



NEXT Re



**Relazione
Finanziaria
Annuale**

2023

Sommario

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

<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 auspicate 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 Carserà - 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

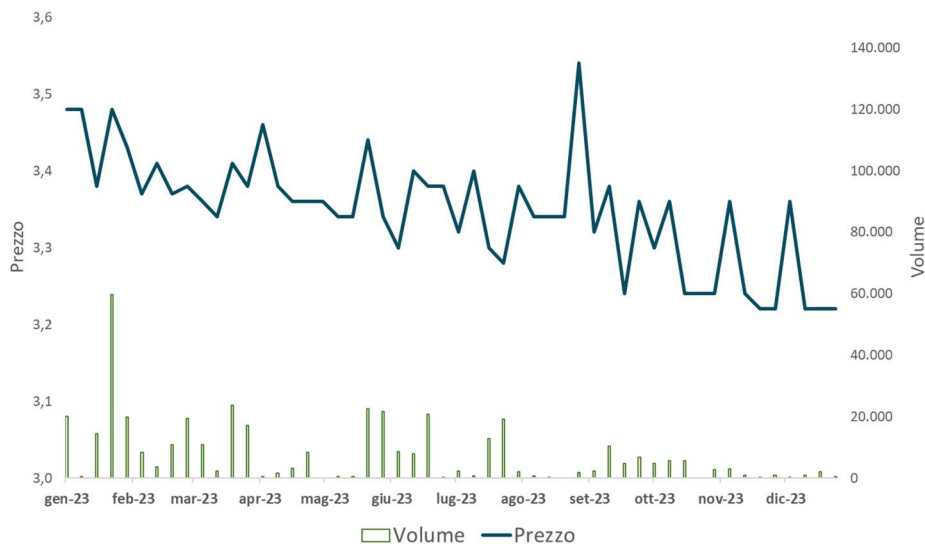
In data 4 marzo 2024 il Consiglio di Amministrazione ha approvato termini e condizioni della proposta relativa alla cessione della partecipazione totalitaria detenuta da Next Re nella controllata Fidelio Engineering S.r.l., per un corrispettivo pari al valore di Patrimonio Netto della Fidelio alla data 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

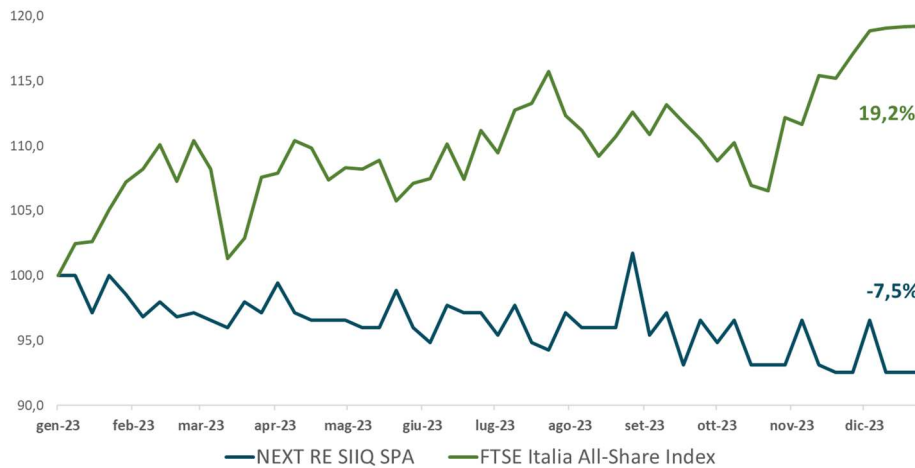
L'andamento del prezzo del titolo NEXT RE nel corso dell'anno 2023 è stato influenzato, *inter alia*, dai seguenti elementi: (i) la pubblicazione, in data 06 febbraio 2023, dei risultati preliminari consolidati per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022; (ii) l'approvazione, in pari data, del piano industriale 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.	8.250
1C	Milano	Via Spadari, 2	Direzionale	591	541	Luisa Via Roma	
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.	13.717
4B	Roma	Via Zara, 22/32	Direzionale (Investimento)	3.113	2.189	Ambasciata del Canada	
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 Dioguardi, 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.

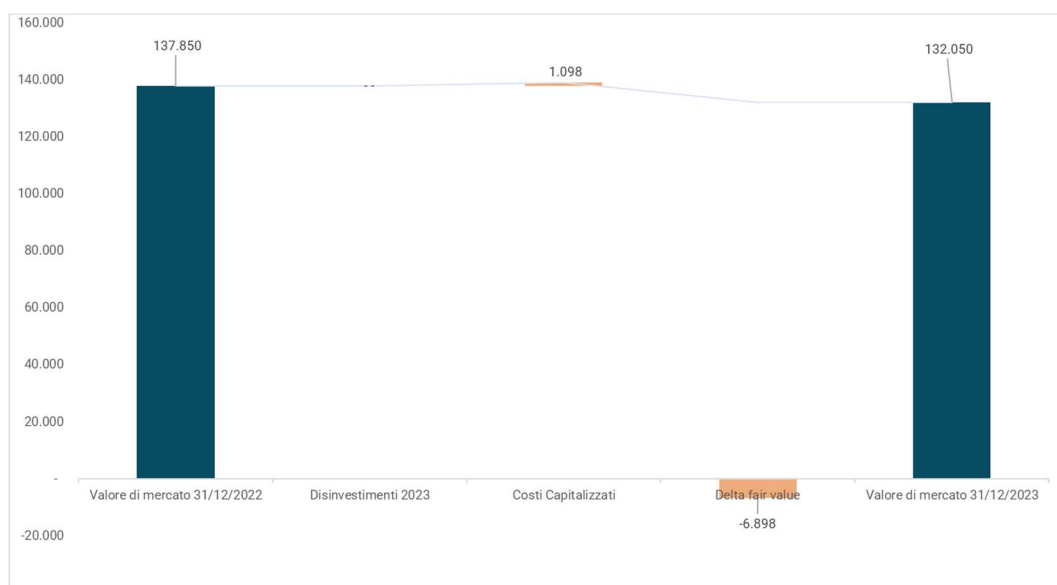
Grafico 3


Tabella 4

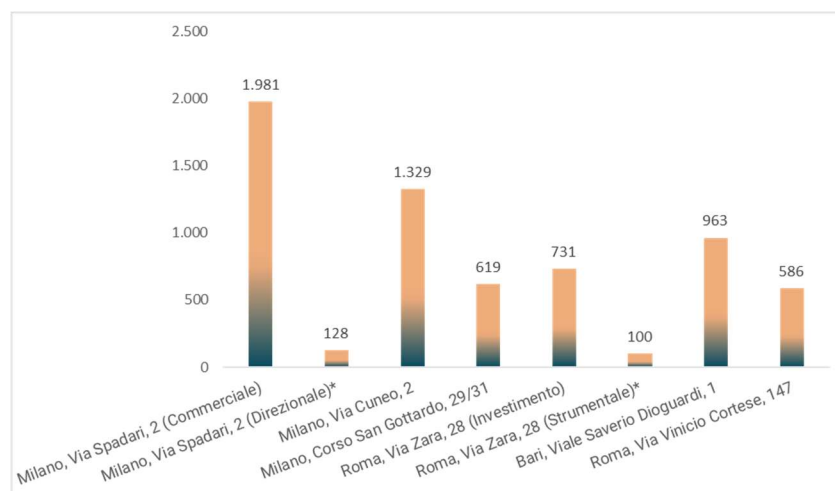
Portafoglio Immobiliare	Valore di mercato 31/12/2022	Disinvestimenti 2023	Costi Capitalizzati	Delta fair value	Valore di mercato 31/12/2023
Milano, Via Spadari, 2 (Commerciale)	53.300	-	585	- 6.385	47.500
Milano, Via Spadari, 2 (Direzionale)	8.150	-	513	- 413	8.250
Milano, Via Cuneo, 2	25.850	-	-	100	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 Vinicio 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

