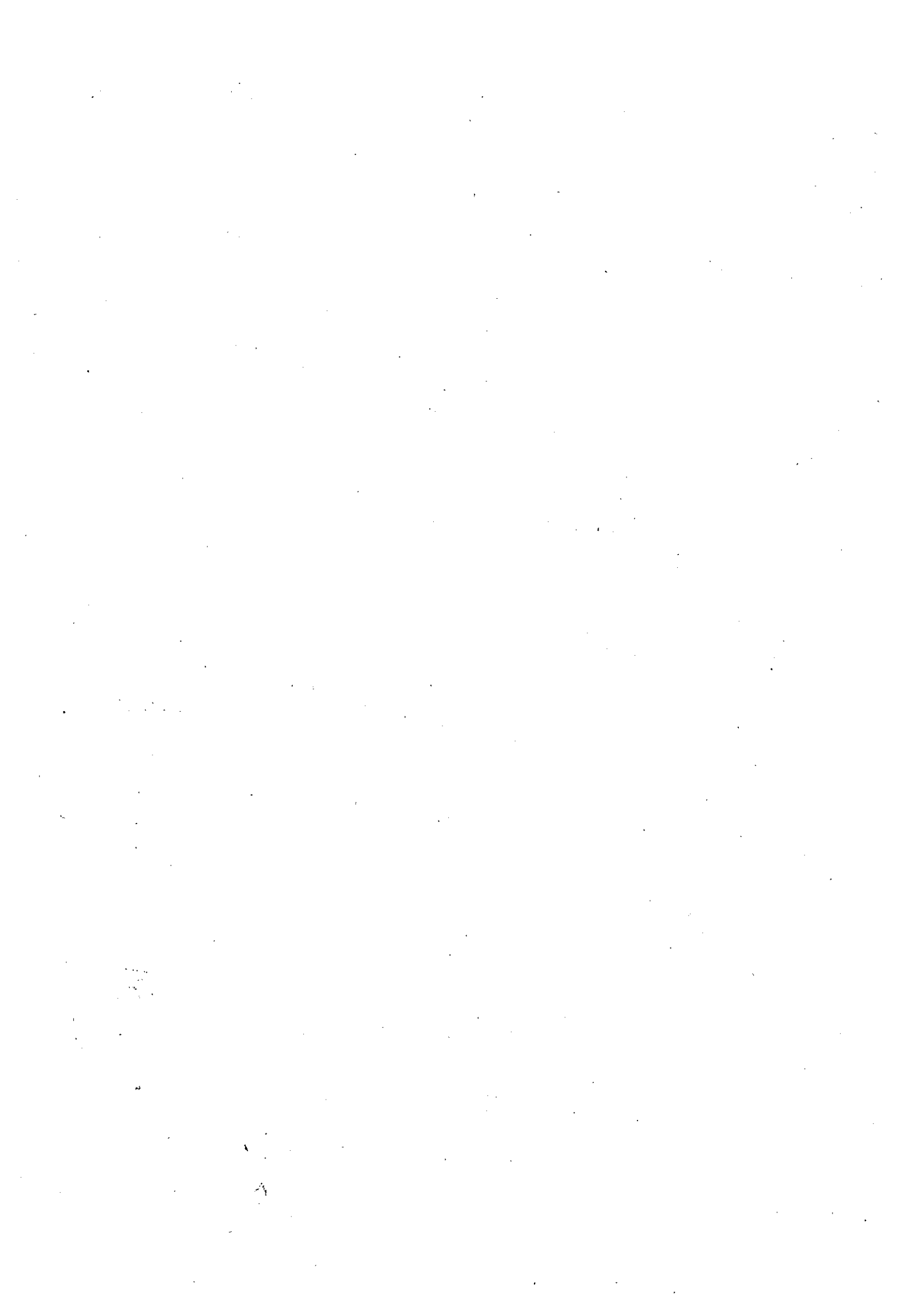
n° 2 azionisti per delega,

portatori di n° 7.167.813 azioni ordinarie, pari al 65,084699% del capitale ordinario.

Esito della votazione

		% su Azioni Ordinarie
Favorevoli	7.167.813	100,000000
Contrari	<u>0</u>	0,000000
Astenuti	0	0,000000
Non Votanti	<u>0</u>	0,000000
Totale	<u>7.167.813</u>	100,000000

A handwritten signature in black ink is located to the left of a circular stamp. The stamp contains a stylized signature or logo in the center, surrounded by a circular border with some illegible text.



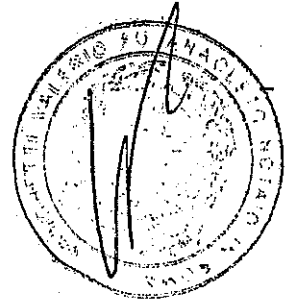
Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 3.1 Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente.

FAVOREVOLI alla LISTA1

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DES QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CPI PROPERTY GROUP S.A		6.561.263	6.561.263
Totale voti				
Percentuale votanti %	6.561.263			
Percentuale Capitale %	91,537865			
	59,577144			



Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **3.1 Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente.**

FAVOREVOLI alla LISTA 2

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPPR. DES QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			
	606.550			606.550
Totale voti				606.550
Percentuale votanti %				8,462135
Percentuale Capitale %				5,507555

Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

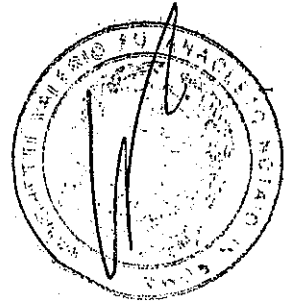
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 3.1 Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente.

FAVOREVOLI alla LISTA1

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1 **D	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DES QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF CPI PROPERTY GROUP S.A		6.561.263	6.561.263
Totale voti				
Percentuale votanti %				
Percentuale Capitale %				

6.561.263
91,537865
59,577144



Azionisti in delega:

Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^a Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 3.1 Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente.

FAVOREVOLI alla LISTA 2

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DES QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			
	606.550			606.550
Totale voti				606.550
Percentuale votanti %	8,462135			
Percentuale Capitale %	5,507555			

Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

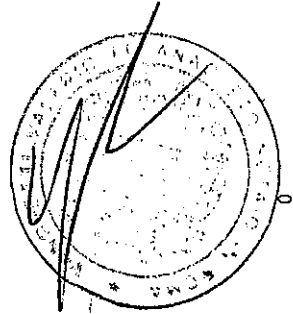
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 3.1 Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente.

CONTRARI

Badge	Ragione Sociale
Totale voti	0
Percentuale votanti %	0,000000
Percentuale Capitale %	0,000000

Proprio	Delega	Totale
---------	--------	--------



Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 3.1 Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente.

ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : 3.1 Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente.

Presenti alla votazione

n° 2 azionisti per delega,

portatori di n° 7.167.813 azioni ordinarie, pari al 65,084699% del capitale ordinario.

Esito della votazione

		% su Azioni Ordinarie
LISTA1	6.561.263	91,537865
LISTA 2	606.550	8,462135
SubTotale	7.167.813	100,000000
Contrari	0	0,000000
Astenuti	0	0,000000
Non Votanti	0	0,000000
Totale	7.167.813	100,000000



A handwritten signature in black ink, located below the circular stamp.



Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 3.2 Determinazione dei compensi del Collegio Sindacale.

FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DES QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CPI PROPERTY GROUP S.A			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			
	606.550	6.561.263	6.561.263	6.561.263
	606.550			606.550

Totale voti 7.167.813
Percentuale votanti % 100,000000
Percentuale Capitale % 65,084699



Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 3.2 Determinazione dei compensi del Collegio Sindacale.