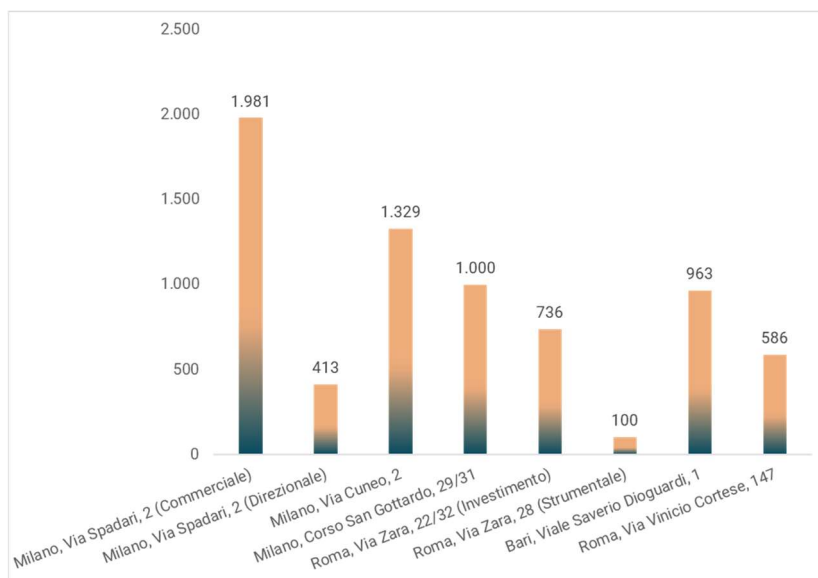
Per **canoni di locazione annui in essere** si intendono i canoni di locazione annui vigenti alla data di riferimento. Per **canoni di locazione annui stabilizzati** si intendono i canoni di locazione a regime dei vari contratti, (considerando quindi il valore massimo del canone contrattualmente previsto 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 Vinicio Cortese è stato considerato l'ultimo canone di locazione in essere prima della scadenza del contratto sulla base di cui viene anche oggi corrisposta l'indennità di occupazione da parte del conduttore.

Il valore dei *canoni di locazione annui in essere* al 31 dicembre 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:

- la voce Ricavi netti da locazione include anche i ricavi per riaddebiti ai conduttori;
- 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;
- 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

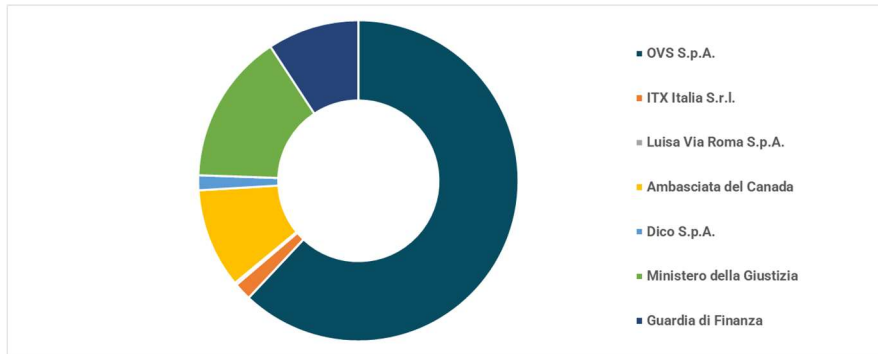
CITTÀ	IMMOBILE	TENANT	WALT su canoni di locazione al 31/12/2022	WALT su canoni di locazione al 31/12/2023
Milano	Via Spadari, 2 - Direzioneale	ITX Italia S.r.l.	0,8	7,8
	Via Spadari, 2 - Direzioneale	Luisa Via Roma S.p.A.	n.a.	6,0
	Via Spadari, 2 - Commerciale	OVS S.p.A.	5,0	4,0
	Via Cuneo, 2		5,0	3,3
	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

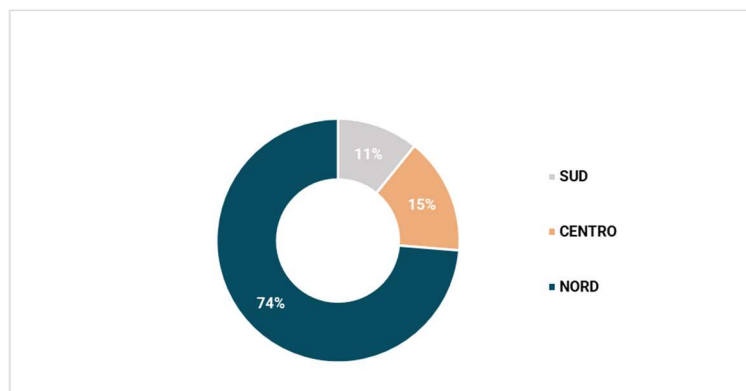
Il tasso di occupazione del portafoglio immobiliare della società NEXT RE al 31 dicembre 2023 risulta essere pari al 100%, in aumento rispetto al dato del 31 dicembre 2022, per effetto della locazione della porzione immobiliare di Milano, via Spadari al conduttore Luisa Via Roma S.p.A..

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 <i>fair value</i> di investimenti immobiliari	(6.974)	2.892
EBIT	(7.727)	2.722
Adeguamento al <i>fair value</i> 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 sfritto, 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, 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 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 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 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 possiedano il 100% della partecipazione al capitale sociale, nonché dei diritti di voto nell’assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili, a condizione che la SIIQ o SIINQ o le SIIQ o SIINQ partecipanti possiedano almeno il 50% dei diritti di voto nell’assemblea ordinaria e di partecipazioni agli utili.

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

(ii) **Requisiti Statutari**

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

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

(iii) Requisiti di Struttura Partecipativa

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

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

(iv) Requisiti Oggettivi

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

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

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

(v) Ulteriori previsioni

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

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

Cause di cessazione immediata del Regime Speciale

Le società devono possedere i requisiti previsti dal comma 119 della 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 verificò, 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 "Indipendenti" che monitorano il processo di identificazione dei principali rischi aziendali, con il quale vengono identificati i fattori di rischio per l'Emittente, includendo tutti i rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo dell'attività dell'impresa. Il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi è un insieme di regole, procedure e strutture organizzative avente lo scopo di monitorare il rispetto delle strategie aziendali, l'efficacia e l'efficienza dei processi aziendali, rispetto delle leggi e dei regolamenti, nonché dello Statuto sociale, delle norme e delle procedure aziendali. Tale Sistema deve tendere ad agevolare l'identificazione, la misurazione, la gestione ed il monitoraggio adeguato dei rischi assunti dell'Emittente e il grado della sua esposizione ai fattori di rischio, tenendo conto delle possibili correlazioni esistenti tra i diversi fattori di rischio, della significativa probabilità che il rischio si verifichi, l'impatto del rischio dell'operatività aziendale e, infine, dell'entità del rischio nel suo complesso. Sostanzialmente deve consentire di fronteggiare con ragionevole tempestività le diverse tipologie di rischio cui è esposta nel tempo la società, rischi quali operativi, di mercato, di liquidità, di credito, di regolamento, legali, reputazionali, ecc..

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, rappresenti 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.

- *Responsabilità ex D.Lgs. 231/01*: la Società ha adottato un "Modello Organizzativo" ai sensi del D.Lgs. 231/01 come più ampiamente descritto nel paragrafo "Modello Organizzativo e Codice etico" relativo agli Adempimenti ai sensi del Decreto Legislativo 231/2001.
- *Sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle società quotate*: la Società assicura un costante presidio del rispetto della normativa regolamentare la cui applicazione deriva dallo status di società quotata, con particolare riferimento alla normativa in materia di abusi di mercato (Reg. UE 596/2014 e relative disposizioni attuative, europee e nazionali tra le quali il Decreto Legislativo 10 agosto 2018, n. 107), alla disciplina in materia di operazioni con parti correlate ai sensi del Reg. Consob 17221/10 e 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.

- *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

(valori in migliaia di Euro)	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 sfritto, 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 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 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:

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

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 sfritto, 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	115,2%

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

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
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
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/altra 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:

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

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

Il Bilancio Consolidato è stato redatto in base al principio del costo storico, tranne che per gli investimenti immobiliari, gli strumenti e le attività finanziarie 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*:

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

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

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

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

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

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

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

- o informazioni fornite ai periti dalla Capogruppo, quali i canoni di locazione correnti, i termini e le condizioni dei contratti di locazione in essere, le imposte sulla proprietà, i costi connessi alla gestione degli immobili, inclusi eventuali costi incrementativi (*capital expenditure* 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:

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

Il portafoglio immobiliare 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 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 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 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	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	55.750	22.687	33.063	41%	27/01/2026	2,1
Milan, via Cuneo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	25.950	14.481	11.469	56%	27/01/2026	2,1
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	15.650	10.861	4.789	69%	27/01/2026	2,1
Roma, via Zara***	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	15.700	6.577	9.123	42%	27/01/2026	2,1
Roma, via Vinicio Cortese	Piena 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	Piena 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:

- 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;
- 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:

- debiti verso il personale per 36 migliaia di Euro relativi ratei di ferie, permessi e mensilità aggiuntive maturate al 31 dicembre 2023;
- altri debiti per 244 migliaia di Euro (167 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022);
- 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:

- ritenute su redditi da lavoro dipendente e autonomi pagate nel mese di gennaio 2024 per 26 migliaia di Euro;
- 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.

CONTO ECONOMICO

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 2021.

	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 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 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 giudiziari, 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 <i>fair value</i> delle attività finanziarie	0	53
Adeguamento al <i>fair value</i> 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 <i>lease</i>	(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 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 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 I° ciclo 2022 – 2024 del Piano di Stock Grant (di seguito anche il "Piano") che prevede l'assegnazione gratuita ai beneficiari di massime n. 206.176 Azioni ordinarie proprie al raggiungimento di obiettivi prestabiliti o al verificarsi di determinate condizioni.

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

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

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

Il *fair value* totale dei diritti a maturazione, relativi al I° Ciclo 2022 – 2024, è stato determinato mediante l’applicazione del modello degli alberi binomiali per la valutazione delle opzioni americane Cox-Ross-Rubinstein (CRR), tenendo anche in considerazione la clausola di *Good Leaver* prevista nel Regolamento. Il *fair value* è stato stimato pari a zero in quanto, alla data del 31 dicembre 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.

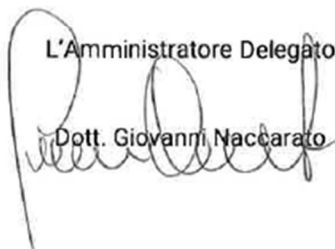
Con riferimento allo scenario macroeconomico e agli impatti che lo stesso ha avuto sul bilancio, come rappresentato alla nota 1. Investimenti immobiliari, le variabili utilizzate nella valutazione degli asset hanno risentito dell'incremento generale registrato dai tassi di interesse. Le variazioni del *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:
- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa; e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso del periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 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

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



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

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

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Next Re (il Gruppo), costituito 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 SIIQ S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

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



Abbiamo identificato i seguenti aspetti chiave della revisione contabile:

Aspetti chiave	Risposte di revisione
<p>Valutazione degli investimenti immobiliari</p> <p>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.</p> <p>La stima del valore equo comporta l'applicazione di modelli di valutazione che richiedono la previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni riguardanti il tasso di occupazione futura degli immobili, l'andamento previsto dei mercati immobiliari e finanziari 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.</p> <p>Abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione, in considerazione della rilevanza del fair value del portafoglio immobiliare e delle sue variazioni tra un periodo e il successivo, nonché del giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopracitate assunzioni alla base dei modelli valutativi.</p> <p>I paragrafi "Nota 1. Investimenti immobiliari" e "Uso di stime e assunzioni" delle note esplicative al bilancio consolidato descrivono rispettivamente i criteri ed i modelli di valutazione del portafoglio immobiliare ed il processo di selezione dell'esperto indipendente.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:</p> <ul style="list-style-type: none"> • analisi e comprensione del processo di valutazione degli investimenti immobiliari adottato dalla Società; • l'analisi del processo di selezione e utilizzo delle valutazioni degli esperti indipendenti incaricati della stima del valore equo; • la riconduzione delle valutazioni degli esperti indipendenti ai dati di bilancio; • l'analisi critica e la discussione con la Direzione Aziendale e con gli esperti indipendenti delle principali assunzioni considerate dagli stessi; • l'esecuzione di procedure di validità sui modelli valutativi adottati dalla società e sulle relazioni predisposte dall'esperto indipendente. <p>Nelle nostre verifiche ci siamo anche avvalsi dell'ausilio di nostri esperti in tecniche di valutazione immobiliari.</p> <p>Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio consolidato.</p>



Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

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

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

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

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

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

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

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



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 e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

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

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

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

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

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



Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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

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

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
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>		0	0	0	0	0	0	65.666	346.304	411.970
Saldo al 31/12/2022	11	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)
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>		0	0	0	0	0	0	13.631	(9.443.859)	(9.430.228)
Saldo al 31/12/2023	11	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/altre passività	(1.351.044)	(242.110)	1.358.737	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>(482.228)</i>	<i>(242.110)</i>	<i>276.679</i>	<i>482.647</i>
<i>Variazione altre attività correnti</i>	<i>176.758</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>1.028.365</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>503.121</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	(2.125.110)	(1.803.178)	152.755	(1.023.243)
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 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 similare.

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

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

Attività immateriali

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

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

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

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

Partecipazioni

Sono imprese controllate le imprese su cui NEXT RE ha autonomamente il potere di determinare le scelte strategiche dell'impresa al fine di ottenerne i relativi benefici. Generalmente si presume l'esistenza del controllo quando si detiene, direttamente e indirettamente, più della metà dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria considerando anche i cosiddetti voti potenziali cioè i diritti di voto derivanti da strumenti convertibili. Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore determinate applicando il cosiddetto *impairment test*.

Nel caso in cui i motivi che hanno portato alla rilevazione delle perdite vengano meno, il valore delle partecipazioni viene ripristinato.

Attività finanziarie

Classificazione delle attività finanziarie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Impairment delle attività finanziarie

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

Gerarchia del *fair value* secondo l'IFRS 13

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

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

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

- Livello 1: determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati (*unadjusted*) in mercati attivi per identici *assets* o *liabilities*. Rientrano in questa categoria gli strumenti relativi ad investimenti temporanei di

liquidità in OICR, fondi comuni di investimento, SICAV e portafogli di fondi comuni di investimento con cui la Società opera tramite gestori su mercati attivi;

- Livello 2: determinazione del *fair value* in base a input diversi da prezzi quotati inclusi nel "Livello 1" ma che sono osservabili direttamente o indirettamente;
- Livello 3: determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui input non sono basati su dati di mercato osservabili (*unobservable inputs*). Al 31 dicembre 2022 rientra in questo livello il *fair value* degli investimenti immobiliari.

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

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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

Patrimonio netto

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

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

Pagamenti basati su azioni

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

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

Benefici ai dipendenti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fondi rischi ed oneri

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

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

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

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

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

Passività finanziarie

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

Le passività finanziarie della Società comprendono debiti commerciali e altri debiti, finanziamenti, inclusi strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati.