CONTRARI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

Azionisti in delega:

0

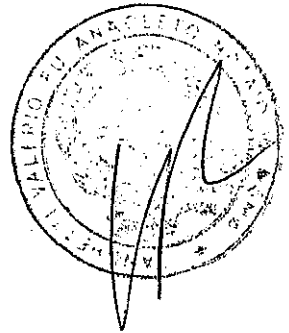
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 3.2 Determinazione dei compensi del Collegio Sindacale.

Badge	Ragione Sociale
Totale voti	0
Percentuale votanti %	0,000000
Percentuale Capitale %	0,000000

ASTENUTI

Proprio	Delega	Totale
---------	--------	--------



Azionisti in delega: 0



Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto: **3.2 Determinazione dei compensi del Collegio Sindacale.**

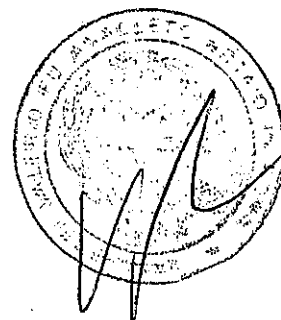
Presenti alla votazione

n° 2 azionisti per delega,

portatori di n° 7.167.813 azioni ordinarie, pari al 65,084699% del capitale ordinario.

Esito della votazione

		% su Azioni Ordinarie
Favorevoli	7.167.813	100,000000
Contrari	0	0,000000
Astenuti	0	0,000000
Non Votanti	0	0,000000
Totale	7.167.813	100,000000



A handwritten signature in black ink, located below the circular stamp.



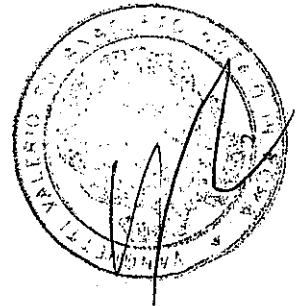
Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 4. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 16 maggio 2023 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.
FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPPER. DES QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CPI PROPERTY GROUP S.A			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI	6.561.263	6.561.263	6.561.263
				606.550

Totale voti 7.167.813
 Percentuale votanti % 100,000000
 Percentuale Capitale % 65,084699



Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 4. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 16 maggio 2023 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.

CONTRARI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		

Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^a Convocazione del 24 aprile 2024)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: 4. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 16 maggio 2023 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.
ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		



100

Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2024
(2^ Convocazione del 24 aprile 2024)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto: 4. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 16 maggio 2023 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Presenti alla votazione

n° 2 azionisti per delega,

portatori di n° 7.167.813 azioni ordinarie, pari al 65,084699% del capitale ordinario.

Esito della votazione

		% su Azioni Ordinarie
Favorevoli	7.167.813	100,000000
Contrari	<u>0</u>	0,000000
Astenuti	0	0,000000
Non Votanti	<u>0</u>	0,000000
Totale	<u>7.167.813</u>	100,000000



A handwritten signature in black ink, located below the circular stamp.



Elenco soci titolari di azioni ordinarie, intervenuti all'assemblea tenutasi il 23/04/2024 in prima convocazione. Il rilascio delle deleghe è avvenuto nel rispetto della norma di cui all'articolo 2372 del codice civile

PRESENTI IN/PER	AZIONI ORDINARIE		AZIONI PRIVILEGIATE	
	In proprio	Per delega	In proprio	Per delega
0	0	7.167.813	0	11.012.055
0	0	7.167.813	0	11.012.055
		TOTALE COMPLESSIVO:		11.012.055
0	2	1.1 approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e della Relazione degli Amministratori	0	7.167.813
		TOTALE COMPLESSIVO:		11.012.055
0	2	1.2 destinazione del risultato d'esercizio.	0	7.167.813
		TOTALE COMPLESSIVO:		11.012.055
0	2	2.1 approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sull'Intervenuti/allontanatisi successivamente:	0	7.167.813
		TOTALE COMPLESSIVO:		11.012.055
0	2	2.2 voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione	0	7.167.813
		TOTALE COMPLESSIVO:		11.012.055
0	2	3.1 Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente;	0	7.167.813
		TOTALE COMPLESSIVO:		11.012.055
0	2	3.2 Determinazione dei compensi del Collegio Sindacale.	0	7.167.813
		TOTALE COMPLESSIVO:		11.012.055

NEXT RE SIIQ S.p.A.

ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI AZIONISTI
TENUTASI IN DATA 23 APRILE 2024

Hanno partecipato all'Assemblea complessivamente n. 2 Azionisti per delega per n. 18.179.868 azioni ordinarie pari al 82,541557% capitale sociale ordinario e pari al 82,541557% del totale dei diritti di voto.

RENDICONTO SINTETICO DELLE VOTAZIONI SUI PUNTI ALL'ORDINE DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA

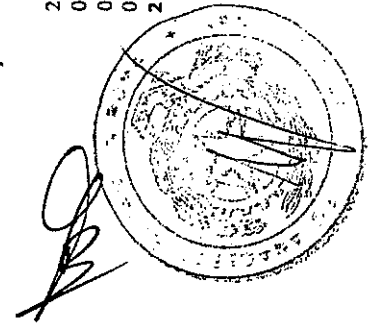
PARTE ORDINARIA

1.1 approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione.

N. AZIONISTI (PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	2	100,000000	100,000000	65,084699
Contrari	0	0,000000	0,000000	0,000000
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	2	100,000000	100,000000	65,084699

1.2 destinazione del risultato d'esercizio.

N. AZIONISTI (PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	2	100,000000	100,000000	65,084699
Contrari	0	0,000000	0,000000	0,000000
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	2	100,000000	100,000000	65,084699



2.1 approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti.

	N. AZIONISTI (PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	2	7.167.813	100,000000	100,000000	65,084699
Contrari	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	2	7.167.813	100,000000	100,000000	65,084699

2.2 voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti;

	N. AZIONISTI (PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	2	7.167.813	100,000000	100,000000	65,084699
Contrari	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	2	7.167.813	100,000000	100,000000	65,084699

3.1 Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente.

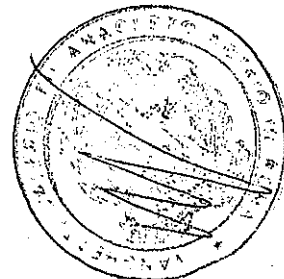
	N. AZIONISTI (PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
LISTA 1	1	6.561.263	91,537865	91,537865	59,577144
LISTA 2	1	606.550	8,462135	8,462135	5,507555
Contrari	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	2	7.167.813	100,000000	100,000000	65,084699

3.2 Determinazione dei compensi del Collegio Sindacale.

	N. AZIONISTI (PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	2	7.167.813	100,000000	100,000000	65,084699
Contrari	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	2	7.167.813	100,000000	100,000000	65,084699

4. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 16 maggio 2023 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.

	N. AZIONISTI (PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	2	7.167.813	100,000000	100,000000	65,084699
Contrari	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	2	7.167.813	100,000000	100,000000	65,084699



[Handwritten signature]

PARTE STRAORDINARIA

1. Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 500.000.000, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, ai sensi degli articoli 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti;

	N. AZIONISTI (PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	2	18.179.868	100,000000	100,000000	82,541557
Contrari	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	2	18.179.868	100,000000	100,000000	82,541557

2. Modifica dell'art. 11 dello statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.

	N. AZIONISTI (PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	2	18.179.868	100,000000	100,000000	82,541557
Contrari	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	2	18.179.868	100,000000	100,000000	82,541557

Giulio Bertocci

IO SOTTOSCRITTO DOTT. VALERIO VANGHETTI, NOTAIO IN ROMA, CERTIFICO CHE LA PRESENTE COPIA, SU SUPPORTO INFORMATICO - AI SENSI DELL'ART.22 DEL DECRETO LEGISLATIVO N.82/2005 - E' CONFORME ALL'ORIGINALE CARTACEO CONSERVATO NELLA MIA RACCOLTA.

ROMA, 2 MAGGIO 2024