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

Eliminazione attività e passività finanziarie

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

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

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

Ricavi

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

Di seguito si riportano i criteri di rilevazione dei ricavi distinti per le fattispecie di ricavi della Società:

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

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

Costi

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

Proventi e Oneri finanziari

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

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

Imposte correnti

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

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

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

Imposte differite

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

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

Utile/perdita per azione

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

Uso di stime e assunzioni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In considerazione del settore di appartenenza, è stimato che il rischio climatico non avrà un impatto significativo sull'utilizzo dei principi contabili e sull'utilizzo di stime e assunzioni. Inoltre, allo stato attuale si ritiene che il cambiamento climatico non possa determinare una rettifica materiale entro l'esercizio successivo.

Informativa per settori

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

INFORMATIVA SUL REGIME SPECIALE DELLE SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI QUOTATE - SIIQ

Il regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate ("SIIQ") introdotto e disciplinato dalla Legge n. 296/2006 (di seguito anche "legge n.296/2006") e successive modifiche, nonché dalle disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del Ministero dell'Economia e Finanze n. 174/2007 (di seguito anche il "Decreto"), comporta l'esenzione dall'imposizione ai fini IRES e proporzionalmente dall'IRAP ("Regime Speciale") del reddito d'impresa derivante, *inter alia*, dall'attività di locazione immobiliare (c.d. "gestione esente").

La disciplina del Regime Speciale è stata oggetto di modifiche per effetto del Decreto-legge n. 133/2014 (di seguito anche "D. L. n. 133/2014"), in vigore dal 13 settembre 2014 e convertito con modificazioni dalla Legge 11 Novembre 2014, n. 164.

Agli effetti dell'applicazione del Regime Speciale, l'utile netto derivante dalla gestione esente è destinato ad essere tassato in capo ai Soci, in conseguenza della sua distribuzione. La distribuzione deve obbligatoriamente essere deliberata (a pena di decadenza dal regime speciale) in sede di approvazione del bilancio dell'esercizio nel corso del quale l'utile esente si è formato. In particolare, il regime speciale comporta l'obbligo, in ciascun esercizio, di distribuire ai soci (i) almeno il 70% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare, dal possesso di partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in Sicaf e fondi immobiliari qualificati c.d. "gestione esente" - (quale risultante dal Conto Economico del relativo bilancio di esercizio), se l'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione è pari o superiore all'utile netto della gestione esente, ovvero (ii) almeno il 70% dell'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione, se questo è inferiore all'utile netto della gestione esente. L'obbligo di distribuzione nella misura predetta concerne l'utile netto del conto economico derivante dalla gestione esente disponibile, in base alle regole civilistiche, per la distribuzione ai soci (art. 7 del "decreto").

Con il D. L. n. 133/2014 è stato previsto un ulteriore regime obbligatorio di distribuzione degli utili, che si affianca a quello preesistente, e che consiste nell'obbligo di distribuire, nei successivi due esercizi a quello di realizzo, il 50% dei proventi corrispondenti alle plusvalenze nette realizzate che originano dalla cessione di immobili destinati alla locazione, di partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in Sicaf e fondi immobiliari qualificati.

NEXT RE ha esercitato l'opzione per accedere a tale regime speciale, in data 7 settembre 2016, con effetti a partire dal periodo di imposta decorrente dal 1° gennaio 2017.

NEXT RE tenuto conto della variazione del capitale sociale comunicata al mercato in data 21 dicembre 2017 ha reso noto che la partecipazione complessiva detenuta al 31 dicembre 2017 (direttamente e indirettamente) dall'allora Azionista di controllo Sorgente SGR S.p.A. risulta inferiore al 60% del capitale sociale della Società. Con le stesse modalità con cui è stata esercitata l'opzione (7 settembre 2016) è stata pertanto comunicata (17 gennaio 2018) all'Agenzia delle Entrate l'integrazione dei requisiti partecipativi che non si possedevano al momento dell'esercizio dell'opzione.

Soddisfatti tutti i requisiti necessari per l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla normativa speciale in materia di SIIQ (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo"), in conformità con quanto previsto dal Piano Industriale della Società, il Regime Speciale SIIQ ha esplicato i propri effetti a decorrere dal 1° gennaio 2017.

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI (art.3, comma 2. D.M. n.174 del 7 luglio 2007)

Con riguardo ai Requisiti Statutari di NEXT RE SIIQ S.p.A., lo Statuto all'art. 4, prevede:

(1) Regole in materia di investimenti

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

concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi;

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

La Società non può generare: (i) direttamente, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi della Società; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad un medesimo gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi del Gruppo. Il limite sopra indicato non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a conduttore/i appartenente/i ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

(3) Limite massimo di leva finanziaria

La Società può assumere: (i) direttamente, indebitamento finanziario (inclusi i debiti finanziari verso le società controllate e la società controllante), al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% della somma del valore totale del proprio patrimonio immobiliare, del valore di Bilancio delle partecipazioni in società controllate e del valore nominale dei crediti finanziari verso società controllate; e (ii) direttamente e per il tramite di società controllate, fondi immobiliari e altri veicoli di investimento immobiliare, indebitamento finanziario consolidato (inclusi i debiti verso la società controllante), al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo non superiore al 70% del valore totale del patrimonio immobiliare del Gruppo.

I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o, comunque, non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli Azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi. Le regole in materia di investimenti in immobili, di limiti di concentrazione del rischio e di leva finanziaria previsti dai precedenti punti (1), (2) e (3) troveranno applicazione fino a quando la Società manterrà la qualifica di SIIQ. Venuta meno la qualifica di SIIQ, con conseguente definitiva cessazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate nei casi previsti dalla normativa- anche regolamentare- di volta in volta applicabile, tali regole cesseranno di produrre effetto.

Si conferma comunque che i limiti di cui ai precedenti punti (1), (2) e (3) non sono stati superati dalla NEXT RE SIIQ S.p.A..

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI PER LA PERMANENZA NEL REGIME SPECIALE

(1) Requisiti oggettivi

Come previsto dall'art. 1, co. 121, della Legge n. 296/2006, le SIIQ devono svolgere in via prevalente l'attività di locazione immobiliare. Tale attività si considera svolta in via prevalente se gli immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale destinati alla locazione, le partecipazioni in SIIQ/SIINQ ed in Fondi (o SICAF) immobiliari qualificati rappresentano almeno l'80% dell'attivo patrimoniale (parametro patrimoniale) e se, in ciascun esercizio, i ricavi da essa provenienti, rappresentano almeno l'80% dei componenti positivi del conto economico (parametro economico). Il mancato rispetto per 3 esercizi consecutivi di uno dei due parametri sopra indicati determina la definitiva cessazione del regime speciale a decorrere dal secondo dei tre esercizi. Il mancato rispetto di entrambi i parametri, con riferimento al medesimo esercizio, determina la definitiva cessazione dal regime speciale a decorrere dall'esercizio in relazione al quale la condizione di decadenza si realizza.

Di seguito si riportano le risultanze del calcolo dei suddetti parametri, che risultano entrambi rispettati per il 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:			
attivo patrimoniale rettificato	(F)=(D)+(E)	136.370	139.562
Parametro patrimoniale	(C)/(F)	95,38%	97,41%

Il parametro patrimoniale, come evidenziato nella tabella sopra riportata è dato dal rapporto tra:

- 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);
- 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
Soppravvenienze 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:

- 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);
- 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) soppravvenienze 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
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 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:

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

Il portafoglio immobiliare 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	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	55.750	22.687	33.063	41%	27/01/2026	2,1
Milan, via Cuneo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	25.950	14.481	11.469	56%	27/01/2026	2,1
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	15.650	10.861	4.789	69%	27/01/2026	2,1
Roma, via Zara***	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	15.700	6.577	9.123	42%	27/01/2026	2,1
Roma, via Vinicio Cortese	Piena 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	Piena 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 2021-2 023) – 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:

- 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;
- 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:

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

Alla data del 31 dicembre 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		
			Variazioni di fair value	Altri movimenti	31/12/2023
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:

- debiti verso il personale per 36 migliaia di Euro relativi ai ratei di ferie, permessi e mensilità aggiuntive maturate al 31 dicembre 2023;
- altri debiti per 244 migliaia di Euro (167 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022);
- 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:

- ritenute su redditi da lavoro dipendente e autonomi pagate nel mese di gennaio 2024 per 25 migliaia di Euro;
- 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 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.

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 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 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 <i>fair value</i> delle attività finanziarie	0	53
Adeguamento al <i>fair value</i> 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 <i>lease</i>	(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 Cannello 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 Cannello 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

UQAVVEP20230322T10562301_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			
I. Subscribed capital not called	1101 _____	101 _____	102 _____
II. Subscribed capital called but unpaid	1105 _____	105 _____	106 _____
B. Formation expenses	1107 _____	107 _____	108 _____
C. Fixed assets	1109 _____	109 <u>11.341.456.547,00</u>	110 <u>9.472.645.456,00</u>
I. Intangible assets	1111 _____	111 _____	112 _____
1. Costs of development	1113 _____	113 _____	114 _____
2. Concessions, patents, licences, trade marks and similar rights and assets, if they were	1115 _____	115 _____	116 _____
a) acquired for valuable consideration and need not be shown under C.I.3	1117 _____	117 _____	118 _____
b) created by the undertaking itself	1119 _____	119 _____	120 _____
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 _____	124 _____
II. Tangible assets	1125 _____	125 _____	126 _____
1. Land and buildings	1127 _____	127 _____	128 _____
2. Plant and machinery	1129 _____	129 _____	130 _____

RCSL Nr.: B102254	Matricole: 2004 2214 745
-------------------	--------------------------

	Reference(s)	Current year	Previous year
3. Other fixtures and fittings, tools and equipment	1131	131	132
4. Payments on account and tangible assets in the course of construction	1133	133	134
III. Financial assets	1135	135	136
1. Shares in affiliated undertakings	1137	137	138
2. Loans to affiliated undertakings	1139	139	140
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	1145	145	146
6. Other loans	1147	147	148
D. Current assets	1151	151	152
I. Stocks	1153	153	154
1. Raw materials and consumables	1155	155	156
2. Work in progress	1157	157	158
3. Finished goods and goods for resale	1159	159	160
4. Payments on account	1161	161	162
II. Debtors	1163	163	164
1. Trade debtors	1165	165	166
a) becoming due and payable within one year	1167	167	168
b) becoming due and payable after more than one year	1169	169	170
2. Amounts owed by affiliated undertakings	1171	171	172
a) becoming due and payable within one year	1173	173	174
b) becoming due and payable after more than one year	1175	175	176
3. Amounts owed by undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	1177	177	178
a) becoming due and payable within one year	1179	179	180
b) becoming due and payable after more than one year	1181	181	182
4. Other debtors	1183	183	184
a) becoming due and payable within one year	1185	185	186
b) becoming due and payable after more than one year	1187	187	188

RC SL Nr. : B102254

Matricole : 2004 2214 745

	Reference(s)	Current year	Previous year
III. Investments	1189 _____	189 <u>190.340.582,00</u>	190 _____
1. Shares in affiliated undertakings	1191 _____	191 _____	192 _____
2. Own shares	1209 <u>Note 5</u>	209 <u>190.340.582,00</u>	210 _____
3. Other investments	1195 _____	195 _____	196 _____
IV. Cash at bank and in hand	1197 _____	197 <u>96.688.588,00</u>	198 <u>26.135.742,00</u>
E. Prepayments	1199 <u>Note 6</u>	199 <u>113.649.945,00</u>	200 <u>106.584.165,00</u>
TOTAL (ASSETS)		201 <u>12.078.301.833,00</u>	202 <u>10.132.417.095,00</u>

CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES

	Reference(s)	Current year	Previous year
A. Capital and reserves			
I. Subscribed capital	1301 <u>Note 7</u>	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	1307		
1. Legal reserve	1309	59.440.571,00	57.948.706,00
2. Reserve for own shares	1311	59.440.571,00	57.948.706,00
3. Reserves provided for by the articles of association	1313		
4. Other reserves, including the fair value reserve	1315		
a) other available reserves	1429		
b) other non available reserves	1431		
V. Profit or loss brought forward	1433		
VI. Profit or loss for the financial year	1319	51.541.628,00	23.196.196,00
VII. Interim dividends	1321	-145.759.084,00	29.837.297,00
VIII. Capital investment subsidies	1323		
	1325		
B. Provisions	1331	14.119.305,00	
1. Provisions for pensions and similar obligations	1333		
2. Provisions for taxation	1335		
3. Other provisions	1337	14.119.305,00	
C. Creditors	1435	10.421.647.354,00	8.352.608.496,00
1. Debenture loans	1437	5.773.639.149,00	5.396.507.514,00
a) Convertible loans	1439		
i) becoming due and payable within one year	1441		
ii) becoming due and payable after more than one year	1443		
b) Non convertible loans	1445 <u>Note 8</u>	5.773.639.149,00	5.396.507.514,00
i) becoming due and payable within one year	1447	229.816.154,00	78.620.809,00
ii) becoming due and payable after more than one year	1449	5.543.822.995,00	5.317.886.705,00
2. Amounts owed to credit institutions	1355 <u>Note 9</u>	1.952.636.207,00	10.393.968,00
a) becoming due and payable within one year	1357	4.236.207,00	393.968,00
b) becoming due and payable after more than one year	1359	1.948.400.000,00	10.000.000,00

RC SL Nr. : B102254

Matricole : 2004 2214 745

	Reference(s)	Current year	Previous year
3. Payments received on account of orders in so far as they are not shown separately as deductions from stocks	1361 _____	361 _____	362 _____
a) becoming due and payable within one year	1363 _____	363 _____	364 _____
b) becoming due and payable after more than one year	1365 _____	365 _____	366 _____
4. Trade creditors	1367 _____	367 <u>2.248.929,00</u>	368 <u>12.538.231,00</u>
a) becoming due and payable within one year	1369 _____	369 <u>2.248.929,00</u>	370 <u>12.538.231,00</u>
b) becoming due and payable after more than one year	1371 _____	371 _____	372 _____
5. Bills of exchange payable	1373 _____	373 _____	374 _____
a) becoming due and payable within one year	1375 _____	375 _____	376 _____
b) becoming due and payable after more than one year	1377 _____	377 _____	378 _____
6. Amounts owed to affiliated undertakings	1379 _____ <u>Note 10</u>	379 <u>2.692.336.819,00</u>	380 <u>2.931.127.350,00</u>
a) becoming due and payable within one year	1381 _____ <u>Note 10.1</u>	381 <u>131.079.367,00</u>	382 <u>110.258.175,00</u>
b) becoming due and payable after more than one year	1383 _____ <u>Note 10.2</u>	383 <u>2.561.257.452,00</u>	384 <u>2.820.869.175,00</u>
7. Amounts owed to undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	1385 _____	385 _____	386 _____
a) becoming due and payable within one year	1387 _____	387 _____	388 _____
b) becoming due and payable after more than one year	1389 _____	389 _____	390 _____
8. Other creditors	1451 _____	451 <u>786.250,00</u>	452 <u>2.041.433,00</u>
a) Tax authorities	1393 _____	393 <u>1.162,00</u>	394 <u>15.071,00</u>
b) Social security authorities	1395 _____	395 <u>10.992,00</u>	396 <u>30.836,00</u>
c) Other creditors	1397 _____ <u>Note 11</u>	397 <u>774.096,00</u>	398 <u>1.995.526,00</u>
i) becoming due and payable within one year	1399 _____	399 <u>774.096,00</u>	400 <u>1.995.526,00</u>
ii) becoming due and payable after more than one year	1401 _____	401 _____	402 _____
D. Deferred income	1403 _____ <u>Note 12</u>	403 <u>9.495.106,00</u>	404 <u>1.009.447,00</u>
TOTAL (CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES)		405 <u>12.078.301.833,00</u>	406 <u>10.132.417.095,00</u>

Annual Accounts Helpdesk :

Tel. : (+352) 247 88 494
 Email : centralebilans@statec.etat.lu

RCSL Nr. : B102254

Matricule : 2004 2214 745

eCDF entry date :

PROFIT AND LOSS ACCOUNT
Financial year from ⁰¹ 01/01/2022 **to** ⁰² 31/12/2022 (in ⁰³ EUR)

CPI PROPERTY GROUP S.A.

 40, rue de la Vallée
 L-2661 Luxembourg

	Reference(s)	Current year	Previous year
1. Net turnover	1701 _____	701 _____	702 _____
2. Variation in stocks of finished goods and in work in progress	1703 _____	703 _____	704 _____
3. Work performed by the undertaking for its own purposes and capitalised	1705 _____	705 _____	706 _____
4. Other operating income	1713 <u>Note 13</u>	713 <u>858.093,00</u>	714 <u>578.108,00</u>
5. Raw materials and consumables and other external expenses	1671 _____	671 <u>-6.112.891,00</u>	672 <u>-5.105.246,00</u>
a) Raw materials and consumables	1601 _____	601 <u>-397,00</u>	602 _____
b) Other external expenses	1603 <u>Note 14</u>	603 <u>-6.112.494,00</u>	604 <u>-5.105.246,00</u>
6. Staff costs	1605 <u>Note 15</u>	605 <u>-530.930,00</u>	606 <u>-344.739,00</u>
a) Wages and salaries	1607 _____	607 <u>-460.844,00</u>	608 <u>-305.303,00</u>
b) Social security costs	1609 _____	609 <u>-70.086,00</u>	610 <u>-39.436,00</u>
i) relating to pensions	1653 _____	653 _____	654 _____
ii) other social security costs	1655 _____	655 <u>-70.086,00</u>	656 <u>-39.436,00</u>
c) Other staff costs	1613 _____	613 _____	614 _____
7. Value adjustments	1657 <u>Note 16</u>	657 <u>592.761,00</u>	658 <u>-1.035.922,00</u>
a) in respect of formation expenses and of tangible and intangible fixed assets	1659 _____	659 _____	660 _____
b) in respect of current assets	1661 _____	661 <u>592.761,00</u>	662 <u>-1.035.922,00</u>
8. Other operating expenses	1621 <u>Note 17</u>	621 <u>-703.671,00</u>	622 <u>-4.794.170,00</u>

RCSL Nr.: B102254

Matricule: 2004 2214 745

	Reference(s)	Current year	Previous year
9. Income from participating interests	1715 <u>Note 18</u>	715 <u>102.537.810,00</u>	716 <u>118.690.912,00</u>
a) derived from affiliated undertakings	1717 _____	717 <u>102.537.810,00</u>	718 <u>118.690.912,00</u>
b) other income from participating interests	1719 _____	719 _____	720 _____
10. Income from other investments and loans forming part of the fixed assets	1721 <u>Note 19</u>	721 <u>142.232.203,00</u>	722 <u>171.450.470,00</u>
a) derived from affiliated undertakings	1723 _____	723 <u>131.160.836,00</u>	724 <u>168.154.920,00</u>
b) other income not included under a)	1725 _____	725 <u>11.071.367,00</u>	726 <u>3.295.550,00</u>
11. Other interest receivable and similar income	1727 <u>Note 20</u>	727 <u>58.948.023,00</u>	728 <u>53.009.425,00</u>
a) derived from affiliated undertakings	1729 <u>Note 20.1</u>	729 <u>4.385.456,00</u>	730 <u>15.300.516,00</u>
b) other interest and similar income	1731 <u>Note 20.2</u>	731 <u>54.562.567,00</u>	732 <u>37.708.909,00</u>
12. Share of profit or loss of undertakings accounted for under the equity method	1663 _____	663 _____	664 _____
13. Value adjustments in respect of financial assets and of investments held as current assets	1665 <u>Note 21</u>	665 <u>-26.132.412,00</u>	666 <u>3.132.160,00</u>
14. Interest payable and similar expenses	1627 <u>Note 22</u>	627 <u>-413.638.763,00</u>	628 <u>-305.676.956,00</u>
a) concerning affiliated undertakings	1629 <u>Note 22.1</u>	629 <u>-126.478.285,00</u>	630 <u>-60.346.027,00</u>
b) other interest and similar expenses	1631 <u>Note 22.2</u>	631 <u>-287.160.478,00</u>	632 <u>-245.330.929,00</u>
15. Tax on profit or loss	1635 <u>Note 23</u>	635 <u>-2.112.628,00</u>	636 <u>-61.930,00</u>
16. Profit or loss after taxation	1667 _____	667 <u>-144.062.405,00</u>	668 <u>29.842.112,00</u>
17. Other taxes not shown under items 1 to 16	1637 _____	637 <u>-1.696.679,00</u>	638 <u>-4.815,00</u>
18. Profit or loss for the financial year	1669 _____	669 <u>-145.759.084,00</u>	670 <u>29.837.297,00</u>

Attestazione del Bilancio d'Esercizio

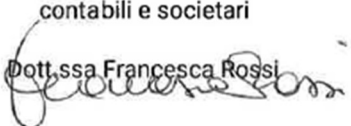
ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO AI SENSI DELL'ART. 81 – TER DEL REGOLAMENTO CONSOB N° 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

- 1) I sottoscritti 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:
- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa; e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso del periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 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
Fidelio 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



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 Maravigli, 12 - 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.500.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000684 - numero R.E.A. di Milano 606158 - P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro R revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Aspetti chiave	Risposte di revisione
<p>Valutazione degli investimenti immobiliari</p> <p>Gli Investimenti Immobiliari al 31 dicembre 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.</p> <p>La stima del valore equo comporta l'applicazione di modelli di valutazione che richiedono la previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni riguardanti il tasso di occupazione futura degli immobili, l'andamento previsto dei mercati immobiliari e finanziari 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.</p> <p>Abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione, in considerazione della rilevanza del fair value del portafoglio immobiliare e delle sue variazioni tra un periodo e il successivo, nonché del giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopracitate assunzioni alla base dei modelli valutativi.</p> <p>I paragrafi "Nota 1. Investimenti immobiliari" e "Uso di stime e assunzioni" delle note esplicative al bilancio descrivono rispettivamente i criteri ed i modelli di valutazione del portafoglio immobiliare ed il processo di selezione dell'esperto indipendente.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:</p> <ul style="list-style-type: none"> • analisi e comprensione del processo di valutazione degli investimenti immobiliari adottato dalla Società; • l'analisi del processo di selezione e utilizzo delle valutazioni degli esperti indipendenti incaricati della stima del valore equo; • la riconduzione delle valutazioni degli esperti indipendenti ai dati di bilancio; • l'analisi critica e la discussione con la Direzione Aziendale e con gli esperti indipendenti delle principali assunzioni considerate dagli stessi; • l'esecuzione di procedure di validità sui modelli valutativi adottati dalla società e sulle relazioni predisposte dall'esperto indipendente. <p>Nelle nostre verifiche ci siamo anche avvalsi dell'ausilio di nostri esperti in tecniche di valutazione immobiliari.</p> <p>Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.</p>
<p>Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio</p> <p>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.</p>	



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

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

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;



- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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

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

A nostro giudizio, il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 è stato predisposto nel formato XHTML



in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

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

Gli amministratori della Next Re SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Next Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2023, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio d'esercizio della Next Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 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 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 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)

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 Mandolesi e dai Sindaci Effettivi Domenico Livio Trombone e Sara Mattiussi.

Con riferimento a quanto previsto dal criterio applicativo 8.C.1. del Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato dal Comitato per la Corporate Governance (il "Codice di Autodisciplina") in merito ai requisiti di indipendenza per i membri del Collegio Sindacale, nessuno intrattiene, né ha di recente intrattenuto, neppure indirettamente, con la Società o con soggetti legati alla Società, relazioni tali da condizionarne l'autonomia di giudizio. L'esito di tale verifica è stato riportato nella relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari (la "Relazione di Corporate Governance") predisposta ex art. 123-bis TUIF.

Ciascun sindaco ha altresì rispettato il limite al cumulo degli incarichi previsto dall'Art. 148-bis TUIF e relativa normativa attuativa (Artt. da 144-duodecies a 144-quinquiesdecies del Regolamento Consob 11971/99 ("Regolamento Emittenti"), come richiamato dallo Statuto.

Attività di vigilanza circa l'osservanza della Legge e dello Statuto, il rispetto dei principi di corretta amministrazione, l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società, nonché ex D. Lgs. n. 39/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Collegio ha svolto i propri compiti di vigilanza ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari, secondo i principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, osservando i doveri di cui all'art. 149 del D.Lgs. n. 58/1998 ("TUIF") e, per le disposizioni applicabili, del Codice Civile, nonché delle comunicazioni Consob in materia di controlli societari e attività

del Collegio Sindacale (segnatamente, la comunicazione n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive). Inoltre, il Collegio Sindacale nell'espletamento dei propri compiti di vigilanza ha tenuto conto di quanto disposto dal Regolamento Europeo del 16 aprile 2014 n. 537 ("Regolamento UE 537/2014") e dalle indicazioni di comportamento contenute nel Codice di Autodisciplina delle società quotate.

Il Collegio ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti ad esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del consiglio di amministrazione e dei comitati endoconsiliari, gli incontri con le principali funzioni aziendali – in particolare con quelle di controllo e con l'Organismo di Vigilanza, il management della società, nonché attraverso il confronto con il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari e con la Società di Revisione incaricata della revisione dei conti annuali, EY S.p.A..

Si forniscono di seguito le informazioni di cui alle disposizioni contenute nella Comunicazione Consob DEM 1025564/2001, così come modificata e integrata con comunicazione DEM/3021582 del 4 aprile 2003, e successivamente con comunicazione DEM 6031329 del 7 aprile 2006.

Regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare quotate (SIIQ)

Il Collegio ha vigilato sulla sussistenza dei requisiti per il regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare Quotate ("SIIQ") introdotto e disciplinato dalla Legge n. 296/2006 (di seguito anche "legge n.296/2006") e successive modifiche, nonché dalle disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del Ministero dell'Economia e Finanze n. 174/2007, che consente l'esenzione dall'imposizione ai fini IRES e proporzionalmente dall'IRAP del reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare.

La Società ha esercitato l'opzione per accedere a tale regime speciale, in data 7 settembre 2016, con effetti a partire dal periodo di imposta decorrente dal 1 gennaio 2017, ed ha soddisfatto tutti i requisiti necessari per l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla normativa speciale in materia di SIIQ entro la chiusura dell'esercizio 2017 ed ha comunicato il 17 gennaio 2018 all'Agenzia delle Entrate l'integrazione dei requisiti partecipativi che non si possedevano al momento dell'esercizio dell'opzione.

Nella nota esplicativa "Informativa sul regime speciale delle società di Investimento quotate – SIIQ" del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 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 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.

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 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 Carserà - 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 IInfo 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 IInfo; - 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 neominato 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 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.

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 degli 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 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.

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 infra-gruppo o con parti correlate non hanno presentato profili di criticità.

Il Collegio Sindacale ha vigilato la concreta attuazione della disciplina con parti correlate anche attraverso la partecipazione al Comitato degli amministratori indipendenti ("Comitato").

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 I 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 artt. 123-ter del TUF ed in conformità con il Principio XVI del Codice;
- nella Relazione sulla gestione e nelle note al bilancio d'esercizio, gli amministratori forniscono adeguata informativa sulle operazioni infragruppo e sui rapporti con parti correlate.

In ordine alle Operazioni con Parti Correlate di 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 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, 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 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 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 neonominato 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)

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 a dell'articolo 123-bis, comma 4, del D. Lgs. n. 58/98, di aver svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del D. Lgs. n. 58/98, con il bilancio d'esercizio di NEXT Re SIIQ al 31 dicembre 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'informativa.

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 SIIQ S.p.A. e dalle società del Gruppo;

non sono state riscontrate situazioni che abbiano compromesso l'indipendenza del Revisore.

Indicazioni sulla eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 c.c. ed esposti

Nel corso del 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 Assemblee 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 da atto che il modello di gestione dei rischi è adeguato ed affidabile, tuttavia ribadisce di monitorare periodicamente soprattutto i rischi finanziari, anche in chiave prospettiva pluriennale, aggiornando periodicamente la valutazione di tali rischi.

Il Collegio Sindacale ha periodicamente incontrato l'Organismo di Vigilanza ("OdV") al fine di constatare l'attività svolta da quest'ultimo nel corso dell'esercizio 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.

Infine, 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: (i) valutazione al *fair value* (IAS 40) degli *assets* immobiliari.

Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i revisori ai sensi dell'art.150, comma 2, del D.Lgs. 58/1998.

Sui citati aspetti chiave, per i quali la Relazione del Revisore illustra in dettaglio le procedure di revisione adottate, il Revisore non esprime un giudizio separato, essendo gli stessi stati affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del giudizio sul bilancio nel suo complesso. I sopra enunciati aspetti chiave hanno formato oggetto di analisi dettagliata e aggiornamento nel corso dei periodici incontri che il Collegio Sindacale ha tenuto con la Società di revisione.

Il Collegio Sindacale raccomanda all'organo amministrativo il monitoraggio periodico, anche semestrale, riferito a tali aree di bilancio.

Processo di autovalutazione dell'organo di controllo

In ultimo, in ossequio della nuova norma Q.1.1. "Autovalutazione del Collegio Sindacale" inserita a maggio 2019 nelle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale di società quotate emesse ad aprile 2018 dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, il Collegio Sindacale ha svolto il 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.

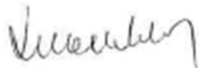
In aderenza alle disposizioni Consob, il Collegio Sindacale precisa che dall'attività svolta non sono emersi omissioni, fatti censurabili o irregolarità né elementi di inadeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno o del sistema amministrativo contabile che abbiano rilievo 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.

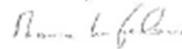
29 marzo 2024

Il Collegio Sindacale

Dott. Luigi Mandolesi (Presidente)



Dott. Domenico Livio Trombone (Sindaco Effettivo)



Dott.ssa Sara Mattiussi (Sindaco Effettivo)



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	Alla data del 31 Dicembre 2023, gli immobili risultano di proprietà di "Next RE SIIQ"
PREMESSA DI VALUTAZIONE	Valore di Mercato: "L'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere e acquistare."

VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO	€ 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 alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (Red Book RICS). Per "Valore Corrente di un immobile" o "Valore di Mercato" si intende l'equo ammontare (prezzo) al quale un bene immobile, ad una certa data, potrebbe ragionevolmente essere trasferito da una parte cedente ad una acquirente, nessuna delle due forzate a vendere o comprare, entrambe pienamente a conoscenza di tutti i fattori di rilievo relativi alla proprietà in esame, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Il prezzo di cessione del bene sarà pertanto determinato in condizioni normali di vendita, che si manifestano allorquando:

- La parte venditrice ha la reale intenzione di cedere il bene e non sia soggetta a circostanze di natura economico/finanziaria tali da condizionare la libera volontà di vendere;



- Ci sia un ragionevole periodo di tempo, considerando il tipo di immobile e la situazione del mercato, per effettuare la commercializzazione del bene, condurre adeguate trattative di vendita e definire le relative condizioni contrattuali;
- I termini dell'operazione di cessione riflettano le reali condizioni del mercato immobiliare della zona ove è ubicato l'immobile;
- Le offerte di acquisto rispettino le reali condizioni di mercato e non si tenga conto di quelle non allineate per l'apprezzabilità soggettiva dell'acquirente, il quale agisca secondo logiche tali da essere economicamente ininfluenti per il mercato.

2.3 Limiti e Vincoli

Si ritiene necessario portare all'attenzione alcune fondamentali assunzioni alle quali abbiamo fatto riferimento nella redazione del presente documento:

- **Fonti delle Informazioni:** il presente documento è stato redatto sulla base di informazioni fornite dalla Committenza;
- **Consistenze:** Le superfici sono state fornite dalla Committenza ed in accordo con la stessa, non sono state eseguite verifiche in fase di sopralluogo;
- **Titolo di proprietà:** la valutazione è basata sulle informazioni fornite dalla Committenza. Se non specificato il contrario, si è assunto che la Committenza goda o godrà di regolari titoli di proprietà e che non vi siano diritti di terzi, obbligazioni, vincoli e/o pesi e/o liti in corso che possano o potranno incidere sul godimento del bene;
- **Stato locativo:** la situazione dello stato locativo dell'immobile è stato fornito dalla Committenza.
- **Verifiche normative:** fermo quanto assunto dalle informazioni fornite dalla Committenza, non sono state condotte analisi di impatto ambientale e si è assunto che l'immobile versi in condizioni non anormali, che non siano presenti resti archeologici, né materiali pericolosi o deleteri che potrebbero avere un effetto negativo sull'occupazione del sito, sulla eventuale promozione immobiliare o sui valori attuali o futuri dell'immobile;
- **Spese:** non si è tenuto conto di eventuali spese di vendita/acquisizione, cioè costi legali, fiscali e di agenzia ad eccezione di quelle relative alla locazione degli spazi. L'immobile è stato



considerato nel suo stato attuale e non gravato da ipoteche e libero da vincoli e legami di qualunque tipo, salvo quanto specificato nel seguito del documento;

- **Tasse, imposte ed altri costi di cessione:** i valori espressi nel presente documento non sono stati epurati da oneri ed imposte, così come da eventuali costi legali, di agenzia, ecc.;

Qualora queste informazioni si rivelasero 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 entreremo in possesso dei Vostri dati personali, anagrafici e fiscali, qualificati come personali dalla legge e di coloro che saranno da Lei delegati al compimento delle attività oggetto di contratto.

Con riferimento a tali dati, La informiamo che: a) ogni trattamento avviene nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 6 e 32 del Regolamento (UE) 216/679 ("GDPR") e mediante l'adozione delle adeguate misure di sicurezza previste; b) i dati personali potranno essere trattati all'interno di Colliers Valuation Italy Srl ("Colliers" e "Titolare del trattamento"), mediante elaborazioni manuali (archivi cartacei) o strumenti elettronici (banche dati elettroniche, organizzate con vari sistemi di



classificazione) secondo logiche strettamente correlate alle finalità stesse del contratto e comunque in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

Titolare del trattamento è Colliers. Alcune categorie di dipendenti e collaboratori del Titolare, in qualità di addetti al trattamento, possono accedere ai dati personali ai fini dell'adempimento delle mansioni loro attribuite. I Suoi dati potranno essere comunicati a terzi debitamente nominati Responsabili al trattamento dal Titolare. I Suoi dati personali non saranno altrimenti diffusi in alcun modo. I suoi dati saranno trattati per le sole finalità legate alla esecuzione del contratto o per l'invio gratuito di Report e investimenti relativi al mercato immobiliare, dal network Colliers Italia.

Le segnaliamo che, nel rispetto dei principi di liceità, limitazione delle finalità e minimizzazione dei dati, ai sensi dell'articolo 5 del GDPR, il periodo di conservazione dei Suoi dati personali è stabilito per un arco di tempo non superiore al conseguimento delle finalità per le quali sono raccolti e trattati e nel rispetto dei tempi obbligatori prescritti dalla legge e relativi alla esecuzione del contratto.

In qualità di interessato ex articolo 4 e seguenti del GDPR, avrà diritto di ottenere dal Titolare la cancellazione (diritto all'oblio), la limitazione, l'aggiornamento, la rettifica, la portabilità, l'opposizione al trattamento dei dati personali che La riguardano, nonché, in generale, può esercitare tutti i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 del GDPR.

Regolamento UE 2016/679 - Articoli 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 - Diritti dell'Interessato

1. L'Interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati e la loro comunicazione in forma intelligibile.

2. L'Interessato ha diritto di ottenere l'indicazione: a. dell'origine dei dati personali; b. delle finalità e modalità del trattamento; c. della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici; d. degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'articolo 5, comma 2; e. dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono 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 SIQ

3.1 Descrizione generale

Il patrimonio immobiliare della SIQ è costituito da n. 7 immobili.

Di seguito l'elenco degli immobili oggetto di valutazione:

N.	Address	City	Province	Region	Market Value 31.12.2023
1	Viale Saverio Dloguardi 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



non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre. Tre sono le fasi operative di applicazione in questo approccio: determinazione dei benefici economici attesi, definizione del tipo di relazione algebrica che lega il valore al reddito, selezione di un tasso di attualizzazione/capitalizzazione.

4.2 Report di Valutazione

L'attività valutativa svolta è stata riportata in report per ciascun immobile i cui contenuti sono sostanzialmente gli stessi per tutti gli asset. Riportiamo qui di seguito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli argomenti trattati:

- Un executive summary che riporta le informazioni riepilogative dell'oggetto del report;
- Una parte introduttiva che definisce l'oggetto, la finalità dell'incarico, alcune definizioni limiti e vincoli;
- Una parte relativa alla descrizione generale dell'immobile comprendente l'inquadramento territoriale, le consistenze, lo stato locativo e la situazione urbanistica;
- Una ricerca sul mercato immobiliare generale e relativa alla destinazione d'uso e alla location ed un'analisi dei dati di mercato rilevati;
- Il procedimento di valutazione ed i criteri adottati, la determinazione delle superfici commerciali e del costo di ricostruzione;
- Le conclusioni della valutazione;
- Un rilievo fotografico.



4.3 Tassi

Per la valutazione degli immobili abbiamo provveduto a determinare due tipologie di tasso:

Tasso di attualizzazione: il tasso di sconto è stato definito sulla base della proporzione tra equity e debito; in questo caso, si è usato il Weighted Average Cost of Capital come tasso di sconto.

In modo da poter determinare il più appropriato tasso di sconto, si è applicata la seguente equazione

$$WACC = Debt\ Ratio * K_d + Equity\ Ratio * K_e$$

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;



- 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	City	Destinazione d'uso	Data certificazione	Data validità rinnovo	Certificazioni Bream
1	Viale Saverio Dioguardi 1	Bari	Direzionale	19/11/2021	19/11/2024	Good
2	Corso San Gottardo 29/31	Milan	Commerciale	23/05/2022	23/05/2024	Pass
3	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 (solo porzione Uffici)
5	via Spadari 2 A	Milan				
6	via Vinicio Cortese 147	Roma	Direzionale/Archivio	23/05/2022	23/05/2024	Good
7	via Zara 22/32	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 Saverio 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 2.496	4.700.000 €
7	via Zara 22/32	Roma	RM	Lazio	sqm 5.058	sqm 3.068	15.700.000 €
Total					sqm 43.879	sqm 24.819	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.

Valuation

Corso Matteotti 10

20121 Milano

colliers.com

